

AVALUOS PARA NIC-NIIF

**CONCEPTOS BÁSICOS
MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE
CASOS PRÁCTICOS**



evaluarte

Valuaciones - Asesorías - Consultorías

**Presentado por: JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL
Administrador de Empresas - Valuador**

INTRODUCCIÓN

En principio, no se puede perder de vista que estamos frente a un tema **netamente contable** y como tal debe ser revisado, analizado y adoptado conforme a los conceptos y consideraciones relevantes para la presentación de estados financieros de las entidades y que reflejen y contemplen las características cualitativas determinadas en el marco conceptual de las NIC-NIIF.

Iniciamos con la revisión general de las NIC-NIIF en lo que determina el Marco Conceptual. Luego revisaremos los conceptos a tener en cuenta. Por tiempo, solo podemos revisar lo pertinente a Bienes Inmuebles y finalizamos con casos prácticos.

Para cerrar, frente a esta situación se han planteado los siguientes interrogantes que debemos contestar al final de la conferencia:

- ✓ **Cual es el rol del valuador en este tema?**
- ✓ **El valuador responde por todo lo pertinente en la realización del avalúo para NIIF?**
- ✓ **El valuador debe tener conocimientos contables?**
- ✓ **El valuador es ajeno a las decisiones administrativas y financieras de la Entidad?**
- ✓ **El valuador tiene que resolver los problemas contables de la Entidad?**
- ✓ **El valuador responde por todo lo pertinente en la realización del avalúo para NIIF?**

MARCO CONCEPTUAL DE LAS NIC-NIIF

Objetivo de los estados financieros:
Suministrar información acerca de la situación financiera, rendimientos y sus cambios.

Conceptos de capital y de mantenimiento del capital: Los conceptos de capital están definidos para el Capital **Financiero** (Recurso económico) y el Capital **Físico** (Infraestructura) y da lugar a los conceptos de mantenimiento del capital.

Dentro del Marco Conceptual de las NIC-NIIF, se establecen los siguientes preceptos

Características cualitativas que determinan la **utilidad** de la información de los estados financieros: Son los atributos que hacen **útil**, para los usuarios, la información suministrada en los estados financieros. Las cuatro principales características cualitativas son: **Comprensibilidad, Relevancia, Fiabilidad (Confiable, Neutral, Prudente, Integral) y Comparabilidad**

Definición, Reconocimiento y Medición de los elementos que constituyen los estados financieros

MARCO CONCEPTUAL DE LAS NIC-NIIF

Definición de los elementos del EF : Características esenciales de:

ACTIVO:

Es un **recurso** controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos. **Son los elementos principales y más comunes en la valuación.**

PASIVO:

Es una **obligación** presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos



PATRIMONIO:

El patrimonio es el valor residual de los activos del ente económico, después de deducir todos sus pasivos.

Un activo puede ser:

- ✓ **Utilizado** aisladamente, o en combinación con otros activos, en la **producción** de bienes y servicios a vender por la entidad.
- ✓ **Intercambiado** por otros activos.
- ✓ Utilizado para **satisfacer** un pasivo.
- ✓ **Distribuido** a los propietarios de la entidad.

NORMAS PLENAS Y PYMES – PPE

PPE– Propiedad, Planta y Equipo

Dentro del ACTIVO, entrando en los puntos concretos de la NIC Plenas y las NIIF para Pymes, nos interesa lo relacionado en la norma para el tratamiento de la **PPE**:

OBJETIVO (NIC 16 Y NIIF 17)

El objetivo de esta Norma es determinar el tratamiento contable de PPE., de forma que se pueda conocer la información acerca de la inversión realizada en PPE.

Definición PPE

Las propiedades, planta y equipo son los activos **tangibles** que:

- ❖ Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.
- ❖ Se esperan usar durante más de un periodo.

Aquí el primer elemento identificable en esta definición, es que se determina solo para activos tangibles y que son los que nos interesan en esta charla por ser los más comunes en la realización de avalúos.

No obstante, dentro del Activo, pueden identificarse también intangibles, o bienes de Inversión o cualquier otro tipo de bienes que son objeto de avalúo en otras cuentas que tienen otros tratamientos diferentes y que serán tratados en otra oportunidad.

RECONOCIMIENTO

Definición de Reconocimiento

Se denomina reconocimiento al proceso de **incorporación**, en el balance o en el estado de resultados, de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente, satisfaciendo además los criterios para su reconocimiento. Es decir, que cumpla con lo siguiente:

- (a) Que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida **llegue a, o salga** de la entidad.
- (b) Que el elemento tenga un costo **o valor** que pueda ser medido con fiabilidad.

Una vez reconocidos los elementos dentro de los EF, y particularmente los pertenecientes a la PPE, se deberá establecer el método para **asumir** el costo atribuido por parte de la entidad que pueden ser por revaluación o el determinado como valor razonable.

En el reconocimiento inicial de un activo o pasivo, este se medirá al **COSTO HISTÓRICO**, salvo que una NIIF exija su medición sobre otra base, tal como el **VALOR RAZONABLE**.

RELEVANCIA

Que significa?

Para ser útil, la información debe ser relevante de cara a las necesidades de **toma de decisiones** por parte de los usuarios. Debe:

- ❖ Ayudar a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros.
- ❖ Ayudar a confirmar o corregir evaluaciones realizadas anteriormente.
- ❖ Ser predictiva y confirmativa.

La relevancia de la información está afectada por su naturaleza e **importancia relativa**. Es decir, cuando su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros.

El Principio de Revelación se satisface a partir de los Estados Financieros, de las Notas y de Información complementaria, toda vez que hay **registros relevantes** que necesitan explicaciones o consideraciones especiales, como también sucesos que no se pueden registrar y deben ser aclarados en tales complementos. Por ejemplo pueden ser situaciones que se presentarán en eventos futuros que pueden ser medibles pero que no se pueden registrar contablemente.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES GENERALMENTE ACEPTADOS

Tierra y propiedad

La tierra es un **concepto económico**, fundamental para la vida humana por ser un recurso natural mientras que la propiedad es un **concepto legal**, integrada por los derechos de dominio, usufruto y disponibilidad, que otorgan al propietario uno o varios derechos sobre el bien que se valora. Los terrenos son considerados un **bien inmueble** cuyo valor se crea por la utilidad del bien inmueble o la capacidad para satisfacer las necesidades y los deseos de las sociedades humanas.

Bien Inmueble

Se define como bien inmueble, los terrenos y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano. Se trata de un elemento **físico tangible**, junto con todos los anexos sobre como bajo rasante.

Propiedad Inmobiliaria

Incluye todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con el **dominio** de bienes inmuebles. Los derechos inmobiliarios se representan normalmente a través de algún título, distinto del propio bien. Por tanto la propiedad inmobiliaria es un concepto no físico.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES GENERALMENTE ACEPTADOS

Activo No Circulante

El bien inmueble es un activo fijo **no circulante de largo plazo**, tangible que entra dentro de la categoría de Inmovilizado Material, que son aquellos destinados en forma continua en las actividades de una organización.

Mayor y Mejor Uso

El terreno se considera como un activo **permanente no depreciable**, pero las mejoras o construcciones adelantadas sobre ellos tienen una vida **limitada**. El mayor y mejor uso se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

Propiedad Inmobiliaria

Incluye todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con el dominio de bienes inmuebles. Los derechos inmobiliarios se representan normalmente a través de algún título. Distinto del propio bien. Por tanto la propiedad inmobiliaria es un concepto no físico.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES GENERALMENTE ACEPTADOS

Precio

Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un **hecho histórico**, ya sea de conocimiento público o confidencial. Dependiendo de las capacidades financieras, las motivaciones, las necesidades o los intereses de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un determinado bien puede o no tener relación con el valor que otros asignen a esos bienes o servicios. Sin embargo, solo el vendedor y/o comprador concretos, son los que le asignan precio a los bienes bajo determinadas circunstancias.

Costo

Es el precio pagado por los bienes o la cantidad exigida para **crear o producir** el bien. El precio pagado por el comprador de este bien se convierte en el costo para el comprador

Costo de Reproducción y Costo de Reposición

El **costo de reproducción** es el costo de crear una réplica virtual del bien existente usando materiales idénticos. La estimación del **costo de reposición** considera un equivalente moderno de utilidad comparable empleando el diseño, la tecnología y los materiales que actualmente se usan en el mercado.

Para el caso presente, el valor asociado al método o enfoque del costo es el de reposición.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES GENERALMENTE ACEPTADOS

Mercado

Es el entorno en el que se **comercializan** los bienes entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios, sin ninguna restricción indebida en sus actividades.

Valor

Es un concepto económico que se refiere al precio al que con **mayor probabilidad** realizarán una transacción los compradores y vendedores de un bien disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una *estimación del precio probable* que se pagará por el bien en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor.

El valor es, por tanto, un *precio hipotético*, y la hipótesis sobre la que se estima el valor viene determinada por la base de valuación adoptada.

Valor de Mercado

Es la cuantía estimada por la que un bien podría **intercambiarse** en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES GENERALMENTE ACEPTADOS

Conceptos sobre la Vida de los Activos

Vida Útil: Se entiende por vida útil, el período de tiempo durante el cual se espera **utilizar** el activo por parte de la entidad.

Vida o Edad Efectiva: Corresponde al tiempo de **uso** o periodo de utilización del bien.

Vida Útil Remanente: Es el tiempo estimado de vida en años, que le **falta** al activo para cumplir su vida útil. Se calcula al restar de la vida útil la edad o vida efectiva.

$$V.U.R. = V.U - EF$$

NIIF 13: MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Objetivos de la NIIF 13

- ❖ Establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.
- ❖ Define valor razonable.
- ❖ Requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable.
- ❖ Esta NIIF se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable.

Definición

Es el **precio** que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad (Valor en Uso).

Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objeto principal de la medición en contabilidad.

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Dentro de la definición anterior, al determinar como el “precio” por el cual se realizará o podrá realizar una transacción, se puede asumir como una imprecisión del lenguaje toda vez que el *precio* solo se determina como un hecho histórico, una vez se ha llevado a cabo la transacción, donde el vendedor y el comprador son los únicos participantes en su definición.

Por lo anterior, el **valor comercial**, que es el valor más probable dentro del mercado inmobiliario, es aquel que más se acerca a la definición del valor razonable y por lo tanto aquel que puede ser reconocido contablemente para la medición en el proceso del balance de apertura de entidades en adopción por primera vez y en mediciones posteriores. Es decir, es un valor de referencia que se utiliza para realizar los registros contables.

La valuación a VR requiere:

1. Reconocimiento

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la **utilización del activo en su máximo y mejor uso** o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

2. Mercado Principal

Que el activo pertenezca a un mercado específico. En nuestro caso el mercado principal es el **mercado inmobiliario**, donde se transan inmuebles (Terrenos y Construcciones).

Existen otros activos de otras cuentas que tienen un mercado propio que puede ser genérico o especializado. Estos son: Automóviles (Flota y Equipo de Transporte), Maquinaria y Equipo, Muebles y Enseres, Equipo Médico Científico, Equipo de Computo y Comunicaciones, entre otros de la cuenta 15.

Estas cuentas tienen otro manejo que no es objeto de estudio en esta conferencia.

3. Mayor y Mejor Uso

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo que **es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible** de la forma siguiente:

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

- ❖ **Un uso que es físicamente posible** tendrá en cuenta las características físicas del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo (por ejemplo localización o dimensión de una propiedad).
- ❖ **Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo** que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo (por ejemplo regulaciones de zona aplicables a la propiedad).
- ❖ **Un uso que es financieramente factible** tendrá en cuenta si una utilización del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un ingreso o flujos de efectivo adecuados (teniendo en cuenta los costos de conversión del activo para esa finalidad) para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes del mercado requerirían de una inversión en ese activo destinado a ese uso

4. Precio – Valuación de Activos

En el reconocimiento inicial de un activo o pasivo, este se medirá al **COSTO HISTÓRICO**, salvo que una NIIF exija su medición sobre otra base, tal como el **VALOR RAZONABLE**.

NORMATIVIDAD

Normatividad Internacional y del Sector

De conformidad con la normatividad internacional actualmente vigente, respecto a las entidades que requieren de la valuación de activos fijos, específicamente para la Propiedad, Planta y Equipo (PPyE), la valuación se basa en las normas determinadas por el IVSC (Consejo Internacional de Normas de Valoración), que son acordes con las determinadas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) para fines contables y definidas en las IFRS (Normas Internacionales de Información Financiera).

En el caso Colombiano, el INCONTEC, que fue definida como la entidad gubernamental de normalización, le otorgó al RNA de FEDELONJAS, el proceso de elaboración de las NTS (Normas Técnicas Sectoriales) y las GTS (Guías Técnicas Sectoriales), creando la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos -USN AVSA- cuyo objetivo es normalizar mediante la expedición de dichas normas técnicas la actividad valuadora y la prestación del servicio de avalúos, en lo relacionado con la elaboración, presentación, revisión, auditoría y control de los avalúos de toda clase bienes, para su aplicación en el país, basadas en las siguientes NIV:

IVS 101: Alcance

IVS 102: Implementación

IVS 103: Informes

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Enfoques o Métodos Valuación

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

- Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
- Enfoque del Costo. (Cost Approach).
- Enfoque del ingreso. (Income Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor de los inmuebles, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de Septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

Dentro de esta normatividad, está planteada la utilización de un enfoque no tenido en cuenta en las normas internacionales de valuación, denominado **enfoque o técnica residual**, aplicable para la valuación de terrenos o de inmuebles susceptibles de ser demolidos.

JERARQUIA DEL VALOR RAZONABLE

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable, así como las revelaciones, la NIIF 13 establece una **jerarquía** del valor razonable, que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. (NIIF 13, p 72 a 90). La jerarquía del valor razonable concede la **prioridad** más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3. Ver también: NIIF 13, P B35 a y B 36).

Los ajustes para llegar a mediciones basadas en el valor razonable, tales como los costos de venta, no se tendrán en cuenta al determinar el nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del que se clasifica una medición.

Los niveles de Jerarquía que establece esta NIIF, determinando la confiabilidad del resultados, son:

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Datos de entrada del Nivel 1:

Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos **idénticos** a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición (NIIF 13, p 76). Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.

Datos de entrada del Nivel 2:

Son precios distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Si el activo o pasivo tiene una condición especificada (contractual), un dato de entrada de Nivel 2 debe ser observable para cumplir sustancialmente con la condición completa del activo o pasivo (NIIF 13, p 81).

Los datos de entrada de Nivel 2 incluyen los siguientes elementos:

- a. Precios cotizados para activos o pasivos *similares* en mercados activos.
- b. Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- c. Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, por ejemplo: i) tasas de interés y curvas de rendimiento observables en intervalos cotizados comúnmente; ii) volatilidades implícitas; y iii) diferenciales de crédito.
- d. Datos de entrada corroborados por el mercado.

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Datos de entrada del Nivel 3:

Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esos datos de entrada observables relevantes no estén disponibles, teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable permanece, es decir un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo. Por ello, los datos de entrada no observables reflejarán los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo supuestos sobre el riesgo.

Ejemplos de Clasificación de los datos por Niveles

Como Datos del Nivel 1, podemos utilizar los datos de transacciones y presupuestos.

Como Datos del Nivel 2 podemos clasificar los datos de mercado que pudieron ser corroborados y verificados. P.ej: Mercado depurado

Como datos de Nivel 3, podemos clasificar aquellos datos que no pudieron ser verificados (paginas de internet, avisos de prensa, y demás medios de comunicación) pero que se obtuvieron sin que exista la certeza de la información recibida.

VALOR RESIDUAL

Valor Residual:

Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiere alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

El valor residual es descontado al valor razonable, para calcular el saldo a depreciar contable del activo, teniendo en cuenta la vida útil y la vida útil remanente.

Calculo del Valor Residual

- * Construcciones: Según las tablas de depreciación de Fitto y Corvini, se estima que cuando una construcción llega al final de su vida útil en cualquier estado, el valor es igual a cero (0). Es decir, no tiene valor residual.
- * En el caso de otros activos, dependiendo del tipo o cuenta al que pertenezca, es probable que la Entidad determine en su política que se le asigne o no valor residual (Por ejemplo equipo médico). El calculo se realiza mediante la técnica que el valuador determine utilizar.

VALOR RESIDUAL

Cómo se registra contablemente ?

REGISTRO CONTABLE B. MUEBLES		REGISTRO CONTABLE B. INMUEBLES	
VR RAZONABLE	\$1.000.000	VR RAZONABLE	\$1.000.000
VALOR RESIDUAL	\$100.000	VALOR RESIDUAL	\$0
VIDA UTIL (*)	300	VIDA ÚTIL	600
VIDA EFECTIVA	120	VIDA EFECTIVA	120
VUR	60	VUR	480
VR NETO EN LIBROS	\$333.333	VR NETO EN LIBROS	\$800.000
VR AJUSTE	\$666.667	VR AJUSTE	\$200.000
VR A DEPRECIAR	\$900.000	VR A DEPRECIAR	\$1.000.000
VR AMORTIZACION MES	\$15.000	VR AMORTIZACION MES	\$2.083

(*) Como se calcula la Vida Útil para un grupo de activos deferentes a bienes Inmuebles?:

La técnica más precisa es determinar los promedios de vida útil reales de cada grupo de activos dentro de la compañía de acuerdo a los registros contables.

CASOS PRÁCTICOS

Valor Comercial y Registro Contable

Para determinar el valor comercial, como referencia del valor razonable, se deberá calcular por las metodologías aceptadas en Colombia (Res. 620).

En terrenos, En esta caso se deben usar la Comparación de Mercado y la Técnica Residual. Se registra el valor razonable y se compara con el Valor Neto en Libros para que la Entidad calcule el ajuste a realizar. No se deprecian. No tiene valor residual.

En construcciones: Se calcula con el método del costo, el valor residual es igual a cero (0), se define la vida útil de acuerdo al tipo de construcción (Res. 620), se define el valor a depreciar en la vida útil remanente que se estime y dependiendo de la edad efectiva.

En Otros Activos: Se calcula con el método del costo, el valor residual está dentro del 2 y el 10% o puede ser igual a cero (0) dependiendo de las políticas de la Entidad. Se define la vida útil de acuerdo al grupo, se define el valor a depreciar en la vida útil remanente que se estime y dependiendo de la edad efectiva. Se deben revisar todos los activos desde su fecha de compra para recalcular vidas útiles, entre otras actividades (Lo ideal, reclasificación de activos, inventario físico con marcación, conciliación, reconstrucción de saldos, etc.).

CASO 1: INMUEBLES EN PH

Avalúo Comercial Apartamento en PH – Como referencia del VR

DESCRIPCIÓN	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	VR. UNITARIO \$/M ²	VR. TOTAL
Apartamento	220,87	178,18	\$ 6.600.000	\$ 1.175.988.000
Balcones y Terraza		21,72	\$ 2.000.000	\$ 43.440.000
Garaje 14 con depósito	19,97	18,86	Valor Global	\$ 30.000.000
Garajes 15 y 16	30,17	29,04	Valor Global	\$ 45.000.000
TOTAL VALOR RAZONABLE				\$ 1.294.428.000

Descomponetización o no?

Criterio del Conferencista: **NO** se debe descomponetizar el terreno en PH, por no cumplir con la definición de activo, según el marco conceptual de las NIIF, específicamente en el reconocimiento **INICIAL** como activo fijo y porque va en contra de las normas nacionales (ley de arrendamientos, Resolución 620, entre otras) y por generar en los estados financieros poca fiabilidad por los métodos de su cálculo y las repercusiones en su contabilización.

Dicho valor no refleja la situación real del mercado, (es más, NO tiene mercado), llevando a interpretaciones equivocadas a los usuarios por cuanto se está aumentando una cuenta que no se podrá hacer efectiva independientemente.

CASO 1: INMUEBLES EN PH

En estos cuestionamientos se ha planteado:

Si los terrenos no se deprecian, entonces porque no se separa de la construcción para no depreciarlos con la construcción?

Efectivamente los terrenos no se deprecian pero es que en este caso de PH, el terreno no es propiedad de la Entidad, es un bien común y según la Ley de arrendamientos, los bienes comunes “son **indivisibles** y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son **inalienables e inembargables** en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de **impuesto** alguno en forma separada de aquellos”. Adicionalmente, las normas valuatorias lo prohíben.

¿Qué pasa si el edificio se cae?

Contablemente no pasa nada raro. Se debe dar de baja en construcciones el valor neto en libros que este registrado al momento del siniestro. En ese momento queda la propiedad proporcional del terreno a favor de la Entidad según el coeficiente. Cuando el terreno se venda, el dinero percibido por coeficiente ira a la caja general entre tanto se destina a lo que la entidad a bien determine.

Como se registra?:

El Valor de los Balcones y la Terraza se deben involucrar al valor del apto y llevarlo a la cuenta de Edificaciones.

Se toma el valor razonable de cada unidad privada y se deprecia en la vida útil remanente, revisando el valor neto en libros y la vida útil remanente contra datos contables anteriores.

Valor Residual: Es igual Cero (0) según lo explicado.

CASO 1: INMUEBLES EN PH

En caso de aceptar la descomponetización

VALUADOR 1: DEPRECIA LA CONSTRUCCIÓN DEL APTO CON ZONAS COMUNES

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VR TERRENO	VR CONSTRUCCIÓN	%
Apartamento	1,2437%	\$ 620.870.300	\$ 598.557.700	48%
Garaje con depósito	0,0614%	\$ 14.389.452	\$ 15.610.548	48%
Garajes 15 y 16	0,0955%	\$ 21.584.177	\$ 23.415.823	48%
TOTALES	1,4006%	\$ 656.843.929	\$ 637.584.071	\$ 1.294.428.000
	PROPORCION	51%	49%	

VALUADOR 2: DEPRECIA LA CONSTRUCCIÓN DEL APTO SIN ZONAS COMUNES

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VR TERRENO	VR CONSTRUCCION	%
Apartamento	1,2437%	\$ 724.133.117	\$ 495.294.883	56%
Garaje con depósito	0,0614%	\$ 16.782.697	\$ 13.217.303	56%
Garajes 15 y 16	0,0955%	\$ 25.174.046	\$ 19.825.954	56%
TOTALES	1,4006%	\$ 766.089.861	\$ 528.338.139	\$ 1.294.428.000
	PROPORCION	59%	41%	

VALUADOR 3: CALCULA EL VALOR DEL LOTE POR RESIDUO DEL VALOR TOTAL DEL EDIFICIO O POR RESIDUAL

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VR TERRENO	VR CONSTRUCCIÓN	%
Apartamento	1,2437%	\$ 937.928.932	\$ 281.499.068	72%
Garaje con depósito	0,0614%	\$ 21.737.685	\$ 8.262.315	72%
Garajes 15 y 16	0,0955%	\$ 25.174.046	\$ 19.825.954	72%
TOTALES	1,4006%	\$ 984.840.663	\$ 309.587.337	\$ 1.294.428.000
	PROPORCION	76%	24%	

CASO 1: INMUEBLES EN PH

Avalúo Comercial Apartamento en PH

En los ejercicios realizados, las proporciones del terreno, además de variar según cada criterio, representan unos valores importantes que significan dejar una cifra alta **congelada** en el balance (Patrimonio) no susceptible de depreciar (Gasto). Así como una cifra muy baja en la parte a registrar en la cuenta de construcciones, o viceversa, perjudicando a mi modo de ver, el resultado financiero de la Entidad.

Adicionalmente para el cálculo de la proporción del terreno existen varias teorías sobre la forma en plantear el ejercicio. P.ej: Están las teorías de calcular el valor del terreno proporcional a lo que vale el terreno comercialmente, teniendo que realizar un cálculo del mismo aplicando la técnica residual. O también calcular el valor total de la construcción en PH, es decir valuar toda la PH y calcular por FYC la construcción para obtener el valor del lote por residuo. En esta última, calcular el valor de la construcción tiene a su vez varias técnicas que dan diferente resultado dependiendo de cuál se aplique.

Como se puede observar, cualquiera que sea el método, genera tener que incurrir en lo que denominan las NIC-NIIF **“Costos o esfuerzos desmedidos o desproporcionados”** si se quiere hacer un cálculo real, como ellas mismas lo exigen. Es decir que se deben realizar operaciones complicadas tanto de investigación (costos directos, costos, totales, aplicación de normas urbanísticas, potenciales de desarrollo, prefactibilidades, revisión de la propiedad horizontal total, presupuestos, valor equipos, etc.), como de análisis que suponen mayor desgaste para el valuador y por ende mayores costos para el cliente.

RESPUESTAS A INTERROGANTES INICIALES

Criterio del Conferencista

Cual es el rol del valuador en este tema?

Debería ser **integral**. No ser solamente la realización de los avalúos de Propiedad Planta y Equipo para el cliente. Es un trabajo coordinado con la Entidad para que los resultados tengan un objetivo específico: **Un adecuado registro contable**. Puede participar como auditor externo o solamente como valuador.

El valuador responde por todo lo pertinente en la realización del avalúo para NIIF?

No. El valuador debe trabajar **conjuntamente** con la Entidad para que los resultados sean enfocados al logro del objetivo. El valuador puede ser una guía pero es la Entidad la que se debe organizar y decidir cómo va a ser su registro contable de acuerdo con las políticas que establezca.

El valuador debe tener conocimientos contables?

Preferiblemente SI, porque debe interpretar bien cuales son los requerimientos, las políticas y el objetivo de la Entidad. Y eso significa una relación estrecha con el área financiera para poder interpretar la forma en que debe **reportar** los resultados.

El valuador es ajeno a las decisiones administrativas y financieras de la Entidad?

Debe serlo. No puede inferir en las decisiones pero puede guiar y no puede desconocer su relación con los resultados obtenidos y el uso que se les dé.

El valuador tiene que resolver los problemas contables de la Entidad?

No. Debe conocerlos y aconsejar, sugerir, opinar pero las decisiones deben estar definidas por la Entidad.

El valuador responde por todo lo pertinente en la realización del avalúo para NIIF?

Como el resultado impacta los estados financieros, sigue respondiendo por la realización del avalúo, pero no del uso que se le dé.

GRACIAS POR SU ATENCION!!!



evaluarte

Valuaciones - Asesorías - Consultorías

Presentado por: JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL
Administrador de Empresas - Valuador

RESEÑA HISTORICA

Norma General	Ley 1314 de 2009
Grupo 1	Decreto 2784 de 2012
	Decreto 1851 de 2013
	Decreto 2784 de 2013
	NIIF PLENAS
Grupo 2	Decreto 3022 de 2013
	NIIF PYMES
Grupo 3	Decreto 2706 de 2012
	Decreto 3019 de 2013
	NIIF Simplificadas