



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

OFCTCP -043-2006

CONCEPTO 0014

Bogotá, D.C., Junio 12 de 2006

Señor

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

Ciudad

Ref.: Ajuste de los avalúos Técnicos

En desarrollo y previo el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos previstos en el artículo 23 de la Resolución 002 de 2005, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA (TEXTUAL)

LA EMPRESA DONDE TRABAJO CONTRATÓ POR PRIMERA VEZ LA REALIZACIÓN DE UN AVALÚO TÉCNICO A SUS BIENES INMUEBLES CON EL OBJETO DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 64 DEL DECRETO 2649 DE 1993, Y LUEGO DE COMPARAR EL COSTO NETO EN LIBROS DE TALES INMUEBLES CON EL AVALÚO CORRESPONDIENTE, LA DIFERENCIA FUE REGISTRADA DEBIDAMENTE EN LA CONTABILIDAD AFECTANDO LAS CUENTAS DE 190000 DEL ACTIVO Y COMO CONTRAPARTIDA LA CUENTA 380000 SUPERÁVIT POR VALORIZACIONES.

TENIENDO EN CUENTA LO ANTERIOR Y QUE EL COSTO HISTÓRICO DE LOS BIENES INMUEBLES VARÍA MENSUALMENTE COMO CONSECUENCIA DE LA APLICACIÓN DE LOS AJUSTES POR INFLACIÓN SOBRE LOS ACTIVOS, LA DEPRECIACIÓN Y EL AJUSTE POR INFLACIÓN SOBRE LA DEPRECIACIÓN, COMEDIDAMENTE SOLICITO CONCEPTO CON RESPECTO A SÍ LA ENTIDAD DEBE AJUSTAR EN LOS MESES SUBSIGUEINTES EL VALOR DE SUS INMUEBLES OBJETO DEL AVALÚO AFECTANDO LAS CUENTAS DE VALORIZACIÓN Y SUPERÁVIT POR VALORIZACIÓN CON EL FIN DE MANTENER CONSTANTE EL AVALÚO; ES DECIR, ¿EL VALOR DE LA CUENTA VALORIZACIÓN SE DEBE MODIFICAR MES A MES?, O POR EL CONTRARIO, EL



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

VALOR DE LA CUENTA VALORIZACIÓN DEBE MANTENERSE CONSTANTE HASTA REALIZAR EL NUEVO AVALUÓ, DENTRO DE TRES AÑOS?

RESPUESTA:

El artículo 64 del Decreto 2649 de 1993 contempla que:

Art. 64. Propiedades, planta y equipo.

(...)

Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso. Pueden exceptuarse de esta disposición aquellos activos cuyo valor ajustado sea inferior a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

*El valor de realización actual o presente de estos activos debe determinarse al cierre del período en el cual se hubieren adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. Siempre y cuando no existan factores que indiquen que ello sería inapropiado, **entre uno y otro avalúo estos se ajustan al cierre del período utilizando indicadores específicos de precios según publicaciones oficiales o, a falta de estos, por el PAAG correspondiente.** (El subrayo es nuestro)*

Como se observa, la norma es clara al expresar que entre un avalúo y el otro, es decir, entre el año uno y el año tres, estos se deben ajustar al cierre del periodo utilizando indicadores específicos de precios según publicaciones oficiales o, **a falta de estos, por el PAAG correspondiente.**



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Es de entender que la norma contempla la necesidad de ir ajustando el avalúo técnico durante los tres años de su vigencia, utilizando cualquiera de los métodos citados en el artículo en mención, lo cual conlleva lógicamente a inferir que los valores registrados en las cuentas de valorización y superávit por valorización sufrirán modificaciones al finalizar cada año o periodo de cierre de estados financieros, por el ajuste del valor en libros vs el valor del avalúo ajustado, advirtiendo que los ajustes efectuados a los avalúos se utilizan únicamente con fines de mantener constante el valor del avalúo a lo largo de los tres años mientras se hace el nuevo avalúo, según las prescripciones establecidas en el inciso anteriormente citado del artículo 64 del Decreto Reglamentario 2649 de 1993

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 4 de abril de 2006 y que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARIA VICTORIA AGUDELO VARGAS

Presidente

MVAV/jrpr