



SUPERSOCIEDADES - BOGOTA
N.I.T. / C.C. : 19127438
Expediente : 0
Nombre : FORERO ROZO JOSE IGNACIO
Dependencia : INVESTIGACION Y REGULACION CONTABLE
Trámite : 29001 - CONSULTAS CONTABLES
Folios : 3 Anexos: NO Término: 03/05/2011
Fecha : 03/05/2011 Hora : 12:36 PM
Tipo Documento : OFICIO Número: 115-053145

“Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento”

Señor
JOSÉ IGNACIO FORERO ROZO
jforerorozo@yahoo.es

Ref.: Consulta sobre el valor del registro contable en la adquisición de un inmueble.

Se recibió su escrito radicado con el número 2011-01-110768, mediante el cual solicita se le informe si para un inmueble sobre el que se ejerció la opción de compra por valor de \$15.000.000,00 y, el avalúo catastral asciende a \$60.000.000,00, debe registrarse la diferencia de \$45.000.000,00 como valorización.

Previo a atender su solicitud, es necesario aclararle que las consultas que corresponde atender a esta Entidad se circunscriben a los asuntos que expresamente le han sido asignados por el legislador (Art. 2, Núm. 18 del Decreto 1080 de 1996), en otras palabras, la competencia en materia de consultas está referida a la constitución y el funcionamiento de las sociedades comerciales no sujetas a la vigilancia de otra Superintendencia, tal como lo señala el Núm. 5, Art. 2 Cit. en armonía con las atribuciones que señalan los artículos 82 a 87 de la Ley 222 de 1995. En ese orden de ideas, los conceptos proferidos lo son de manera general y en abstracto, orientados a dar claridad acerca de la interpretación y aplicación de las normas vigentes sobre la materia.

Ahora bien, para el caso consultado debemos referirnos al Decreto 2649 de 1993, contenido de las normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, que en la parte pertinente de su artículo 64 relacionado con la norma técnica específica sobre las propiedades, planta y equipo señala que éstos, representan los activos tangibles adquiridos, construidos, o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.

El valor histórico de estos activos incluye todas las erogaciones y cargos necesarios hasta colocarlos en condiciones de utilización, el valor histórico de las

Prosperidad
para todos

BOGOTA D. C.: AVENIDA EL DORADO No. 51-80, PBX: 3245777 - 2201000, LINEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454495/454506, MEDELLIN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL: 942-5115218/5113663, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 968-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF. BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 956-646051/642429, CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL: 975-716190/717985, BUCARAMANGA: CALLE 41 No. 37-62 TEL: 976-321541/44.
www.supersociedades.gov.co / webmaster@supersociedades.gov.co -Colombia





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

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

El valor de realización actual o presente de estos activos debe determinarse al cierre del período en el cual se hubieren adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia.

De igual manera, y como ha sido la opinión de la Entidad, para la realización de los avalúos técnicos de las propiedades, planta y equipo, el ente económico puede designar para tal circunstancia a aquellas personas naturales vinculadas o no laboralmente al ente económico, que reúnan por lo menos las cualidades indicadas en artículo 64 del Decreto 2649 citado, en especial en cuanto tiene que ver la materia objeto de estudio, llámese arquitecto, ingeniero, miembro de la lonja de propiedad raíz, que pueda certificar su dictamen y disponga de todos los elementos de juicio necesarios para sus conclusiones sobre los bienes valuados y que presente el estudio junto con los documentos soportes, que evidencien el trabajo y con base en dicho estudio actualizar el valor patrimonial de los activos valuados, reconociendo las valorizaciones o provisiones del caso.

Ahora bien y atención a la normatividad antes citada, si bien se concluye que la obligación de efectuar los avalúos técnicos es cada tres años, ello no es óbice para que la administración del ente económico lleve a cabo o contrate la realización de los estudios técnicos, en un tiempo inferior al referido y así presentar los activos a su valor patrimonial actualizado, máxime como en el caso por usted señalado, en el que se evidencia un subestimación entre el precio de adquisición del inmueble y su valor catastral, que bien sea de paso manifestarle, así mismo, que en opinión de este Despacho los valores determinados con base en avalúos catastrales por no cumplir con los parámetros señalados el artículo 64 referido, en lo que atañe, entre otros puntos a su inspección ocular, podrían llegar a ser muy distantes de los comerciales y por ende no atender el objetivo que se persigue al registrar las valorizaciones, cual es la actualización del patrimonio de



la compañía, por lo que éstos no se aceptan como soporte para respaldar las valorizaciones.

Por último no sobra aclararle que para el reconocimiento contable de un inmueble adquirido, se debe tener como soporte el valor señalado en la escritura de tradición del mismo.

En los anteriores términos atiendo su solicitud.

Cordialmente,

MAURICIO ESPAÑOL LEÓN
Coordinador Grupo de Investigación y Regulación Contable

TRD: CONSECUTIVO