UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

PROYECTO DE GRADO

MÉTODO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE UN VALOR RAZONABLE DE TERRENO Y CONSTRUCCION EN INMUEBLES SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

POR:

JAVIER HERRAN RODRIGUEZ

ING. LUCAS DAVID CARDOZO CARRILLO

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS FACULTAD DE INGENIERIA

BOGOTÁ D.C 2020

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

PROYECTO DE GRADO

MÉTODO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE UN VALOR RAZONABLE DE TERRENO Y CONSTRUCCION EN INMUEBLES SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

POR:

JAVIER HERRAN RODRIGUEZ

20192117023

ING. LUCAS DAVID CARDOZO CARRILLO

20192117012

DIRECTOR:

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL

DOCENTE Y COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS FACULTAD DE INGENIERIA

BOGOTÁ D.C 2020

CONTENIDO

RESUMEN **6**

ABSTRACT **6**

INTRODUCCIÓN **8**

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA **10**

2.1. DESCRIPCIÓN 10

2.2. FORMULACIÓN 10

2.3 JUSTIFICACIÓN 11

3. OBJETIVOS **13**

3.1. OBJETIVO GENERAL 13

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS 13

4. MARCO TÉORICO **14**

4.1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (LAS NIIF O NIIF COMPLETAS) 14

4.1.1. Tipos de normas NIIF: 16

4.1.2. Medición de edificios en PH de acuerdo con las NIIF. Concepto CTCP 754 de 2017 16

4.2. NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD-NIC: 20

4.2.1. Norma internacional de contabilidad-NIC 16. Propiedades, planta y equipo PPyE: 21

4.2.2. Antecedentes: 22

4.2.3. Alcance: 23

4.2.4. Elementos pertenecientes a propiedades, planta y equipo: 24

4.2.5. Reconocimiento: 24

4.2.6. Costos iniciales: 25

4.2.7 Costos posteriores: 26

4.2.8. Medición en el momento del reconocimiento: 27

4.2.9. Medición del costo: 28

4.3. VALOR RAZONABLE 29

4.3.1. Valor razonable sustentado en las NIIF: 29

4.3.2. Valor razonable de mercado-Nivel 1: 30

4.3.3. Valor razonable a partir variables observadas de forma directa o indirecta-Nivel 2: 30

4.3.4. Valor razonable basados en datos no observables del mercado-El Nivel 3: 30

4.4. AVALÚO DE CONSTRUCCIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.31
4.4.1. Avalúo de Construcciones Comunales:.....31
4.4.2. Avalúo de Construcciones Privadas:.....31
4.5. METODOLOGÍAS VALUATORIAS UTILIZADAS EN PH.....32
4.5.1. Enfoque o método de comparación del mercado:.....33
4.5.2. Método de costo de reposición:.....33
4.6 CONCEPTOS VALUATORIOS.....34
5. PROPUESTA METODOLÓGICA..... 35
5.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR DEL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO FIJO .37
5.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR DEL VALOR DE CONSTRUCCION FIJA 39
5.3 IDENTIFICACIÓN DEL VALOR RAZONABLE – PROPUESTA DEL PROYECTO 40
6. ANÁLISIS DE RESULTADOS..... 43
6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR VALOR DE MERCADO DEL TERRENO FIJO 43
6.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR VALOR DE CONSTRUCCION FIJA 44
6.3. IDENTIFICACIÓN DEL VALOR RAZONABLE – PROPUESTA DEL PROYECTO.....44
6.4. SIMULACION DE LAS IMPLICACIONES CONTABLES, FINANCIERAS Y FISCALES 45
6.5. RESULTADOS DEL COMPARATIVO ENTRE LA METODOLOGÍA PROPUESTA FRENTE A LOS MÉTODOS TRADICIONALES 47
7. CONCLUSIÓN 48
8. BIBLIOGRAFÍA..... 49

LISTADO DE TABLAS

TABLA 1. COMPARACIÓN DE LOS DOS TIPOS DE GRUPOS DE EMPRESAS, DE ACUERDO CON LO QUE DICEN LAS NORMAS NIIF 17
TABLA 2. DATOS PRODUCTO DEL ESTUDIO DE MERCADO Y DE LA MEDICIÓN DEL ÁREA DE CADA INMUEBLE 35
TABLA 3. ASIGNACIÓN DEL ÁREA DE TERRENO POR UNIDAD 36
TABLA 4. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR DEL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO FIJO ..... **¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**
TABLA 5. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, A PARTIR DE LA IDENTIFICACIÓN DE UN VALOR FIJO DE LA CONSTRUCCIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO EN PH 39
TABLA 6. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN MEDIANTE EL MÉTODO PROPUESTO, EL CUAL CONSISTE EN LA COMBINACIÓN DE LOS DOS MÉTODOS ANTERIORES, HACIENDO UNA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DEL SUPRAVALOR EN PH 41
TABLA 7. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN POR MEDIO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA 42
TABLA 8. ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO SIMULADO PARA IDENTIFICAR LAS VARIACIONES DE MÉTODO 46

LISTADO DE GRÁFICAS

Gráfica 1.	Comparación de los porcentajes de participación en terreno y construcción partiendo de un valor de terreno fijo.	43
Gráfica 2.	Comparación de los porcentajes de participación en terreno y construcción, dejando el valor de construcción fijo.	44
Gráfica 3.	Comparación de los porcentajes de participación en terreno y construcción, aplicando la metodología propuesta de la repartición equitativa del supravalor.	45
Gráfica 4.	Comparación de las implicaciones financieras, contables y fiscales	46

RESUMEN

Los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal en Colombia, no se les venía realizando la determinación del valor del terreno diferenciado del valor de la construcción, por dos razones, una de ellas porque la normatividad representada por la resolución 620 de 2018 no lo exige y la segunda porque no se ha visto relevante dado que no hay un valor del mercado para él, porque no se puede transar por la cantidad de copropietarios dueños del mismo en diferentes porcentajes; así mismo este terreno no se presta para su intervención dada que su vida útil no es clara, por lo que las actuaciones sobre éste son vistas como inmateriales. Sin embargo, la normatividad internacional representada por las NIIF y las NIC, exige que estos dos aspectos se diferencien en los análisis financieros, así como las compañías de seguros, a pesar de que ya es sabido en ese ámbito, que por ser un bien no depreciable no es asegurable. A pesar de que las metodologías valuatorias validadas y utilizadas en el país, dan respuesta a este reto, los valores obtenidos se alejan bastante de los valores reales del mercado. Es por ello que mediante este documento se propone este método de ajuste, el cual consiste en distribuir la diferencia de terreno y construcción, denominada en la presente propuesta como supravalor, homogenizando los valores, acercándolos más a unos valores razonables, cercanos a un valor del mercado.

ABSTRACT

The properties that are under the horizontal property regime in Colombia, had not been carrying out the determination of the value of the land differentiated from the value of the construction, for two reasons, one of them because the regulations represented by resolution 620 of 2018 did not it requires it and the second because it has not been seen as relevant because there is no market value for it, because it cannot be traded by the number of co-owners who own it in different percentages; Likewise, this land is not suitable for intervention since its useful life is not clear, so the actions on it are seen as immaterial. However, the international regulations represented by IFRS and IAS require that these two aspects be differentiated in financial analyzes, as well as that of insurance companies, despite the fact that it is already known in this area that, because it is an asset that does not depreciable is not insurable. Despite the fact that the valuation methodologies validated and

used in the country respond to this challenge, the values obtained are quite far from the real market values. That is why this adjustment method is proposed through this document, which consists of distributing the difference in land and construction, called in the present proposal as supravalue, homogenizing the values, bringing them closer to reasonable values, close to a value of market.

PALABRAS CLAVE: Propiedad horizontal, valor razonable, avalúos urbanos, estados financieros, Normas NIIF, Normas NIC.

ABREVIATURAS:

CINIIF: Comité de interpretación de las normas internacionales de contabilidad.

CTCP: Consejo técnico de la contaduría pública

NIIF: Normas internacionales de la información financiera.

NIC: Normas internacionales de Contabilidad

PH: Propiedad horizontal

PPYE: Propiedad, planta y equipo

PYMES: Pequeñas y medianas empresas.

INTRODUCCIÓN

Los usuarios de las valoraciones inmobiliarias en el país abarcan múltiples áreas, como el sector financiero representado mayormente por los avalúos para garantías hipotecarias, el sector comercial compuesto por las personas que requieren avalúos para operaciones de compraventa, el sector judicial para el desarrollo de procesos de diversas finalidades, el sector público para la construcción de obras de infraestructura y el sector empresarial que requiere de valoraciones para fines contables.

En Colombia el marco regulatorio para la valoración de bienes inmuebles en Propiedad Horizontal es la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC[1], por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997[2], la cual en su artículo 10, Capitulo II indica que: "*Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios".* Pero para *"…los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción"* únicamente; por lo tanto, establece que para este caso construcción y terreno son inseparables, orientando a una valoración a partir del área privada construida, esta normatividad a la fecha ha sido trabajada de manera transversal a los procesos privados, dentro del marco de seguimiento contable.

Pero bajo la promulgación de la adopción de las normas internacionales de información financiera, el registro para un bien inmueble establece que debe realizarse por separado la valoración de terreno y construcción, de acuerdo con lo anterior se hace necesario proponer una metodología que articule los estándares nacionales con el estándar internacional de la normatividad de información financiera para encontrar un valor razonable de estos dos aspectos.

Es así como en la actualidad no se distingue claramente una metodología para encontrar el valor del terreno de un inmueble en propiedad horizontal, debido a que no es considerado relevante, porque generalmente la participación en el terreno de un inmueble frente al predio es inferior a 5%, lo que conlleva en la mayoría de los casos a obviarse en un avalúo, enfocándose únicamente en la determinación del valor de la construcción o el valor integral; pero debido a que las normas NIIF y NIC, requieren que esto se diferencie, si una entidad debe presentar los estados financieros cumpliendo estas normas, deberá determinar este valor por separado, por lo tanto la propuesta de este trabajo es presentar un modelo metodológico que permita determinar este aspecto, unificándolo en un solo modelo, para acercarse más a un valor más razonable en el proceso de valoración de bienes sometidos a propiedad horizontal, dadas las ambigüedades que se presentan de acuerdo al método de valoración utilizado.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Se describirá en este capítulo una descripción del problema, luego se formulará la pregunta al problema a resolver y finalmente se justificará porque se requiere encontrar o proponer una solución a éste

2.1. DESCRIPCIÓN

Bajo la actual normatividad del país, no se identifica una metodología clara para determinar en una propiedad horizontal, el valor del terreno diferenciado del valor de la construcción dada su aparente irrelevancia y considerándose al nivel de un valor inmaterial, tal como se puede interpretar en la resolución 620 de 2008 *"…los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción"*, debido a la casi inexistencia de una transacción frecuente de este aspecto en los inmuebles sometidos al régimen de PH; pero esto es requerido para que las entidades puedan dar cumplimiento en sus estados financieros, a la normatividad internacional indicada en las NIIF y las NIC.

2.2. FORMULACIÓN

- **Situación actual:** Cualquier metodología para determinar el valor del terreno en propiedad horizontal es subjetiva y particular según el parecer de cada avaluador, y no hay una uniformidad en el método para obtener valores razonables de terreno y construcción.

- **Situación deseable:** Establecer una metodología que lleve a obtener un valor del terreno más cercano a la realidad (valor razonable), para un inmueble sometido a propiedad horizontal; la cual no se preste para ambigüedades al obtener múltiples valores dependiendo de la metodología utilizada de acuerdo al parecer de cada avaluador y por el contrario se identifique un punto de equilibrio en los valores

obtenidos; sin temor de discriminar estos dos ítems, para dar cumplimiento finalmente a lo exigido en la normatividad establecida en las NIIF y las NIC.

La pregunta al problema que se deriva de los dos estados anteriores es: ¿Cómo determinar el valor del terreno en una propiedad horizontal que se deba incluir en los estados financieros, con el fin de que cualquier entidad obtenga un valor razonable y equitativo, sin tener una subjetividad de método y así mismo cumplir con lo requerido por la normatividad dispuesta en las NIIF y NIC?

2.3 JUSTIFICACIÓN

Actualmente todas las empresas legalmente constituidas en Colombia, independientemente de su actividad tienen que acogerse a las Normas establecidas para su desarrollo y funcionamiento; desde la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad en el país, el gremio valuatorio ha visto incrementado su nivel de interacción con las compañías nacionales y extranjeras ubicadas en el país, esto teniendo en cuenta que la valoración de activos fijos es una gran fuente de trabajo en el país para los valuadores, pero conlleva a una serie de retos, los cuales a la fecha han sido enfrentados de manera particular y al parecer de cada avaluador.

Dentro de estos retos se encuentra la identificación del valor de terreno y construcción de todos los inmuebles, incluyendo los sometidos al régimen de propiedad horizontal de manera independiente, esta actividad que normalmente no presenta parámetros establecidos para su adopción, si se hace de estricto cumplimiento bajo las Normas Internacionales de Contabilidad; en Colombia estos dos valores se habían estado identificando de forma integral hasta la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad, junto con esta nueva normativa, nacen bastantes conceptos nuevos que no se solían usar bajo la normativa local, pero la identificación del valor de estos componentes (terreno y construcción), se ha requerido ir abordando de forma independiente cosa que generalmente no se venía realizando por la escasa trascendencia en el valor final. En el caso de que se hiciera, se realizaba de diferentes formas y cada

avaluador lo realizaba a su parecer, de manera autónoma, sin un marco o metodología y en consecuencia los registros de estos valores carecían o podrían carecer de una uniformidad de criterio para llegar a un valor lo más cercano a la realidad.

El valor de una copropiedad se necesita básicamente para conocer el costo de reposición que tiene ésta, es decir, definir cuánto vale regresar el inmueble a las condiciones originales de construcción; generalmente, determinar este valor tiene dos funciones: saber el valor asegurable y por otro lado una exigencia normativa para efectos contables. Por el contrario, el valor asegurable es el costo de reposición que tengan las áreas comunes. Desde el punto de vista contable si hay que incluir el valor del terreno, pero de igual forma se maneja como costo de reposición a nuevo de la unidad.

En virtud de esto con este proyecto se pretende establecer un parámetro único que se utilice de manera general por el gremio valuador para realizar la descomposición en terreno y construcción del valor integral asignado por medio de un avalúo, a los inmuebles sometidos a propiedad horizontal; cumpliendo con las normas que rigen la actividad a nivel local, así como a nivel internacional, además de lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad y de Información Financiera.

3. OBJETIVOS

3.1. OBJETIVO GENERAL

Establecer una metodología orientada a obtener un valor razonable de terreno y construcción, dentro del marco de aplicación de las normas NIIF y NIC, en inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Unificar en una metodología, los enfoques valuatorios ya utilizados para determinar la unidad de terreno en propiedad horizontal, para sea aplicada a cualquier inmueble sometido a este régimen.

- Realizar un análisis de los resultados de las metodologías que se vienen utilizando para descomponer los valores de terreno y construcción; y demostrar la viabilidad y confiabilidad de los valores obtenidos con la metodología propuesta.

- Identificar las ventajas de los resultados producto de la aplicación de este método, desde el punto de vista financiero para las compañías solicitantes, así como la viabilidad para los requerimientos de las compañías de seguros.

- Realizar un comparativo de las implicaciones financieras, contables y fiscales por el uso de este método, con los usados comúnmente.

4. MARCO TÉORICO

En el presente capitulo se describen las normas que justifican el requerimiento de los valores del terreno y construcción de manera independiente en propiedad horizontal, el concepto de valor razonable que se persigue con la metodología propuesta, la manera como se realiza la medición del valor integral de la construcción sometida a PH y finalmente se describen las dos metodologías que se vienen utilizando para identificar los valores unitarios de terreno y construcción en PH, que a pesar de su uso actual, sus resultados no son razonables y generalmente difieren bastante de un valor de mercado real, por lo cual no dejan conformes a los usuarios como lo son las compañías de seguros y a los analistas financieros de las entidades en general.

4.1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (LAS NIIF O NIIF COMPLETAS)

El decreto 3022 de 2.013[3] impulsa la adopción de las normas NIIF en su artículo 2, Marco teórico normativo para los preparadores de información que conforman el grupo 2 PYMES (Pequeñas y medianas empresas; en donde enuncia en su Parágrafo 1, *"Se consideran estados financieros individuales, aquellos que cumplen con los requerimientos de las Secciones 3 a 7 de la NIIF para las Pymes, normas anexas al presente decreto".*

Así mismo En la Ley 1314 de 2009[4], en su artículo número 2, se especifica que todas las personas jurídicas y naturales que, según la normatividad vigente, tengan la obligación de llevar su contabilidad, así como también los contadores públicos, funcionarios y toda aquella persona que se encarga de preparar los estados financieros o cualquier otra información de carácter financiero, debe presentar información bajo las normas NIIF.

Las NIIF son un conjunto único de normas de información financiera, legalmente exigibles y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad, basadas en principios claramente articulados. El International Accounting Standard Board (IASB) es el organismo emisor de normas de la Fundación IFRS (International Financial Reporting Standards). El IASB se selecciona, supervisa y financia por la Fundación IFRS, y tiene la responsabilidad total sobre todos los aspectos técnicos del IASB incluyendo la preparación y emisión de las NIIF.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos que son importantes para los estados financieros con propósito general. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito general. El Marco Conceptual proporciona los conceptos a partir de los cuales desarrollar normas basadas en principios.

Las NIIF son pronunciamientos obligatorios y comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF [anteriormente denominado Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (CINIIF)] o el anterior Comité de Interpretaciones. Todas ellas, en su conjunto, se denominan NIIF Completas, para diferenciarlas de la NIIF para las PYMES, que es una norma especialmente diseñada para las pequeñas y medianas entidades. Las NIIF Completas son aplicadas, generalmente, por grandes entidades que tienen la obligación de reportar públicamente porque participan en los mercados de capitales como oferentes de instrumentos de inversión, o porque captan fondos del público en general, como los bancos y las compañías de seguros entre otras. No obstante, cualquier entidad que pudiera ser clasificada como una PYME, de acuerdo con los principios establecidos en la NIIF para las PYMES, puede aplicar las NIIF Completas. La conversión de un conjunto de normas al otro puede requerir conocimiento especializado, en cuyo caso ofrecemos asesoría a las entidades que deseen explorar la posibilidad o necesidad del cambio

4.1.1. Tipos de normas NIIF: Las NIIF Completas están integradas por lo siguiente:

- El Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Las Normas Internacionales de Información Financiera:
  - NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.
  - NIIF 2 Pagos Basados en Acciones
  - NIIF 3 Combinaciones de Negocios
  - NIIF 4 Contratos de Seguro (derogada por la NIIF 17)
  - NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas
  - NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales
  - NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar
  - NIIF 8 Segmentos de Operación
  - NIIF 9 Instrumentos Financieros
  - NIIF 10 Estados Financieros Consolidados
  - NIIF 11 Acuerdos Conjuntos
  - NIIF 12 Informaciones a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades
  - NIIF 13 Medición del Valor Razonable
  - NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas
  - NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
  - NIIF 16 Arrendamientos
  - NIIF 17 Contratos de Seguros

4.1.2. Medición de edificios en PH de acuerdo con las NIIF. Concepto CTCP 754 de 2017[5]: - *20 septiembre, 2017*: En una copropiedad, en la que los porcentajes de participación son muy pequeños, es probable que los responsables de la preparación de los informes financieros de propósito general concluyan que el importe del terreno es un importe insignificante, o que su separación es impracticable, y por lo tanto este componente no se separaría en los estados financieros y formaría parte del activo principal. El párrafo 17,8 de las NIIF para las PYMES establece: “Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad

los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta. Entonces para el análisis financiero de las entidades ¿Si una persona jurídica adquiere un local que se encuentra en un edificio que está constituido en propiedad horizontal debe al contabilizar la compra de ese edificio (el cual se adquiere en forma conjunta) separar el terreno de edificio? en cumplimiento al párrafo 17.8 de las NIIF para las pymes? ¿Cómo podría realizar dicha separación si no indican en la venta el valor del terreno, además de tener en cuenta que el terreno es un bien esencial de la copropiedad, perteneciente a los copropietarios a prorrata de la inversión? [6]

Así mismo si un ente jurídico construye para la venta locales en un edificio que se constituye al terminar como propiedad horizontal, y se queda con algunos de esos locales como propiedad de inversión es claro que tiene el valor del costo del terreno y la vez el costo de la construcción, por lo cual podría al trasladarlo a Propiedad, planta y equipo, contabilizar por separado el terreno de la construcción. Pero como se tiene que registrar a valor razonable, el perito indica que no puede separar dicha valorización el terreno de la construcción por encontrarse en propiedad horizontal (por su carácter de bien común esencial es indivisible e inalienable y por lo tanto invendible y como tal no se puede obtener de él un beneficio futuro). [7]

Por lo tanto, podría contabilizar el terreno al valor del costo y la construcción al valor razonable (el perito da un valor total de avalúo sin separar terreno), o no debería separar terreno sino todo registrarse como construcciones y edificaciones. En resumen ¿para los casos 1 y 2 teniendo en cuenta el carácter de un bien en propiedad horizontal no se podría contabilizar por separado el terreno de la construcción, sino todo como construcción incluyendo valor razonable no cumpliría lo descrito en el párrafo 17,8 de las NIIIF para pymes y esto tendría que revelarlo? [8]

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que

correspondan a un caso particular. La NIIF para las Pymes, en el párrafo 17.8 contiene lineamientos similares a los contenidos en el párrafo 58 de la NIC 16[9]. En ellos se exige separar los componentes de terrenos y edificios. [10]

No obstante, otras normas indican que las nuevas normas no deben ser aplicadas cuando el efecto de su aplicación sea inmaterial (Ver párrafos IN8 de la NIC 8[11]).

Tabla 1. Comparación de los dos tipos de grupos de empresas, de acuerdo con lo que dice la norma NIIF. [12]

Descripción	Grupo 2	Grupo 1
Separación de terrenos y edificios	17.8 Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta.	58 Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida útil ilimitada, y por lo tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en lo que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.
Materialidad o importancia relativa	La información es material-y por ello es relevante-, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. Sin embargo, no es adecuado cometer, o dejar sin	NIC 8. IN7 La norma define omisiones o inexactitudes materiales, establece que: a. No será necesario aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF cuando el efecto de su aplicación sea inmaterial (carezca de importancia relativa). Esto complementa lo establecido en la NIC 1, en el sentido de que no es necesario revelar la información exigida por las NIIF si dicha información es inmaterial.

	corregir, desviaciones no significativas de la NIIF para las PYMES, con el fin de conseguir una presentación particular de la situación financiera o de los flujos de efectivo de una entidad.	b. Los estados financieros no cumplen con las NIIF si contienen errores materiales. c. Los errores materiales de periodos anteriores serán corregidos retroactivamente en los primeros estados financieros autorizados para su emisión tras ser descubiertos.
Materialidad y agrupación de datos	3.15 Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado los partidos similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa. 3.16 Las omisiones o inexactitudes de partidas de partidas no significativas si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o la naturaleza de la partid, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.	29 Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa. 30 Los estados financieros son el producto del procesamiento de un gran número de transacciones y otros sucesos, que se agrupan por clases de acuerdo con su naturaleza o función. La etapa final del proceso de agregación y clasificación es la presentación de datos condensados y clasificados, que constituyen las partidas de los estados financieros. Si una partida concreta careciese de importancia relativa por sí sola, se agregará con otras partidas, ya sea en los estados financieros o en las notas. Una partida que no tenga la suficiente importancia relativa como para justificar su presentación separada en esos estados financieros puede justificar su presentación separada en las notas.

Fuente: www.ctcp.gov.co

De acuerdo con ello puede determinarse que el valor del terreno podría ser inmaterial en propiedad horizontal, pero los criterios de materialidad o importancia relativa deberán ser definidos por la administración de cada entidad teniendo en cuenta los efectos que tendría en las decisiones de los estados financieros la separación de estas partidas. Sin embargo, a pesar de lo que se pueda considerar, el terreno es un bien material, que los usuarios requerirán de cualquier manera, independientemente de su grado de significancia para dar respuesta al rigor de la norma.[13]

4.2. NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD-NIC:

Las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, son estándares que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer en dichos estados; son normas contables de calidad, orientadas a los inversionistas, su objetivo final es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio, y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una entidad. A continuación, se presentan las diferentes normas de contabilidad establecidas:

- NIC 1 Presentación de Estados Financieros
- NIC 2 Inventarios
- NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo
- NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores
- NIC 10 Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa
- NIC 11 Contratos de Construcción (quedó derogada por la NIIF 15)
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias
- NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo
- NIC 17 Arrendamientos (derogada por la NIIF 16)
- NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias (derogada por la NIIF 15)
- NIC 19 Beneficios a los Empleados
- NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales

- NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera
- NIC 23 Costos por Préstamos
- NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas
- NIC 26 Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro
- NIC 27 Estados Financieros Separados
- NIC 28 Inversiones en Asociadas
- NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias
- NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación
- NIC 33 Ganancias por Acción
- NIC 34 Información Financiera Intermedia
- NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos
- NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes
- NIC 38 Activos Intangibles
- NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición
- NIC 40 Propiedades de Inversión
- NIC 41 Agricultura

- Las Interpretaciones a las NIIF (denominadas CINIIF)
- Las Interpretaciones a las NIC (denominadas SIC)

Las fechas de vigencia de cada norma o interpretación, así como los de las normas que las sustituyen, deben determinarse revisando el texto original publicado por el IASB. Todas las normas nuevas tienen opciones de aplicación anticipada, en caso de que alguna entidad no desee esperar hasta la fecha de vigencia obligatoria.

4.2.1. **Norma internacional de contabilidad-NIC 16. Propiedades, planta y equipo PPyE:** *NIC 16 A1176 © IFRS Foundation:* De acuerdo con la NIC 16 y la sección 17, que abordan el tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo; los terrenos y edificios deben separarse para efectos de reconocimiento, medición, presentación y revelación de información. Pero para separar el valor del terreno y el valor de la edificación como primera medida debe indicarse que no es un tema contable, sino un tema valuatorio. Lo anterior, debido a que el hecho de determinar el avalúo de un bien no está en el alcance de la contabilidad, sino que se trata de aspectos relacionados con el inmueble, que son estimados teniendo en cuenta el

área del bien, la edad de este, qué tan cerca se encuentra del transporte púbico, si se encuentra cerca de establecimientos comerciales, los servicios con los que cuenta, el estrato, el nivel de seguridad del sector, las condiciones del suelo, entre otros, que no tienen que ver con la técnica contable.

Teniendo en cuenta esto, cuando la entidad realice el reconocimiento del activo se debe separar los terrenos de las edificaciones, puesto que la construcción tiene una vida útil limitada, mientras que el terreno generalmente tiene una vida indeterminada (salvo por los terrenos que son destinados para rellenos sanitarios o los que pierden sus propiedades a causa de la producción agrícola), y realizar esta separación entrega información más viable y relevante a los usuarios.

Sin embargo, siempre se tendrá que evaluar una situación en particular, porque existen casos en los que no es fácil o viable realizar esta separación. Por ejemplo, si se está evaluando un apartamento o casa de una propiedad horizontal PH, dado que el porcentaje de participación del propietario sobre el terreno generalmente es inferior al 5 %, y generalmente no se le da sentido que se reconociera el terreno como suyo y, por tanto, se contabilizaría solo el valor del edificio. **Aspectos contables por considerar en la asignación del valor de un terreno y la construcción.*

4.2.2. **Antecedentes:** En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) adoptó la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, que había sido originalmente emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en diciembre de 1993. La NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo sustituyó a la NIC 16 Contabilización de Propiedades, Planta y Equipo (emitida en marzo de 1982). La NIC 16 que fue emitida en marzo de 1982 también sustituyó algunas partes de la NIC 4 Contabilidad de la Depreciación que se aprobó en noviembre de 1975. En diciembre de 2003 el Consejo emitió una NIC 16 revisada como parte de su agenda inicial de proyectos técnicos. La norma revisada también sustituyó las guías de tres Interpretaciones (SIC-6 Costos de Modificación de los Programas Informáticos Existentes, SIC-14 Propiedades, Planta y Equipo—Indemnizaciones por Deterioro de Valor de las Partidas y SIC-23 Propiedades, Planta y Equipo—Costos de Revisiones o Reparaciones Generales). En mayo de 2014, el Consejo modificó la

NIC 16 para prohibir el uso de un método de depreciación basado en los ingresos de actividades ordinarias. En junio de 2014, el Consejo modificó el alcance de la NIC 16 para incluir las plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola.

En mayo de 2017, cuando la NIIF 17 Contratos de Seguro fue emitida, modificó los requerimientos de medición posteriores en la NIC 16 permitiendo que las entidades opten por medir las propiedades ocupadas por el propietario en circunstancias específicas como si hubiese propiedades de inversión medidas a valor razonable con cambios en resultados aplicando la NIC 40 Propiedades de Inversión. Otras Normas han realizado modificaciones de menor importancia en la NIC 16. Estas incluyen la NIIF 13 Medición del Valor Razonable (emitida en mayo de 2011), Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011 (emitido en mayo de 2012), Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010-2012 (emitido en diciembre de 2013), NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (emitida en mayo de 2014), NIIF 16 Arrendamientos (emitida en enero de 2016) y Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF (emitido en marzo de 2018).

4.2.3. **Alcance:** El objetivo de esta norma Internacional de Contabilidad 16 “Propiedades, Planta y Equipo Objetivo” es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

El alcance de esta Norma debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra Norma exija o permita un tratamiento contable diferente. Esta Norma no es aplicable a: (a) Las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF

5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas; (b) los activos biológicos relacionados con actividades agrícolas distintos de las plantas productoras (véase la NIC 41 Agricultura). Esta Norma se aplica a las plantas productoras pero no a los productos que se obtienen de las mismas. (c) el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales). o (d) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. No obstante, esta Norma será de aplicación con los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los párrafos (b) a (d). [Eliminado] Una entidad que utilice el modelo del costo para las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, utilizará el modelo del costo de esta Norma para las propiedades de inversión que son de su propiedad.

4.2.4. Elementos pertenecientes a propiedades, planta y equipo: Son un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las operaciones de una entidad, los siguientes son ejemplos de clases separadas: (a) terrenos; (b) terrenos y edificios; (c) maquinaria; (d) buques; (e) aeronaves; (f) vehículos de motor; (g) mobiliario y enseres; (h) equipo de oficina; y (i) plantas productoras.

4.2.5. Reconocimiento: El coste de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si: (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad. Partidas tales como las piezas de repuesto, equipo de reserva y el equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIF cuando cumplen con la definición de propiedades, planta y equipo. En otro caso, estos elementos se clasificarán como inventarios.

Esta Norma no establece la unidad de medición para propósitos de reconocimiento, por ejemplo, no dice en qué consiste una partida de propiedades, planta y equipo. Por ello, se requiere la realización de juicios para aplicar los criterios de reconocimiento a las circunstancias específicas de la entidad. Podría ser apropiado

agregar partidas que individualmente son poco significativas, tales como moldes, herramientas y troqueles, y aplicar los criterios pertinentes a los valores totales de las mismas. La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo puede incluir los costos incurridos relacionados con arrendamientos de activos que se usen para construir, añadir, sustituir parte o mantener un elemento de propiedades, planta y equipo, tal como la depreciación de activos por derecho de uso.

4.2.6. Costos iniciales: Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de ese tipo de propiedades, planta y equipo no incremente los beneficios económicos que proporcionan las partidas de propiedades, planta y equipo existentes, puede ser necesaria para que la entidad logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos. Dichos elementos de propiedades, planta y equipo cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos porque permiten a la entidad obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera adquirido. Por ejemplo, una industria química puede tener que instalar nuevos procesos de fabricación para cumplir con la normativa medioambiental relativa a la producción y almacenamiento de productos químicos, reconociendo entonces como parte de propiedades, planta y equipo las mejoras efectuadas en la planta, en la medida que sean recuperables, puesto que sin ellas la entidad quedaría inhabilitada para producir y vender esos productos químicos. No obstante, el importe en libros resultante de tales activos y otros relacionados con ellos se revisará para comprobar la existencia de deterioro del valor, de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos.

4.2.7 Costos posteriores: De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 7, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” del elemento de propiedades, planta y equipo.

Ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden necesitar ser reemplazados a intervalos regulares. Por ejemplo, un horno puede necesitar revisiones y cambios tras un determinado número de horas de funcionamiento, y los componentes interiores de una aeronave, tales como asientos o instalaciones de cocina, pueden necesitar ser sustituidos varias veces a lo largo de la vida de la aeronave.

Ciertos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos para hacer una sustitución recurrente menos frecuente, como podría ser la sustitución de los tabiques de un edificio, o para proceder a un recambio no frecuente. De acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 7, la entidad reconocerá, dentro del importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, el costo de la sustitución de parte de dicho elemento cuando se incurra en ese costo, siempre que se cumpla el criterio de reconocimiento. El importe en libros de esas partes que se sustituyen se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las disposiciones que al respecto contiene esta Norma (véanse los párrafos 67 a 72). Una condición para que algunos elementos de propiedades, planta y equipo continúen operando (por ejemplo, una aeronave) puede ser la realización periódica de inspecciones generales por defectos, independientemente de que las partes del elemento sean sustituidas o no.

Cuando se realice una inspección general, su costo se reconocerá en el importe en libros del elemento de propiedades, planta y equipo como una sustitución, si se

satisfacen las condiciones para su reconocimiento. Al mismo tiempo, se dará de baja cualquier importe en libros del costo de una inspección previa, que permanezca en la citada partida y sea distinta de los componentes físicos no sustituidos. Esto sucederá con independencia de que el costo de la inspección previa fuera identificado contablemente dentro de la transacción mediante la cual se adquirió o construyó dicha partida. Si fuera necesario, puede utilizarse el costo estimado de una inspección similar futura como indicador de cuál fue el costo del componente de inspección existente cuando la partida fue adquirida o construida.

4.2.8. Medición en el momento del reconocimiento: Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

- ***Componentes del costo:*** El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende: (a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio. (b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. (c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo. Son ejemplos de costos atribuibles directamente:

  (a) Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados) que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo.
  (b) Los costos de preparación del emplazamiento físico.
  (c) Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior; (d) los costos de instalación y montaje.

(e) Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo)
(f) Los honorarios profesionales.

- ***Costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo:*** son los siguientes:
  (a) Los costos de apertura de una nueva instalación productiva.
  (b) Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales).
  (c) Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal).
  (d) Los costos de administración y otros costos indirectos generales.

4.2.9. Medición del costo: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito, a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden haber sido adquiridos a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo. El costo de dicho elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial mediante la consideración de la medida en que se espera que cambien sus flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción. Una transacción de intercambio tiene naturaleza comercial si: (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o (b) El valor específico para la entidad, de la parte de sus actividades afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados. Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que la entidad tenga que realizar cálculos detallados.

4.3. VALOR RAZONABLE[14]

El valor razonable de un activo puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las mediciones del valor razonable del activo no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable. Si la entidad es capaz de medir de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

4.3.1. Valor razonable sustentado en las NIIF: Este tema es particularmente sensible para las pequeñas y medianas empresas, pues requieren refinar sus modelos contables antes de terminar el año y realizar los ajustes necesarios para evitar inconvenientes con organismos de control y tributarios, entre otros.

Obviamente esta metodología de valoración está soportada por las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF. El valor razonable o Fair Value, como se conoce en inglés, es un importante concepto dentro de las NIIF y que se

según la NIIF 13, refiere al "…*precio que se puede obtener de la venta de un activo o el precio que se paga al transferir un pasivo. Estas transacciones se realizarán en un mercado determinado en un momento específico"*. En cuanto a la noción de transferencia, esta se sustenta en la NIC 39, para diferenciarla del valor de una liquidación y en cuanto a la jerarquía del valor razonable, debemos acudir a la NIIF 7, que determina tres niveles, denominados uno, dos y tres.

4.3.2. **Valor razonable de mercado-Nivel 1:** Son los valores razonables que se determinan al utilizar precios cotizados en los mercados, para activos o pasivos idénticos.

4.3.3. **Valor razonable a partir variables observadas de forma directa o indirecta-Nivel 2:** Se refiere a los valores razonables que se determina al usar variables que no están incluidas en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, tanto de forma directa como indirecta, como sucede en el caso de los precios o de un derivado de los precios. Por ejemplo, una obra de arte o una joya exclusiva.

4.3.4. **Valor razonable basados en datos no observables del mercado-El Nivel 3:** Son los valores razonables que se determinan al utilizar variables para el activo o pasivo, pero que no estén basadas en datos observables del mercado, por ejemplo: un análisis o una valoración por el uso de una herramienta o una metodología.

Partiendo que el valor del mercado origen de la información de la propuesta, responde a nivel de clasificación 1, no obstante, al momento de hallar el valor bajo el principio de equilibrio planteado en esta metodología pasa a clasificarse en el valor razonable nivel 3 solo aplicable para predios en PH. El cual busca distribuir porcentualmente el supra-valor obtenido.

4.4. AVALÚO DE CONSTRUCCIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Los bienes privados sometidos al régimen propiedad horizontal cuentan con un derecho sobre los todos bienes comunes de la copropiedad sometida a este régimen, esto incluye el terreno y los demás bienes comunes pertenecientes a la copropiedad.

Se hace necesario resaltar que los bienes comunes de uso exclusivo definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que impide su comercialización en forma independiente y esto influye en su valor comercial, esto quiere decir que el valor de un inmueble sometido a propiedad horizontal incluye de forma implícita el valor del derecho al que tiene la unidad privada sobre los bienes comunes.

4.4.1. **Avalúo de Construcciones Comunales:** Se realiza para aseguramiento de las zonas comunes, según lo exigido por la norma que rige los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal; este tipo de avalúos se le hace a bienes tales como parqueaderos de uso exclusivo y comunal, piscinas, puntos fijos, salones comunales, zonas verdes, parques, chut de basuras, etc.

4.4.2. **Avalúo de Construcciones Privadas:** (Aptos, oficinas, locales y parqueaderos) El método más usado es el de mercado, cuando la oferta es escaza se recomienda usar el método de renta, está implícito un valor del terreno, el cual no corresponde al área de terreno que ocupan. El avalúo total de la unidad privada incluye la sumatoria de derechos provenientes de los bienes comunes como la participación a que tiene derecho sobre el terreno, así como las construcciones comunales y demás anexidades de carácter comunal con que cuenta la copropiedad.

4.5. METODOLOGÍAS VALUATORIAS UTILIZADAS EN PH

Las valuaciones de cualquier tipo, ya sea que se elaboren para estimar el valor de mercado o un valor distinto al valor del mercado, requieren que el valuador aplique uno o más enfoques o métodos de valuación. El término o enfoque se refiere a metodologías analíticas generalmente aceptadas y de uso común. Los enfoques utilizados para determinar el valor del terreno en una propiedad horizontal generalmente son de dos tipos, uno de ellos es mediante el método de comparación del mercado a partir de la determinación del valor integral del inmueble y el segundo es con la determinación del valor del terreno mediante el método de reposición de la construcción. Estos métodos o enfoques son los que podemos encontrar descritos en la Resolución 620 de 2008.

En los avalúos realizados de PH, 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, alejando esta cifra del valor razonable el resultado financiero de la Entidad.2[15]

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” s 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.

4.5.1. Enfoque o método de comparación del mercado: Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos de mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyen comparación. En general, un bien que se valora se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas, para la determinación del valor del terreno por metro cuadrado en propiedad horizontal, mediante este método generalmente se obtienen valores muy lejanos a la realidad.

4.5.2. Método de costo de reposición: Este método se utiliza para hallar un precio único de la construcción, que de acuerdo con la resolución 620 de 2008, artículo 3, "…*es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restándole la depreciación acumulada.*

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct – D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno."

4.6. CONCEPTOS VALUATORIOS

Depreciación: (Resolución 620 de 2008) Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

5. PROPUESTA METODOLÓGICA

Para explicar el método se planteará un ejercicio que puede ser aplicado a la realidad, en este ejemplo se tomó un avalúo de un edificio completo en el sector del salitre en Bogotá D.C., a continuación, se muestran los valores obtenidos mediante la realización de un avalúo comercial, en el cual se halló el valor integral de un inmueble tipo de cada uno de ellos:

Tabla 2. Datos producto del estudio de mercado y de la medición del área de cada inmueble.

INMUEBLE	AREA PRIV M^2	VR MERCADO/M^2	SUBTOTAL AVALUO
LOCAL COMERCIAL N° 1	292,27	$ 11.000.000	$ 3.214.970.000
LOCAL COMERCIAL N° 2	154,28	$ 12.500.000	$ 1.928.500.000
LOCAL COMERCIAL N° 3	101,96	$ 12.500.000	$ 1.274.500.000
LOCAL COMERCIAL N° 4	100,37	$ 12.500.000	$ 1.254.625.000
LOCAL COMERCIAL N° 5	117,28	$ 12.500.000	$ 1.466.000.000
LOCAL COMERCIAL N° 6	118,23	$ 12.500.000	$ 1.477.875.000
LOCAL COMERCIAL N° 7	102,89	$ 12.500.000	$ 1.286.125.000
LOCAL COMERCIAL N° 8	161,41	$ 12.500.000	$ 2.017.625.000
OFICINA 201	1.688,98	$ 7.000.000	$ 11.822.860.000
OFICINA 301	1.670,95	$ 7.100.000	$ 11.863.745.000
OFICINA 401	1.670,95	$ 7.200.000	$ 12.030.840.000
OFICINA 501	1.670,95	$ 7.300.000	$ 12.197.935.000
OFICINA 601	1.670,95	$ 7.400.000	$ 12.365.030.000
OFICINA 701	1.670,95	$ 7.500.000	$ 12.532.125.000
OFICINA 801	1.670,95	$ 7.600.000	$ 12.699.220.000
OFICINA 901	1.669,58	$ 7.700.000	$ 12.855.766.000
OFICINA 1001	1.457,45	$ 7.800.000	$ 11.368.110.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$ 123.655.851.000**

Fuente: Estudio.

Partiendo de los valores adoptados en el avalúo comercial se procede a mostrar las dos metodologías utilizadas generalmente para la determinación de los valores discriminados en terreno y construcción:

Para poder realizar la descomposición, el primer paso es identificar el área de terreno de cada unidad, para esto se consultó el área de terreno sobre la cual fue construido el edificio, (4.989,25 m^2) la cual se obtuvo del Reglamento de propiedad Horizontal, partiendo de este

dato se multiplico el área de terreno por el coeficiente de copropiedad, también tomado del reglamento de propiedad horizontal y se adoptó este valor como área:

Tabla 3. Asignación de área de terreno por unidad.

ASIGNACION DE AREA DE TERRENO POR UNIDAD			
INMUEBLE	**AREA DE TERRENO LOTE EDIFICIO M²**	**COEFICIENTE DE COPROPIEDAD**	**AREA DE TERRENO RESULTANTE M²**
LOCAL N° 1	4.989,25	2,20%	109,60
LOCAL N° 2		1,07%	53,27
LOCAL N° 3		0,70%	34,69
LOCAL N° 4		0,73%	36,64
LOCAL N° 5		0,88%	43,86
LOCAL N° 6		0,80%	40,14
LOCAL N° 7		0,69%	34,43
LOCAL N° 8		1,10%	54,91
OFICINA 201		12,25%	611,28
OFICINA 301		9,88%	492,78
OFICINA 401		9,88%	492,78
OFICINA 501		9,88%	492,78
OFICINA 601		9,88%	492,78
OFICINA 701		9,88%	492,78
OFICINA 801		9,88%	492,78
OFICINA 901		9,87%	492,58
OFICINA 1001		10,45%	521,17

Fuente: Estudio.

5.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR DEL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO FIJO

En la primera opción el valor integral asignado (valor de mercado/m^2), en la gráfica se descompone adoptando como valor de terreno un valor fijo estimado bien sea por mercado o por valor catastral de terreno en la zona, al desarrollar esa opción el valor de la construcción es adoptado por diferencia, es decir el valor total de la unidad privada menos el valor de terreno.

Tabla 4. Cálculo del valor de la construcción mediante el método de mercado, a partir de la descomposición del valor integral de cada inmueble en PH con un valor del terreno fijo.

CUADRO DE DESCOMPOSICION DE VALOR INTEGRAL - TERRENO FIJO								
INMUEBLE	AREA PRIVADA M^2	VR MERCADO/M^2	SUBTOTAL AVALUO	AREA DE TERRENO M^2	VALOR UNITARIO TERRENO	$ SUBTOTAL TERRENO	$ SUBTOTAL CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION
LOCAL N° 1	292,27	$ 11.000.000	$ 3.214.970.000	109,60	$ 8.000.000	876.790.838,0000	$ 2.338.179.162	$ 8.000.066
LOCAL N° 2	154,28	$ 12.500.000	$ 1.928.500.000	53,27	$ 8.000.000	426.121.864,0000	$ 1.502.378.136	$ 9.737.997
LOCAL N° 3	101,96	$ 12.500.000	$ 1.274.500.000	34,69	$ 8.000.000	277.482.128,0000	$ 997.017.872	$ 9.778.520
LOCAL N° 4	100,37	$ 12.500.000	$ 1.254.625.000	36,64	$ 8.000.000	293.088.502,0000	$ 961.536.498	$ 9.579.919
LOCAL N° 5	117,28	$ 12.500.000	$ 1.466.000.000	43,86	$ 8.000.000	350.883.974,0000	$ 1.115.116.026	$ 9.508.152
LOCAL N° 6	118,23	$ 12.500.000	$ 1.477.875.000	40,14	$ 8.000.000	321.108.130,0000	$ 1.156.766.870	$ 9.784.038
LOCAL N° 7	102,89	$ 12.500.000	$ 1.286.125.000	34,43	$ 8.000.000	275.406.600,0000	$ 1.010.718.400	$ 9.823.291
LOCAL N° 8	161,41	$ 12.500.000	$ 2.017.625.000	54,91	$ 8.000.000	439.293.484,0000	$ 1.578.331.516	$ 9.778.400
OFICINA 201	1.688,98	$ 7.000.000	$ 11.822.860.000	611,28	$ 8.000.000	4.890.223.366,0000	$ 6.932.636.634	$ 4.104.629
OFICINA 301	1.670,95	$ 7.100.000	$ 11.863.745.000	492,78	$ 8.000.000	3.942.265.866,0000	$ 7.921.479.134	$ 4.740.704
OFICINA 401	1.670,95	$ 7.200.000	$ 12.030.840.000	492,78	$ 8.000.000	3.942.265.866,0000	$ 8.088.574.134	$ 4.840.704
OFICINA 501	1.670,95	$ 7.300.000	$ 12.197.935.000	492,78	$ 8.000.000	3.942.265.866,0000	$ 8.255.669.134	$ 4.940.704
OFICINA 601	1.670,95	$ 7.400.000	$ 12.365.030.000	492,78	$ 8.000.000	3.942.265.866,0000	$ 8.422.764.134	$ 5.040.704
OFICINA 701	1.670,95	$ 7.500.000	$ 12.532.125.000	492,78	$ 8.000.000	3.942.265.866,0000	$ 8.589.859.134	$ 5.140.704
OFICINA 801	1.670,95	$ 7.600.000	$ 12.699.220.000	492,78	$ 8.000.000	3.942.265.866,0000	$ 8.756.954.134	$ 5.240.704
OFICINA 901	1.669,58	$ 7.700.000	$ 12.855.766.000	492,58	$ 8.000.000	3.940.669.306,0000	$ 8.915.096.694	$ 5.339.724
OFICINA 1001	1.457,45	$ 7.800.000	$ 11.368.110.000	521,17	$ 8.000.000	4.169.336.612,0000	$ 7.198.773.388	$ 4.939.294
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$ 123.655.851.000**			**$ 39.914.000.000**	**$ 83.741.851.000**	

Fuente: Estudio.

Como se puede apreciar en el cuadro de descomposición de valor integral – terreno fijo, cuando valor de terreno se fija de acuerdo con un valor zonal el resultado en la construcción es demasiado variable, visto desde el punto de vista financiero como resultado de este procedimiento se puede entender que el gasto por depreciación y el gasto por seguros en que incurre la compañía es bastante alto y en consecuencia la utilidad a repartir a los socios disminuye.

5.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR DEL VALOR DE CONSTRUCCION FIJA

En esta opción se descompone el valor integral, adoptando un valor de construcción fijo estimado por medio de un presupuesto o consulta sobre la tipología especifica si se tiene, al desarrollar esa opción el valor del terreno es adoptado por diferencia, es decir el valor total de la unidad privada menos el valor de la construcción.

Tabla 5. Cálculo del valor unitario del terreno, a partir de la identificación de un valor fijo de la construcción mediante el método de reposición depreciado en PH.

CUADRO DE DESCOMPOSICION DE VALOR INTEGRAL - CONSTRUCCION FIJA								
INMUEBLE	AREA PRIVADA M^2	VR MERCADO/M^2	SUBTOTAL AVALUO	AREA DE TERRENO M^2	VALOR UNITARIO TERRENO	$ SUBTOTAL TERRENO	$ SUBTOTAL CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION
LOCAL N° 1	292,27	$ 11.000.000	$ 3.214.970.000	109,60	$ 23.200.507	$ 2.542.749.000	$ 672.221.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 2	154,28	$ 12.500.000	$ 1.928.500.000	53,27	$ 29.543.774	$ 1.573.656.000	$ 354.844.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 3	101,96	$ 12.500.000	$ 1.274.500.000	34,69	$ 29.983.682	$ 1.039.992.000	$ 234.508.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 4	100,37	$ 12.500.000	$ 1.254.625.000	36,64	$ 27.944.433	$ 1.023.774.000	$ 230.851.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 5	117,28	$ 12.500.000	$ 1.466.000.000	43,86	$ 27.274.110	$ 1.196.256.000	$ 269.744.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 6	118,23	$ 12.500.000	$ 1.477.875.000	40,14	$ 30.044.608	$ 1.205.946.000	$ 271.929.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 7	102,89	$ 12.500.000	$ 1.286.125.000	34,43	$ 30.485.195	$ 1.049.478.000	$ 236.647.000	$ 2.300.000
LOCAL N° 8	161,41	$ 12.500.000	$ 2.017.625.000	54,91	$ 29.982.361	$ 1.646.382.000	$ 371.243.000	$ 2.300.000
OFICINA 201	1.688,98	$ 7.000.000	$ 11.822.860.000	611,28	$ 12.986.247	$ 7.938.206.000	$ 3.884.654.000	$ 2.300.000
OFICINA 301	1.670,95	$ 7.100.000	$ 11.863.745.000	492,78	$ 16.276.041	$ 8.020.560.000	$ 3.843.185.000	$ 2.300.000
OFICINA 401	1.670,95	$ 7.200.000	$ 12.030.840.000	492,78	$ 16.615.125	$ 8.187.655.000	$ 3.843.185.000	$ 2.300.000
OFICINA 501	1.670,95	$ 7.300.000	$ 12.197.935.000	492,78	$ 16.954.209	$ 8.354.750.000	$ 3.843.185.000	$ 2.300.000
OFICINA 601	1.670,95	$ 7.400.000	$ 12.365.030.000	492,78	$ 17.293.293	$ 8.521.845.000	$ 3.843.185.000	$ 2.300.000
OFICINA 701	1.670,95	$ 7.500.000	$ 12.532.125.000	492,78	$ 17.632.378	$ 8.688.940.000	$ 3.843.185.000	$ 2.300.000
OFICINA 801	1.670,95	$ 7.600.000	$ 12.699.220.000	492,78	$ 17.971.462	$ 8.856.035.000	$ 3.843.185.000	$ 2.300.000
OFICINA 901	1.669,58	$ 7.700.000	$ 12.855.766.000	492,58	$ 18.302.946	$ 9.015.732.000	$ 3.840.034.000	$ 2.300.000
OFICINA 1001	1.457,45	$ 7.800.000	$ 11.368.110.000	521,17	$ 15.380.816	$ 8.015.975.000	$ 3.352.135.000	$ 2.300.000

Fuente: Estudio.

El cuadro de descomposición de valor integral – construcción fija, cuando valor de construcción se fija de acuerdo con un valor estimado mediante un presupuesto u otro método, el valor de mercado total se descompone restando a este el valor fijo ($2.300.000*/$m^2$) de la construcción por el área de cada unidad, con el cual se obtiene el subtotal del valor de la construcción y el restante es el valor de terreno, el cual a su vez se divide en el área de terreno asignada mediante la tabla No 3, y se obtiene el valor unitario de metro cuadrado de terreno, resultado que es demasiado variable, se puede ver que algunos inmuebles presentan valores unitarios que varían casi en un 100%, visto desde el punto de vista financiero como resultado de este procedimiento se puede entender que el gasto por depreciación y el gasto por seguros en que incurre la compañía es muy bajo y en consecuencia la utilidad a repartir a los socios aumenta, pero al dejar el valor de la construcción fijo, el valor del terreno queda con una participación muy alta dentro del valor global del inmueble y ante un posible evento inesperado como un terremoto, en el cual la construcción no sea funcional, la perdida global en el valor del activo sería muy grande.

5.3. IDENTIFICACIÓN DEL VALOR RAZONABLE – PROPUESTA DEL PROYECTO

Con base en las dos anteriores opciones de descomposición de valor integral se propone una tercera que combina las dos anteriores, en este caso se fija el valor del terreno y también se fija el valor de la construcción, de la misma forma en que se fijó en las dos opciones anteriores, el valor restante se identifica en el cuadro como subtotal P.H., y hace referencia a la participación dentro del valor de la propiedad horizontal, pero teniendo en cuenta que las NIIF, requieren al descomposición del valor en terreno y construcción, este tercer componente temporal se distribuye equitativamente en los valores de terreno y construcción, de acuerdo a lo anterior el valor identificado como subtotal P.H., se divide en dos partes iguales y se suma cada una de estas partes a los ítems terreno y construcción, inicialmente valorados de forma fija, de esta forma se llega a la descomposición final del valor integral asignado en dos componentes.

Tabla 6. Cálculo del valor del terreno y la construcción mediante el método propuesto, el cual consiste en la combinación de los dos métodos anteriores, haciendo una distribución equitativa del supravalor en PH.

CUADRO DE DESCOMPOSICION DE VALOR INTEGRAL PROPUESTA												
INMUEBLE	AREA PRIVADA M^2	VR MERCADO/M^2	SUBTOTAL AVALUO	AREA DE TERRENO M^2	VALOR UNITARIO TERRENO	$ SUBTOTAL TERRENO	$ SUBTOTAL CONSTRUCCION	SUBTOTAL P.H.	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION	PARTICIPACION TERRENO	PARTICIPACION CONSTRUCCION	PARTICIPACION PH
LOCAL N° 1	292,27	$ 11.000.000	$ 3.214.970.000	109,60	$ 8.000.000	$ 876.790.838	$ 672.221.000	$ 1.665.958.162	$ 2.300.000	27,27%	20,91%	51,82%
LOCAL N° 2	154,28	$ 12.500.000	$ 1.928.500.000	53,27	$ 8.000.000	$ 426.121.864	$ 354.844.000	$ 1.147.534.136	$ 2.300.000	22,10%	18,40%	59,50%
LOCAL N° 3	101,96	$ 12.500.000	$ 1.274.500.000	34,69	$ 8.000.000	$ 277.482.128	$ 234.508.000	$ 762.509.872	$ 2.300.000	21,77%	18,40%	59,83%
LOCAL N° 4	100,37	$ 12.500.000	$ 1.254.625.000	36,64	$ 8.000.000	$ 293.088.502	$ 230.851.000	$ 730.685.498	$ 2.300.000	23,36%	18,40%	58,24%
LOCAL N° 5	117,28	$ 12.500.000	$ 1.466.000.000	43,86	$ 8.000.000	$ 350.883.974	$ 269.744.000	$ 845.372.026	$ 2.300.000	23,93%	18,40%	57,67%
LOCAL N° 6	118,23	$ 12.500.000	$ 1.477.875.000	40,14	$ 8.000.000	$ 321.108.130	$ 271.929.000	$ 884.837.870	$ 2.300.000	21,73%	18,40%	59,87%
LOCAL N° 7	102,89	$ 12.500.000	$ 1.286.125.000	34,43	$ 8.000.000	$ 275.406.600	$ 236.647.000	$ 774.071.400	$ 2.300.000	21,41%	18,40%	60,19%
LOCAL N° 8	161,41	$ 12.500.000	$ 2.017.625.000	54,91	$ 8.000.000	$ 439.293.484	$ 371.243.000	$ 1.207.088.516	$ 2.300.000	21,77%	18,40%	59,83%
OFICINA 201	1.688,98	$ 7.000.000	$ 11.822.860.000	611,28	$ 8.000.000	$ 4.890.223.366	$ 3.884.654.000	$ 3.047.982.634	$ 2.300.000	41,36%	32,86%	25,78%
OFICINA 301	1.670,95	$ 7.100.000	$ 11.863.745.000	492,78	$ 8.000.000	$ 3.942.265.866	$ 3.843.185.000	$ 4.078.294.134	$ 2.300.000	33,23%	32,39%	34,38%
OFICINA 401	1.670,95	$ 7.200.000	$ 12.030.840.000	492,78	$ 8.000.000	$ 3.942.265.866	$ 3.843.185.000	$ 4.245.389.134	$ 2.300.000	32,77%	31,94%	35,29%
OFICINA 501	1.670,95	$ 7.300.000	$ 12.197.935.000	492,78	$ 8.000.000	$ 3.942.265.866	$ 3.843.185.000	$ 4.412.484.134	$ 2.300.000	32,32%	31,51%	36,17%
OFICINA 601	1.670,95	$ 7.400.000	$ 12.365.030.000	492,78	$ 8.000.000	$ 3.942.265.866	$ 3.843.185.000	$ 4.579.579.134	$ 2.300.000	31,88%	31,08%	37,04%
OFICINA 701	1.670,95	$ 7.500.000	$ 12.532.125.000	492,78	$ 8.000.000	$ 3.942.265.866	$ 3.843.185.000	$ 4.746.674.134	$ 2.300.000	31,46%	30,67%	37,88%
OFICINA 801	1.670,95	$ 7.600.000	$ 12.699.220.000	492,78	$ 8.000.000	$ 3.942.265.866	$ 3.843.185.000	$ 4.913.769.134	$ 2.300.000	31,04%	30,26%	38,69%
OFICINA 901	1.669,58	$ 7.700.000	$ 12.855.766.000	492,58	$ 8.000.000	$ 3.940.669.306	$ 3.840.034.000	$ 5.075.062.694	$ 2.300.000	30,65%	29,87%	39,48%
OFICINA 1001	1.457,45	$ 7.800.000	$ 11.368.110.000	521,17	$ 8.000.000	$ 4.169.336.612	$ 3.352.135.000	$ 3.846.638.388	$ 2.300.000	36,68%	29,49%	33,84%

Fuente: Estudio.

En la tabla No 6, se puede observar que mediante la propuesta se establecen tres porcentajes de participación dentro del valor integral: uno para el terreno, otro para la construcción y un tercer porcentaje de participación para la propiedad horizontal, el cual es temporal; y es el valor que se reparte en partes iguales a los ítems terreno y construcción inicialmente calculados y genera el valor final distribuido en dos componentes.

Tabla 7. Cálculo del valor de terreno y construcción por medio de la propuesta.

CUADRO DE DESCOMPOSICION DE VALOR INTEGRAL - RESULTADO PROPUESTA								
INMUEBLE	AREA PRIVADA M^2	VR MERCADO/M^2	SUBTOTAL AVALUO	AREA DE TERRENO M^2	RESULTANTE TERRENO PROPUESTA	RESULTANTE CONSTRUCCION PROPUESTA	VALOR UNITARIO TERRENO PROPUESTA	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION PROPUESTA
LOCAL N° 1	292,27	$ 11.000.000	$ 3.214.970.000	109,60	$ 1.709.769.919	$ 1.505.200.081	$ 15.600.254	$ 5.150.033
LOCAL N° 2	154,28	$ 12.500.000	$ 1.928.500.000	53,27	$ 999.888.932	$ 928.611.068	$ 18.771.887	$ 6.018.998
LOCAL N° 3	101,96	$ 12.500.000	$ 1.274.500.000	34,69	$ 658.737.064	$ 615.762.936	$ 18.991.841	$ 6.039.260
LOCAL N° 4	100,37	$ 12.500.000	$ 1.254.625.000	36,64	$ 658.431.251	$ 596.193.749	$ 17.972.216	$ 5.939.960
LOCAL N° 5	117,28	$ 12.500.000	$ 1.466.000.000	43,86	$ 773.569.987	$ 692.430.013	$ 17.637.055	$ 5.904.076
LOCAL N° 6	118,23	$ 12.500.000	$ 1.477.875.000	40,14	$ 763.527.065	$ 714.347.935	$ 19.022.304	$ 6.042.019
LOCAL N° 7	102,89	$ 12.500.000	$ 1.286.125.000	34,43	$ 662.442.300	$ 623.682.700	$ 19.242.598	$ 6.061.645
LOCAL N° 8	161,41	$ 12.500.000	$ 2.017.625.000	54,91	$ 1.042.837.742	$ 974.787.258	$ 18.991.181	$ 6.039.200
OFICINA 201	1.688,98	$ 7.000.000	$ 11.822.860.000	611,28	$ 6.414.214.683	$ 5.408.645.317	$ 10.493.123	$ 3.202.315
OFICINA 301	1.670,95	$ 7.100.000	$ 11.863.745.000	492,78	$ 5.981.412.933	$ 5.882.332.067	$ 12.138.020	$ 3.520.352
OFICINA 401	1.670,95	$ 7.200.000	$ 12.030.840.000	492,78	$ 6.064.960.433	$ 5.965.879.567	$ 12.307.562	$ 3.570.352
OFICINA 501	1.670,95	$ 7.300.000	$ 12.197.935.000	492,78	$ 6.148.507.933	$ 6.049.427.067	$ 12.477.105	$ 3.620.352
OFICINA 601	1.670,95	$ 7.400.000	$ 12.365.030.000	492,78	$ 6.232.055.433	$ 6.132.974.567	$ 12.646.647	$ 3.670.352
OFICINA 701	1.670,95	$ 7.500.000	$ 12.532.125.000	492,78	$ 6.315.602.933	$ 6.216.522.067	$ 12.816.189	$ 3.720.352
OFICINA 801	1.670,95	$ 7.600.000	$ 12.699.220.000	492,78	$ 6.399.150.433	$ 6.300.069.567	$ 12.985.731	$ 3.770.352
OFICINA 901	1.669,58	$ 7.700.000	$ 12.855.766.000	492,58	$ 6.478.200.653	$ 6.377.565.347	$ 13.151.473	$ 3.819.862
OFICINA 1001	1.457,45	$ 7.800.000	$ 11.368.110.000	521,17	$ 6.092.655.806	$ 5.275.454.194	$ 11.690.408	$ 3.619.647

Fuente: Estudio.

La tabla No 7, muestra el resultado final de la propuesta, en la cual se puede apreciar que la distribución del valor integral en dos componentes terreno y construcción, se hace de forma más equitativa, sin que el valor asignado a uno de los componentes tenga un peso mayor y esto pueda tener implicaciones dentro de los estados financieros de los solicitantes.

6. ANÁLISIS DE RESULTADOS

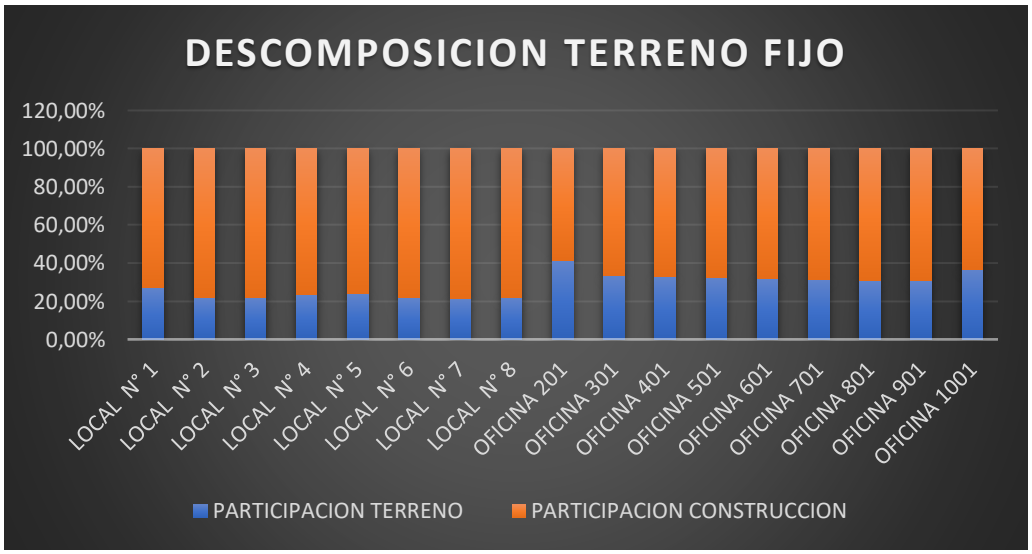
Como resultado de la descomposición por medio la opción propuesta se puede apreciar que se distribuyen las cargas en terreno y construcción, así como los gastos por depreciación y seguros, no se afecta en mucha proporción la utilidad de los socios y además se cubre de mejor forma ante la posible ocurrencia de evento inesperado.

Para explicar de mejor forma los anteriores análisis se realizan las gráficas de la participación del terreno y la construcción dentro del valor integral en cada opción.

6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR VALOR DE MERCADO DEL TERRENO FIJO

En la siguiente gráfica se presenta la comparación de los porcentajes de participación en terreno y contrucción, a partir del método de mercado del valor integral, con la identificación del valor del terreno fijo.

Gráfica 1. Comparación de los porcentajes de participación en terreno y construcción, partiendo de un valor de terreno fijo.

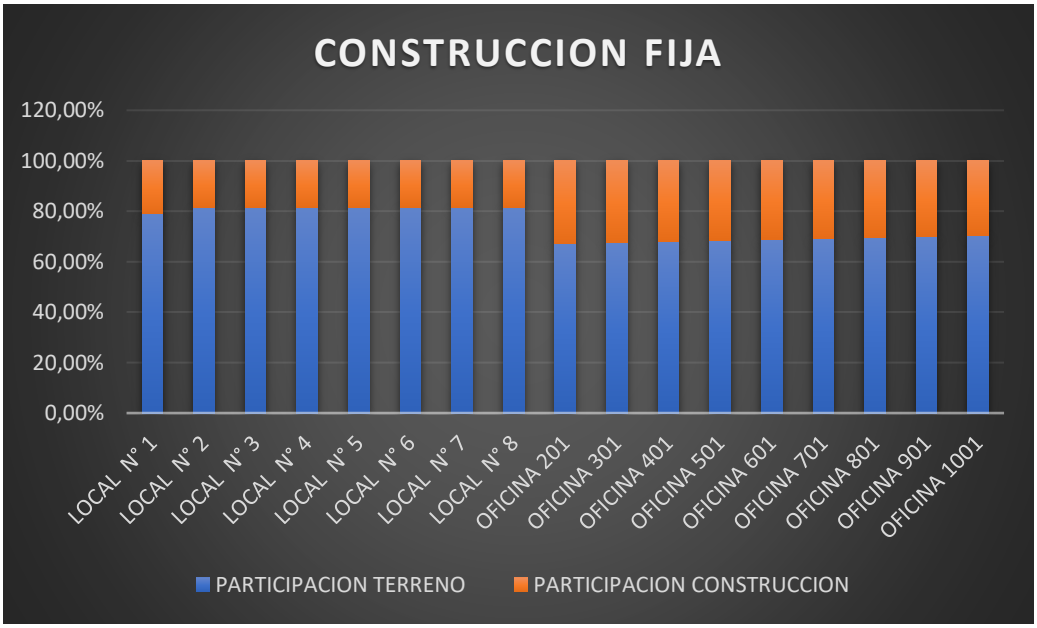


Fuente: Estudio.

6.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES A PARTIR VALOR DE CONSTRUCCION FIJA

En la siguiente gráfica se muestra la comparación de los porcentajes de participación en terreno y contrucción del valor unitario del terreno, a partir de la identificación de un valor fijo de la construcción mediante el método de reposición depreciado en PH.

Gráfica 2. Comparación de los porcentajes de participación en terreno y construcción, dejando el valor de construcción fijo.

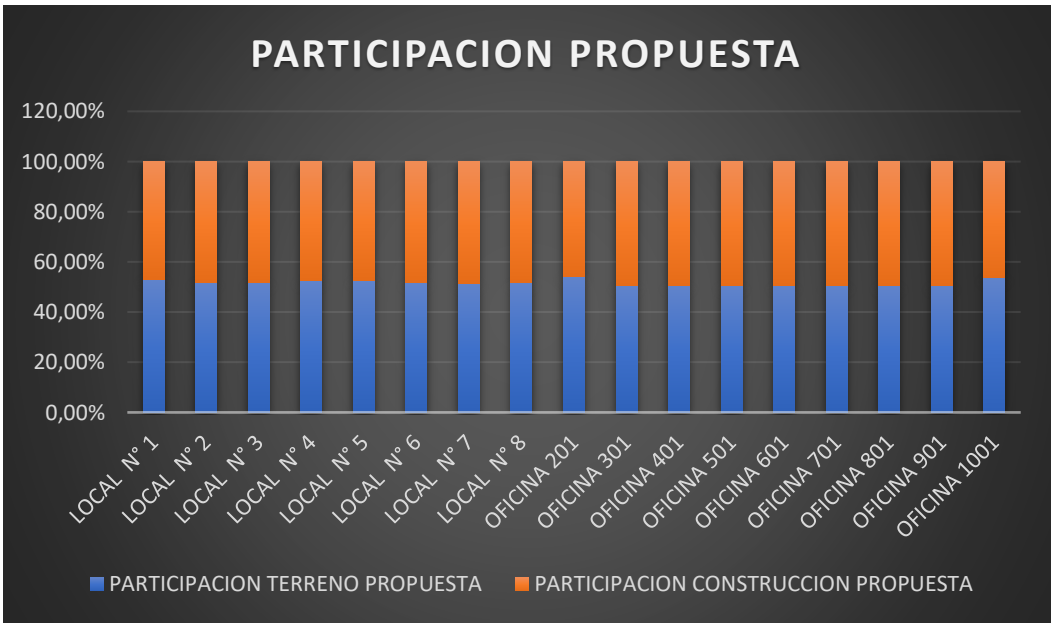


Fuente: Estudio.

6.3. IDENTIFICACIÓN DEL VALOR RAZONABLE – PROPUESTA DEL PROYECTO

A continución se presenta la gráfica donde se hace la comparación de los porcentajes de participación en terreno y contrucción, con la aplicación de la metodología propuesta de repartición equitativa del supra valor para llegar a un acercamiento de un valor razonable.

Gráfica 3. Comparación de los porcentajes de participación en terreno y construcción mediante la metodología propuesta de repartición equitativa del supra valor.



Fuente: Estudio.

6.4. SIMULACION DE LAS IMPLICACIONES CONTABLES, FINANCIERAS Y FISCALES

Para recrear las posibles implicaciones en la situación financiera de la empresa solicitante, denominada para efectos de estudio ABC, dependiendo del registro de los componentes del valor (terreno y construcción), se realiza un estado de resultados comparativo enfocado exclusivamente a las variaciones que puede conllevar la adopción del método de establecimiento de los valores anteriormente descritos.

Para este ejercicio vamos a recrear los tres escenarios con la adopción de los valores de terreno y construcción mediante las opciones:

- Terreno fijo
- Construcción fija
- La propuesta metodológica realizada.

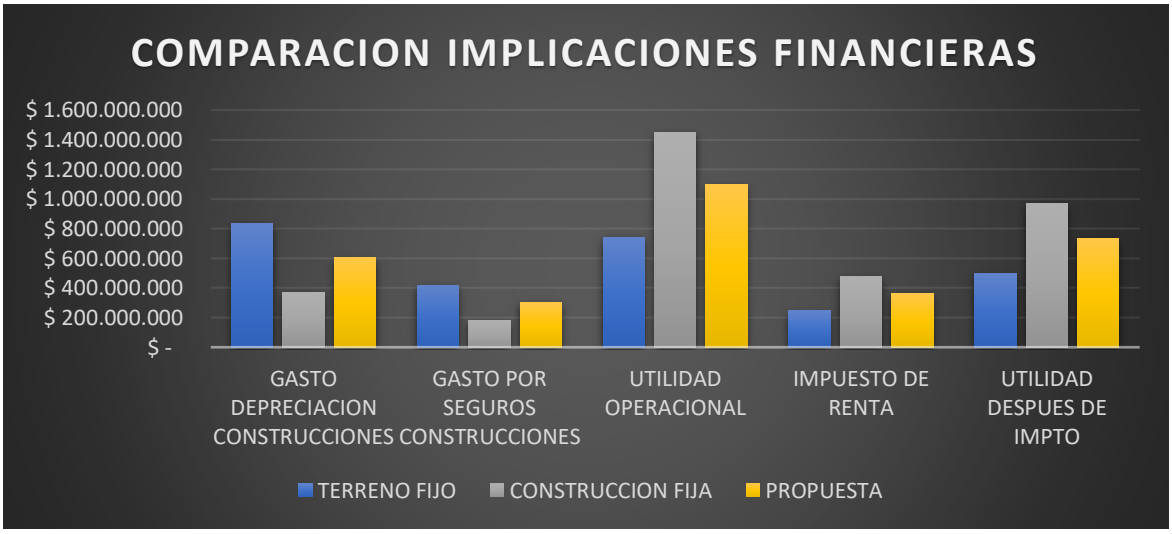
Tabla 8. Estado de resultados comparativo simulado para identificar las variaciones por método.

ESTADO DE RESULTADOS EMPRESA ABC			
DESCRIPCION/METODO	**TERRENO FIJO**	**CONSTRUCCION FIJA**	**PROPUESTA**
INGRESOS	$ 10.000.000.000	$ 10.000.000.000	$ 10.000.000.000
COSTOS	$ 8.000.000.000	$ 8.000.000.000	$ 8.000.000.000
UTILIDAD BRUTA	$ 2.000.000.000	$ 2.000.000.000	$ 2.000.000.000
GASTO DEPRECIACION CONSTRUCCIONES	$ 837.418.510	$ 367.779.200	$ 602.598.855
GASTO POR SEGUROS CONSTRUCCIONES	$ 418.709.255	$ 183.889.600	$ 301.299.428
UTILIDAD OPERACIONAL	$ 743.872.235	$ 1.448.331.200	$ 1.096.101.718
IMPUESTO DE RENTA	$ 245.477.838	$ 477.949.296	$ 361.713.567
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO	**$ 498.394.397**	**$ 970.381.904**	**$ 734.388.151**

Fuente: Estudio.

Como se puede apreciar los ingresos, los costos y la utilidad bruta en los tres escenarios son exactamente iguales, el gasto por depreciación hace referencia a la parte de la construcción que se debe depreciar en cada periodo y se establece de acuerdo con el método de adopción de valores para terreno y construcción, de la misma forma el gasto por seguros un porcentaje simulado (0.5%), que es igual en los tres escenarios y parte del valor asignado a la construcción.

Gráfica 4. Comparación de las implicaciones financeras, contables y fiscales.



Fuente: Estudio.

6.5. RESULTADOS DEL COMPARATIVO ENTRE LA METODOLOGÍA PROPUESTA FRENTE A LOS MÉTODOS TRADICIONALES

Como resultado de la simulación se puede evidenciar que:

- La menor utilidad se encuentra mediante la adopción del método de terreno fijo.
- El impuesto a pagar mediante la adopción del método terreno fijo es el más bajo.
- Los gastos por depreciación y por seguros, en el método de terreno fijo son los más altos de los tres escenarios.
- Cuando se adopta el método de construcción fija el gasto por depreciación y el gasto por seguros es el más bajo.
- El impuesto a pagar por método de construcción fija es el más alto, pero la utilidad a repartir a los socios es mayor.
- Mediante la adopción del método propuesto claramente se evidencia la distribución equitativa de todas las implicaciones financieras y fiscales, se ve una opción en la cual se pueden racionalizar los extremos.

7. CONCLUSIÓN

La adopción de valores en la realización de los avalúos se puede identificar como la principal función del avaluador y es algo innegable, sin embargo, cuando se preparan valoraciones con propósitos contables bajo parámetros de NIIF, se debe ir más allá de la generación de un valor que cumpla con una razonabilidad para las empresas solicitantes, en estos casos la determinación de los del valor de los dos componentes (terreno y construcción), para los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, es una función de vital importancia, ya que como se demostró en el análisis de resultados, las implicaciones de la asignación de estos valores genera grandes diferencias en la situación financiera de cada empresa.

Como conclusión podemos decir que la propuesta de descomposición de valor expuesta intenta distribuir los componentes terreno y construcción de la forma más equitativa posible, cumpliendo con los parámetros requeridos en las NIIF y de una forma técnicamente sustentable, que conjuga las dos opciones más usadas para el establecimiento de los valores y adicionalmente cierra las brechas que se generan al usar las dos opciones de terreno y construcción fijos.

Dentro de los aspectos importantes a destacar en cuanto a la descomposición de valores en terreno y construcción hay factores fundamentales para tener en cuenta como el valor de los seguros, dependiendo de la asignación que se realice el valor de la construcción puede tomar un destino específico, en ese entendido la adopción del método para descomponer el valor en terreno y construcción es muy importante, puesto que los valores con los cuales se liquidan estos seguros parten del valor asignado en el avalúo a la construcción, también los efectos fiscales ya que dependiendo de la forma de adoptar el valor de construcción, se adopta el gasto por depreciación y este repercute en la determinación de la carga tributaria y las ganancias netas de las compañías.

8. BIBLIOGRAFÍA

1 Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC.

2 Ley 388 de 1997

3 Decreto 3022 de 2.013

4 Ley 1314 de 2009

5 Concepto CTCP 754 de 2017

6 Concepto CTCP 754 de 2017

7 Concepto CTCP 754 de 2017

8 Concepto CTCP 754 de 2017

9 NIC 16

10 Concepto CTCP 754 de 2017

11 NIC 8

12 Concepto CTCP 754 de 2017

13 https://accounter.co/normatividad/conceptos/niif-medicion-de-edificios-en-ph-concepto-754-de-2017.html

14 http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/Opinion/sabe-usted-que-es-el-valor-razonable.asp

15 http://sociedadcolombianadearquitectos.org/memorias/AVALUADORES2016/AvaluosNiif.pdf