



Bogotá D. C., 9 de noviembre de 2004
OFCTCP/375/2005

CONCEPTO N° 017/2005

Señor(a):

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta de fecha 03 de marzo de 2004
Radicación: 0112

En desarrollo de lo previsto en el artículo 23 de la Resolución 001 de 2001 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA:

“¿SE PUEDEN VALORAR LOS BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL (SIC) VALOR CATASTRAL, YA QUE ESTE ES UN MÉTODO DE AVALÚO QUE TIENE EN CUENTA LAS CONDICIONES DEL MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES Y ES PRACTICADO POR EL AGUSTÍN CODAZZI?”

RESPUESTA:

En primer lugar, es necesario puntualizar que existen criterios claramente diferenciados para determinar lo que es costo contable, costo fiscal, valor patrimonial, avalúo catastral y avalúo fiscal de los bienes inmuebles, conceptos que presentan diferencias entre sí y, como consecuencia, conforme a cada uno de ellos, los inmuebles pueden tomar valores diversos, dependiendo de la aplicación de las reglas específicas.

Aclarado lo anterior, debemos señalar que, dada la estirpe de organismo consultor de los particulares y el Estado en temas técnico - contables relativos al ejercicio de la profesión de contador público, este Consejo limitará su respuesta a este ámbito, vale decir a lo tocante al valor contable de los inmuebles, y se abstendrá de pronunciarse respecto de la determinación de su valor para fines fiscales o tributarios (Costo fiscal, valor patrimonial, avalúo catastral y avalúo fiscal), ya que en esa materia son otras las entidades competentes para absolver los interrogantes que en concreto y sobre el particular se les formule.

Adentrándonos en materia, se advierte que, dada la ausencia de normatividad específica para la medición y presentación referidas a inmuebles, para la determinación del valor contable de estos bienes son aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto 2649 de 1993, para lo cual es necesario distinguir dos situaciones posibles sobre las cuales no hace claridad la consulta: De un lado, en los eventos en los cuales los inmuebles sean parte de los activos fijos del ente económico y del otro, en el caso en que los inmuebles formen parte de su inventario.

En tratándose de inmuebles considerados parte del inventario resulta aplicable el artículo 63 del Decreto 2649 de 1993, norma que establece:

“ARTICULO 63. INVENTARIOS. Los inventarios representan bienes corporales destinados a la venta en el curso normal de los negocios, así como aquellos que se hallen en proceso de producción o que se utilizarán o consumirán en la producción de otros que van a ser vendidos.

El valor de los inventarios, el cual incluye todas las erogaciones y los cargos directos e indirectos necesarios para ponerlos en condiciones de utilización o venta, se debe determinar utilizando el método PEPS (primeros en entrar, primeros en salir), UEPS (últimos en entrar, primeros en salir), el de identificación específica o el promedio ponderado. Normas especiales pueden autorizar la utilización de otros métodos de reconocido valor técnico.

Para reconocer el efecto anual de la inflación y determinar el costo de ventas y el inventario final del respectivo año, se debe:

- 1) Ajustar por el PAAG anual el inventario inicial, esto es, el poseído al comienzo del año.*
- 2) Ajustar por el PAAG mensual acumulado, las compras de inventarios realizadas en el año, así como los demás factores que hagan parte del costo, con excepción de los que tengan una forma particular de ajuste.*

Sobre una misma partida, por un mismo lapso, no se puede realizar un doble ajuste. Esta norma se debe tener en cuenta para los trasposos de inventarios durante el proceso productivo.

Para reconocer el efecto mensual de la inflación, cuando se utilice el sistema de inventario permanente se debe ajustar por el PAAG mensual el inventario poseído al comienzo de cada mes. Cuando se utilice el sistema denominado juego de inventarios se deben ajustar además los saldos acumulados en el primer día del respectivo mes en las cuentas de compras de inventarios y de costos de producción, cuando las mismas no tengan una forma particular de ajuste. Los valores correspondientes a operaciones realizadas durante el respectivo mes no son objeto de ajuste.

En una y otra opción, el inventario final y el costo de ventas deben reflejar correctamente los ajustes por inflación correspondientes, según el método que se hubiere utilizado para determinar su valor.

Al cierre del período, deben reconocerse las contingencias de pérdida del valor reexpresado de los inventarios, mediante las provisiones necesarias para ajustarlos a su valor neto de realización.

Sin perjuicio de lo dispuesto por normas especiales, para la preparación de estados financieros de períodos intermedios es admisible determinar el costo del inventario y reconocer las contingencias de pérdida con base en estimaciones estadísticas.”

Como puede verse, el valor de los inmuebles que se registren en los inventarios, se determina con base en la sumatoria de la totalidad de las erogaciones y los cargos directos e indirectos necesarios para ponerlos en condiciones de utilización o venta, utilizando el método PEPS (primeros en entrar, primeros en salir), UEPS (últimos en entrar, primeros en salir), el de identificación específica o el promedio ponderado. Por lo tanto, en estos casos no cabe la utilización de avalúos de ningún tipo para determinar el valor contable de los inmuebles, aunque sí caben los ajustes por inflación de la manera regulada en la norma precedente.

Ahora bien; en los casos en que los inmuebles formen parte de los activos fijos del ente económico, deberá darse aplicación a lo previsto en el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993, norma que establece:

“ARTICULO 64. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. Las propiedades, planta y equipo, representan los activos tangibles adquiridos, construidos, o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para

usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.

El valor histórico de estos activos incluye todas las erogaciones y cargos necesarios hasta colocarlos en condiciones de utilización, tales como los de ingeniería, supervisión, impuestos, intereses, corrección monetaria proveniente del Upac y ajustes por diferencia en cambio.

El valor histórico de las propiedades, planta y equipo, recibidas en cambio, permuta, donación, dación en pago o aporte de los propietarios, se determina por el valor convenido por las partes, debidamente aprobado por las Autoridades cuando fuere el caso o, cuando no se hubiere determinado su precio, mediante avalúo.

El valor histórico se debe incrementar con el de las adiciones, mejoras y reparaciones, que aumenten significativamente la cantidad o calidad de la producción o la vida útil del activo.

Se entiende por vida útil el lapso durante el cual se espera que la propiedad, planta o equipo, contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación es necesario considerar, entre otros factores, las especificaciones de fábrica, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y los cambios en la demanda de los bienes o servicios a cuya producción o suministro contribuyen.

La contribución de estos activos a la generación del ingreso debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante la depreciación de su valor histórico ajustado. Cuando sea significativo, de este monto se debe restar el valor residual técnicamente determinado. Las depreciaciones de los inmuebles deben calcularse excluyendo el costo del terreno respectivo.

La depreciación se debe determinar sistemáticamente mediante métodos de reconocido valor técnico, tales como línea recta, suma de los dígitos de los años, unidades de producción u horas de trabajo. Debe utilizarse aquel método que mejor cumpla la norma básica de asociación.

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 éstos, por el PAAG correspondiente.

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 remanente que se espera tenga el activo en condiciones normales de operación.*
- 5. Segregará los bienes muebles reputados como inmuebles, mostrando su valor por separado.” (Resaltado fuera del texto original)*

Se colige de lo anterior, que para determinar el valor histórico de los inmuebles considerados como activos fijos se incluyen todas las erogaciones y cargos necesarios realizados para ponerlos en condiciones de utilización y se debe incrementar con el de las adiciones, mejoras y reparaciones, que aumenten significativamente su cantidad, calidad o vida útil.

Señala la norma, además, que al cierre del período, el valor neto de los inmuebles, 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, teniendo en cuenta que dicho valor de realización, actual o presente debe determinarse 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.

Es bien sabido que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi cuenta con “comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia” para realizar avalúos técnicos sobre inmuebles. Sin embargo, es menester tener en consideración que esta entidad produce dos tipos de avalúos: Los primeros con propósitos y efectos fiscales y los segundos, en respuesta a una solicitud particular referida a un inmueble concreto.

En nuestro caso, si tenemos en cuenta que los avalúos practicados con fines fiscales se efectúan generalmente a grupos de inmuebles y sin mayor análisis sobre la situación particular y específica de cada uno de ellos -pues tal mecanismo es suficiente e idóneo para esta finalidad-, para la determinación del valor de realización, actual o presente de inmuebles con fines estrictamente contables, ha de optarse por aquellos avalúos practicados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de manera particular sobre un determinado inmueble y a solicitud del interesado.

Sobre el particular resulta conducente citar el Concepto N° 187 emitido por este Consejo el 21 de agosto de 1998. En él se aclara:

“Aún cuando la consulta no se refiere a ello, es importante que en el manejo contable se tenga en cuenta que para registrar valorizaciones de bienes inmuebles no se debe calcular tal valorización a partir del avalúo catastral sino que ella debe establecerse con base en el valor de realización o el valor actual o el valor presente, tal como lo ordenan el artículo 10 y el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993.”

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 10 de agosto de 2004 y que sus efectos 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.



OFCTCP/375/2004
CONCEPTO N° 017/2004
24/01/05 12:30
Pág. 7 de 7

Cordialmente,

RICARDO VÁSQUEZ BERNAL
Presidente