

**METODO PARA VALORIZAR EL TERRENO DE UNA
CONSTRUCCIÓN O EDIFICACION
(Concepto CCTCP 086 de febrero 27 de 1997)**

CONSULTA

Cuál es el método que se debe utilizar para asignar el valor correspondiente al terreno de una construcción o edificación?

CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto:

De conformidad con las normas técnicas definidas por el decreto que reglamenta la contabilidad en general, se deben identificar y registrar o incorporar formalmente en ésta los hechos económicos realizados, los cuales se reconocen inicialmente por su valor histórico y deben ser apropiadamente clasificados, según su naturaleza, de manera que se registre en las cuentas adecuadas de conformidad con un plan contable.

Lo anterior, recoge lo que siempre ha reconocido la teoría contable, en el sentido que los terrenos y edificios no deben llevarse en un sólo rubro, sino que es necesario abrir cuentas separadas para efectos de reconocer adecuadamente la asignación del costo de las propiedades, planta y equipo.

El Plan Único de Cuentas para los comerciantes, expedido por el Decreto 2650 de 1993, hace la siguiente descripción para la cuenta 1516 denominada Construcciones y Edificaciones : “Registra el costo de adquisición o construcciones de inmuebles de propiedad del ente económico destinados para el desarrollo del objeto social.

El valor del terreno debe registrarse por separado en la cuenta 1504 - Terrenos”. (El subrayado no es del texto)

Si por cualquier circunstancia no se identifica desde un principio el costo de éstos en forma separada, deberá acudir a la elaboración de un avalúo técnico, practicado por personas de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia de conformidad como lo exigen las normas contables vigentes (Artículo 64 del Decreto 2649 de 1993), para determinar con base en el mismo, los porcentajes correspondientes a cada uno de ellos; terreno y edificaciones, y así poder separar el costo registrado en forma global y reconocer a la vez la valorización pertinente.

Dice la misma reglamentación mencionada, que “El avalúo debe prepararse de manera neutral y por escrito, de acuerdo con las siguientes reglas :

- 1) Presentará su monto discriminado por unidades o por grupos homogéneos.
- 2) Tratará de manera coherente los bienes de una misma clase y características.
- 3) Tendrá en cuenta los criterios utilizados por el ente económico para registrar adiciones, mejoras y reparaciones.

4) Indicará la vida útil y la que se espera tenga el activo en condiciones normales de operación.

5) Segregará los bienes muebles reputados como inmuebles, mostrando su valor por separado”.
(El subrayado no es del texto)