

Guevara-Sanabria, J., Osorio-Ospina, J., y Pulgarín-Arias, A. (2019). Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF. *Contaduría Universidad de Antioquia*, 75, 139-161.  
Doi: <https://doi.org/10.17533/udea.rc.n75a06>

# Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF

***Jaime-Alberto Guevara-Sanabria***

jalberto.guevara@udea.edu.co

Universidad de Antioquia

Orcid: 0000-0002-6987-5214

***Juan-Sebastián Osorio-Ospina***

juan.os.os91@gmail.com

Universidad de Antioquia

Orcid: 0000-0002-4492-5342

***Andrés-Felipe Pulgarín-Arias***

andres.pulgarin@udea.edu.co

Universidad de Antioquia

Orcid: 0000-0003-4646-5957

---

## **Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF**

**Resumen:** *Uno de los problemas de la implementación de NIIF, es la dificultad para hallar el valor razonable de los activos, al ser altamente subjetiva y al existir diferentes bases de medición. Lo anterior ha ocasionado conflictos en la toma de decisiones, debido especialmente a la baja comparabilidad y oportunidad de la información financiera. El presente trabajo pretende aportar a la discusión sobre las bases de medición del valor razonable, especialmente en la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo, teniendo en cuenta la normatividad internacional y la colombiana. Mediante un análisis de la literatura existente, se abordarán tres variables: los conceptos de medición y valor; las bases de medición aplicables a la Propiedad, Planta y Equipo y finalmente la medición de este ítem en Colombia. Mediante este trabajo de tipo cualitativo y descriptivo, se advierte que el proceso de valoración de activos debe evolucionar, tanto en el mercado inmobiliario colombiano, como en los procedimientos de valoración, lo que involucra cambios en el orden normativo colombiano, en vista que se observan falencias entre las bases normativas colombianas con los enfoques sugeridos en la NIIF 13<sup>1</sup>. Es así como se hace visible un largo camino por recorrer en materia de valoración, en el cual se deben implementar estrategias de unificación de las bases de medición en Colombia junto con las Normas Internacionales de Información Financiera y de las Normas Internacionales de Valoración.*

**Palabras Clave:** *Valor Razonable, bases de valoración, Propiedad Planta y Equipo, convergencia, Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Valoración (IVS).*

## **Measurement of the reasonable value of immovable property in Colombia: an analysis of the valuation activity and its coherence with the IFRS.**

**Abstract:** *One of the problems in the implementation of the IFRS is the difficulty to find the reasonable value of assets, because it is highly subjective and there are different measurement bases. This has caused conflicts in decision making, mainly due to the low comparability and opportunity of financial information. The present work intends to contribute to the discussion on the bases of reasonable value measurement, especially regarding Plant and Equipment Property, taking into account international and Colombia regulation. Through an analysis of the existing literature, three variables will be addressed: the concepts of measurement and value; the measurement bases applicable to Plant and Equipment Property and finally the measurement of this item in Colombia. With this qualitative and descriptive work, it is noticed that the assets valuation process must evolve, both in the Colombian real estate market as in the valuation procedures, which involves changes in the Colombian regulatory order; since shortcomings are observed between the Colombian regulatory bases with the approaches suggested in IFRS 13[1]. Thus, a long way to go is made visible in terms of valuation, where strategies for the unification of measurement bases in Colombia should be implemented together with the International Financial Reporting Standards and the International Valuation Standards.*

**Keywords:** *Reasonable value, Valuation bases, Plant and Equipment Property, Convergence, International Financial Reporting Standards IFRS/ International Valuation Standards IVS.*

## **Mesure de la valeur raisonnable des biens immeubles en Colombie: une analyse de l'activité de valorisation et sa correspondance avec les IFRS**

**Résumé:** *Un des obstacles pour l'implémentation des IFRS réside dans la difficulté à trouver la valeur raisonnable des actifs. En étant fortement subjective et en ayant différents bases de mesure, celle-ci a provoqué des conflits dans la prise de décisions. Cela à cause, tout particulièrement, du bas niveau de comparabilité et d'opportunité de l'information financière. Ce travail-ci a pour but de contribuer à la discussion sur les bases de mesure de la valeur raisonnable, tout particulièrement dans la Propriété Immobilisations Corporelles, en tenant compte de réglementations nationales et*

---

1 Norma Internacional de Información Financiera - Medición al valor razonable.

*internationales. Au moyen d'une analyse de la littérature, trois variables seront prises en compte : les concepts de mesure et valeur ; les bases de mesure applicables à la Propriété Immobilisations Corporelles et, finalement, la mesure de cet item en Colombie. Grâce à ce travail de genre qualitatif ainsi que descriptif, il est souligné que le processus de valorisation des actifs doit évoluer dans le marché immobilier colombien et aussi dans les processus de valoration, ce qui comporte de changements dans la réglementation colombienne, étant donné les lacunes entre les bases normatives colombiennes sous la perspective suggéré par la IFRS 13 [1]. Ainsi le long chemin à parcourir en ce qui concerne la valorisation devient visible. C'est sur ce chemin qu'il faut mettre en place des stratégies d'unification des bases de mesure en Colombie avec les normes comptables internationales et les normes internationales pour la valorisation.*

**Mots-clés:** *valeur raisonnable, bases de valorisation, Propriété Immobilisations Corporelles, convergence, Normes Comptables Internationales IFRS, normes internationales por la valorisation NIV*

### **Medição do valor razoável dos bens imóveis na Colômbia: uma análise da atividade da avaliação e a sua coerência com as NIIF**

**Resumo:** *Um dos problemas da implementação de NIIF, é a dificuldade para achar o valor razoável dos ativos, por ser altamente subjetiva e ao existir diversas bases de medição, tudo isto tem ocasionado conflitos na toma de decisões, devido especialmente à baixa comparabilidade e oportunidade da informação financeira. O presente trabalho pretende aportar à discussão sobre as bases de medição do valor razoável, especialmente no ativo imobilizado, levando em conta os regulamentos internacionais e colombianos. Através de uma análise da literatura existente, abordam-se três variáveis: os conceitos de medição e valor; as bases de medição aplicáveis ao ativo imobilizado y, finalmente, a medição deste item na Colômbia. Mediante este trabalho de tipo qualitativo e descritivo, evidencia-se que o processo de valoração de ativos deve evolucionar, tanto no mercado imobiliário colombiano, quanto nos procedimentos de avaliação, o que produz mudanças na normatividade colombiana, dado que se observam falências entre as bases normativas colombianas com os focos sugeridos na NIIF 13[1]. É assim como se corrobora um longo caminho por percorrer no relacionado como avaliação, no qual devem ser implementadas estratégias de unificação das bases de medição na Colômbia, junto com as Normas Internacionais de Informação Financeira e das Normas Internacionais de Avaliação.*

**Palavras Chave:** *Valor razoável, Bases de Avaliação, Ativo imobilizado, Convergência, Normas Internacionais de Informação Financeira NIIF / Normas Internacionais de Avaliação IVS.*

# Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF

*Juan-Sebastián Osorio-Ospina, Jaime-Alberto Guevara-Sanabria*

Doi: <https://doi.org/10.17533/udea.rc.n75a06>

*Primera versión recibida en septiembre de 2019 - Versión final aceptada en octubre de 2019*

## I. Introducción

El minucioso trabajo de armonización desarrollado por el *International Accounting Standard Board* (IASB)<sup>2</sup> ha alcanzado niveles idealizados de aceptación. Actualmente, 140 países han adoptado las disposiciones de esta institución, convirtiéndose así en uno de los eventos más importantes en la historia de la regulación contable (Dasker, Hail, Leuz y Verdi, 2008). Colombia no ha sido la excepción y después de un largo proceso iniciado en 1993, culminó con la implementación de dichos estándares con la aplicación del Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015.

Sin embargo, este proceso ha tenido muchos contratiempos y retos en el desarrollo de la norma tanto a nivel mundial como en Colombia, y el principal desafío es el desarrollo del valor razonable como base de medición contable de los activos y pasivos. Lo anterior es debido principalmente a las múltiples técnicas de valoración existente, al alto componente de subjetividad involucrado en el proceso y a las pocas guías o desarrollos diseñados a actividades o mercados específicos, afectando la comparabilidad y en general, la calidad de la información contable.

Tanto es así que algunas de las crisis financieras, como la ocurrida en el año 2008 con los títulos sub-prime, se pone de manifiesto la incapacidad de contadores, auditores y reguladores de los mercados, para hallar una buena medición de valor razonable (André, Cazavan, Dick, Richard, y Walton P, 2009). A pesar de que existen organismos como el IVSC, siendo una entidad independiente, sin ánimo de lucro, cuyo propósito es producir Estándares

2 IASB por su sigla en inglés: Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés), aportando a la discusión sobre adopción del valor razonable propuesto por IASB (Arias M. y Sanchez A., 2011). Con el desarrollo de la norma IFRS, en donde, se tienen protocolos de cooperación para reglas de valoración (IFRS y IASB, 2014), no se ha logrado un proceso de armonización entre los emisores de normas.

En Colombia se ha desarrollado un proceso de adopción de los IVS, el cual ha sido auspiciado por el Registro Nacional de Avaluadores (RNA), entidad que representa al país ante el IVSC desde el año 2003, y que a su vez, adelanta la labor de publicar documentos normativos para regular y guiar la actividad valuadora a la luz de las disposiciones del IVSC (Romero, 2013). Adicionalmente se tiene el marco de la Ley 1673 de 2013, en donde se reglamenta la actividad del avaluador. El Registro Nacional de Avaluadores, es reconocido por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas (ICONTEC) como la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos (UNS AVSA) desde el año 2006. Actualmente el RNA ostenta un trabajo de normalización respaldado por la elaboración de 9 Normas Técnicas Sectoriales (NTS) y 6 Guías Técnicas Sectoriales (GTS) cuyos principios encuentran argumento en las disposiciones del IVSC, prestando especial atención a la valuación de activos inmuebles. (Registro Nacional de Avaluadores, 2016), sin embargo, a la fecha no se tienen los acuerdos definitivos entre estas dos entidades.

Igualmente, los desarrollos existentes sobre el valor razonable se han dado es sobre los activos financieros, descuidando un rubro muy importante por la materialidad que representan y los flujos de efectivo futuro que generan, como lo son la Propiedad, Planta y Equipo (en adelante PPE). El Análisis de la literatura de diferentes países relacionada con el valor razonable de activos de larga vida indican, primero, que este ítem, a pesar de ser muy representativo en los estados financieros, no ha sido abordado por la investigación (Shellhorn, y Stir, 2019). De esta forma, el eje de este trabajo es analizar las implicaciones que tiene la medición del valor razonable en la PPE en Colombia, en el marco de la convergencia a NIIF, comparando la situación de la valoración de inmuebles con la influencia de los preceptos internacionales vigentes, y segundo, permite reconocer aspectos relevantes de su aplicación, que posteriormente dan bases para abordar la lectura pormenorizada de las normas colombianas sobre valoración de la Propiedad, Planta y Equipo.

Para el desarrollo del artículo nos centraremos en el contexto de la valoración, con una aproximación del concepto de medición y valor, posteriormente, realizaremos un análisis de la base de medición aplicables a la PPE, para finalmente discutir los procesos de valoración de acuerdo a NIIF, IVS y analizándolos con la realidad colombiana.

## **II. Metodología de Investigación**

El análisis de los impactos que la implementación del valor razonable tiene sobre la valoración de los activos fijos en Colombia, se aborda desde el enfoque cualitativo, mediante el cual se pretende explorar, además de la percepción de diferentes autores respecto al concepto de valor razonable, las implicaciones que tiene su medición en la preparación de información, procedimientos y disposiciones legales que delimitan la valoración de PPE en Colombia.

Para lograr un estudio adecuado del tema de investigación, fue necesario realizar un análisis documental de las NIIF y de las IVS relacionadas con la medición del valor razonable de la propiedad, Planta y Equipo y especialmente sobre los activos inmuebles, de la bibliografía relacionada con la aplicación del valor razonable como método de medición y del marco normativo de la respectiva valoración en Colombia. De esta manera, se realizó una investigación de tipo descriptivo, donde se dilucidan los principales requerimientos de las Normas Internacionales respecto a la medición del valor razonable de los activos inmuebles, así como la capacidad de este método para ofrecer información en cumplimiento con las características cualitativas fundamentales y de mejora, consignadas en el Marco Conceptual redactado del IASB. De la misma manera, se logra realizar una descripción de los principales elementos de la valoración de PPE en Colombia, y cómo estos aportan a la medición del valor razonable, sin dejar a un lado la explicación de las debilidades para la estimación del valor razonable.

## **III. Contexto de la valoración**

Desde las comunidades antiguas se ingeniaron los mecanismos adecuados para configurar transacciones ordenadas, mecanismos tales como el trueque o el intercambio, o las transacciones basadas en materias primas, en preámbulo a la generación de convenciones monetarias que permitieran tasar el valor de los recursos sacrificados y el de los bienes o servicios suministrados en retribución. El salario es un ejemplo de la forma como las materias primas tomaron valor en las comunidades antiguas; el pago retributivo al trabajo aplicado por esclavos y trabajadores en Egipto, Grecia y Roma se expresaba en trigo, sal, pescado, tejidos, entre otras mercancías (Varela, 2006). Cuando la acumulación de riquezas se hizo evidente, se presentó la urgencia por dejar testimonio escrito de los recursos adquiridos y de las transacciones configuradas, demostrando la necesidad de contabilizar las actividades comerciales. “Cuatro milenios antes de la era cristiana (a.c.) hay testimonios documentales escritos como textos contables, contratos, recibos, cartas particulares y comerciales, grabados en planchas o tablillas de arcilla cruda, que muestran una vida económica”. (Mora, 2014, Pág. 66).

Es así como el concepto de valor empieza a generar discusiones relacionadas con los criterios para hallar dicho valor y sus relaciones con las partes interesadas (De Andrés y Lorca, 2007).

### *III.1 Aproximación a los conceptos de medición y valoración*

Como lo indicó el proyecto de ley de avaladores Gaceta 109/ 12 proyecto de Ley 206 de 2012:

El primer avalúo que registra la historia se encuentra en la biblia: Capítulo XXIII 1 a 20 del génesis cuando se negoció la tumba para Sara, la esposa de Abraham, que fue vendida por Efrón, cuando este último le dijo: “La tierra que pretendes vale cuatrocientos siclos de plata: ese es el precio de lo que tratamos entre los dos” Abraham, oído esto, hizo pasar el dinero determinado por Efrón, a presencia de los hijos de Het, es a saber, cuatrocientos siclos de plata de buena moneda corriente. Con esto aquel campo que antes era de Efrón, en que había una cueva doble, mirando hacia Mambre, tanto el campo, como la cueva, con todos los árboles en todo su término alrededor, fue cedido en pleno dominio a Abraham, a vista de los hijos de Het, y de cuantos entraban por la puerta de aquella ciudad.

En el mismo sentido, el primer evaluador fue Efrón, hace 4500 o 5000 años quien asignó el valor a la tumba doble y de los terrenos aledaños con árboles, en 400 siclos de plata, finalizando con la aceptación de Abraham. En este primer momento quedan faltando preguntas importantes como quién fijó ese precio y por qué.

Posteriormente se indica que el “valor” nace en la satisfacción de las necesidades del individuo con la adquisición y uso de recursos. A este nivel, se hace imprescindible distinguir entre costo y valor. Según KAM (citado en Lima de Melo, Ferreira da Cunha, Katsumi, y Rezende M, 2012, p.141) “la relación entre costo y valor es, que cuando se incurre en el costo, se espera que este sacrificio tenga por consecuencia un valor, una recompensa”. Sin embargo, para llegar al valor es necesario reconocer los atributos de aquellos recursos y cuantificarlos, ejecutando de esta manera un proceso de medición.

En el proceso contable, reconocimiento y medición se consideran actividades importantes (Mejía, 2010). Para Fahnestock y Bostwick (2011, pág. 4), “Reconocimiento tiene que ver con cuando un ítem debería ser reportado en los estados financieros y medición tiene que ver con por cuanto (o qué valor) un ítem debería ser reportado en los estados financieros”

Por otro lado, el concepto de medición para Lima de Melo et al. (2012, Pág. 141), es: “Medir es el proceso de atribuir números para representar propiedades materiales que no son expresadas por números en virtud de las leyes que las rigen”. La medición se entiende como la cuantificación de los flujos reales de información alrededor de un elemento; expresar económicamente dichos atributos es lo que se conoce como valoración, generando homogeneidad en las transacciones bajo una unidad de cuenta monetaria, en nuestro caso el

dinero (Arias, y Sanchez, 2011). De esta forma para Castañeda y Arenillas (2011, Pág. 2): “La valoración de activos es el epicentro de un sinfín de elementos esenciales del sistema económico-financiero”, en donde, el objetivo perseguido por la valoración, debe ser la preparación de información financiera realista y razonable, que sirva de apoyo para la toma de decisiones empresariales. (Benavente, 2010); (Rérolle, 2008).

### III.II. El valor razonable como base de valor de la medición de Propiedad Planta y Equipo

Según Arias, y Sanchez (2011, Pág. 101 ), “Una base de valor es definida como una declaración de los supuestos fundamentales de la medición o valoración”. Estos autores hacen una recopilación de las bases de valor utilizadas por el IASB, el IVSC y algunas de las utilizadas en Colombia.

**Tabla 1:** Comparación bases de valor

IASB	IVSC	Colombia
Costo histórico	Costo	Superintendencia Financiera:
Costo corriente	Precio	Valor o precio justo de intercambio
Valor realizable (o de liquidación)	Valor	Instituto Geográfico Agustín Codazzi:
Valor presente	Valor de cambio	Valor Asegurable
Costo	Valor de mercado	Valor Catastral
Valor neto realizable	Valor de Inversión	Valor Comercial
Valor específico	Valor especial	Valor Contable
Valor en uso	Valor razonable	Valor de Mercado
Costo amortizado		Valor de Oportunidad
Valor razonable		Valor de Reposición Nuevo
		Valor Físico o Valor Neto de Reposición

Fuente: Arias, y Sanchez, 2011.

Ante las múltiples bases de valoración cualitativas que coexisten, no existe unidad de criterio técnico para la determinación del valor, lo que podría generar una distancia entre la realidad y el valor razonable. A la fecha no existe un sistema único de medición, del valor razonable como base de medición de la información financiera para efectos de suministrar información de alta calidad. De esta forma se vuelve indispensable la definición de valor razonable la cual se considera como: “(...) el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición”. (IASB, 2015, Párr. 25)

A partir de esta definición se examinan los puntos importantes de la medición:

El precio de salida, es decir, el precio que se recibiría al perfeccionar la venta de un activo, o por el que se pagaría o se transferiría un pasivo. Considerando que en esta definición se contemplan las expectativas de flujo de caja de los participantes (IASB, 2015a). A su vez, la medición alude a un activo o pasivo concreto cuyas características deben ser evaluadas a la luz de la observación de los participantes del mercado en la fecha de la medición, teniendo en cuenta: condición y localización del activo; y restricciones sobre su venta o uso. Para el caso de los activos no financieros, debe tenerse en cuenta el máximo y mejor uso por parte de los participantes del mercado. (IASB, 2015 y 2015a). Para esta medición es necesario la identificación de los participantes de dicho mercado siempre que actúen bajo absoluta independencia y tengan comprensión razonable del activo o pasivo que se pretende transar, situación que en la aplicación en la PPE es altamente subjetiva.

Según el IVSC, la definición del IASB está dirigida a encontrar el valor de mercado (IVSC, 2013). Buscando corregir esta tendencia mercantilista se define el valor razonable de la siguiente manera: “Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties” (IVSC, 2013, parr. 38). Esta definición fue construida partiendo de la mayor amplitud del concepto de valor razonable en contraste con el valor de mercado de un activo, en donde el valor razonable debe estimar un precio que sería justo para dos partes identificadas, considerando las ventajas y desventajas significativas para cada una de ellas; mientras que el valor de mercado, en ocasiones, ignora algunas ventajas percibidas desde la perspectiva de alguno de los participantes.

En cuanto a las técnicas de valoración, la NIIF 13 se limita a mencionar tres enfoques ampliamente utilizados para escoger las técnicas apropiadas que son: el *enfoque de mercado*, el *enfoque del costo* y el *enfoque del ingreso* (FASB, 2010); (IASB, 2015). El enfoque de mercado se vale de los precios y otra información relevante evidenciada en transacciones del mercado que comprometen activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o similares; el enfoque del costo se manifiesta a través del importe que se requeriría para sustituir un activo y su capacidad de servicio; y por último, el enfoque del ingreso pone especial atención en los importes que pueden acontecer en el futuro y el valor que significan en el presente al ser descontados (IASB, 2015). De esta forma, se abre a la posibilidad de utilizar la técnica de valoración que sea más apropiada; sin restringir alguna, siempre y cuando dicha técnica maximice el uso de datos de entrada observables relevantes, y minimice el uso de datos de entrada no observables. Esta situación abre una gama de posibilidades a los preparadores de la información contable, ya que se puede escoger la medición a valor razonable pero cambiar la técnica de medición, afectando la comparación de la información contable.

### *III.II.1 El valor razonable como base para preparar información comprensible*

En un informe de la Securities and Exchange Commission (SEC), en el 2008 se expresa la alta percepción de los inversionistas respecto a la transparencia y la confiabilidad de la información medida a valor razonable (Gómez, De la Hoz, y López, 2011). Igualmente, el valor razonable, incorpora más información a los Estados Financieros a la que pueden acceder los inversionistas (Maija y Sahlstrom, 2009). Dicha cantidad de información promueve consecuentemente, un amplio control sobre las transacciones (Morales, 2010), abonando un terreno óptimo para la gestión de riesgos, reduciendo la posibilidad de manipulación de la información por parte de los administradores (De Andrés y Lorca, 2007); (Magnan y Thornton, 2010) y previniendo flujos de caja negativos sobre transacciones futuras (De Andrés y Lorca, 2007), así como efectos de una posible crisis, en orden a su detección oportuna (Morales, 2010). A su vez Ball (2006), considera que información con estos atributos, atañe en consecuencia, mayor acceso al crédito y mejores relaciones de mercado. Sin embargo, según Fahnstock y Bostwick (2011) y Navarro y Pérez (2009), el poder proyectar los flujos de caja de una transacción, no implica que pueda analizarse la solvencia de una entidad, en virtud de la dificultad que interpone la estimación del valor razonable para medir los flujos de caja futuros reales.

### *III.II.2 La verificabilidad de las mediciones del valor razonable*

La información a valor razonable provee de realidad a la situación financiera siempre y cuando se desarrolle con precios disponibles en un mercado eficiente y líquido, pero pierde toda virtud cuando se enfrenta a mercados ilíquidos atestados de incertidumbre que promueve la toma de decisiones erradas (BDE, 2008); (Fahnstock y Bostwick, 2011). Para Morales (2010), la medición del valor razonable de instrumentos ilíquidos evoca un alto grado de subjetividad. Apoyando este argumento Rérolle (2008, p.3) menciona: "Hay tantas opiniones sobre el valor de un activo como potenciales inversionistas". De este modo, cuando se consideran criterios altamente subjetivos, el valor encontrado, no debería llamarse razonable (Barbosa, 2010). De forma radical, Fahnstock y Bostwick (2011, p.5) considera que: "Es ridículo aplicar a la contabilidad a valor razonable a activos que no tienen mercado". Se hace entonces, una exhortación al desarrollo de métodos de estimación generalmente aceptados, en ausencia de los cuales se fomentan los problemas de subjetividad. (Benavente, 2010); (Navarro y Pérez, 2009)

No obstante, en la estimación del valor razonable, se inmiscuye un alto grado de subjetividad, frente a la que Hernández (2005) y Rérolle (2008) advierten que es inevitable y necesaria para generar información relevante y

que, al ser coartada por reglas estrictas, se convertiría en un peligro inminente para la evocada relevancia de la información.

### *III.II.II.1 El valor razonable y la oportunidad de la información*

Según Arias y Salazar (2012), Benavente (2010), García y Zorio (2002), Lima de Melo et al. (2012), Morales (2010), Navarro y Pérez (2009), Ramanna (2013) y Silva y Azua (2006) la medición del valor razonable exhibe circunstancias actuales de mercado y arroja información relevante para la toma de decisiones inmediatas, propias de un mundo globalizado que precisa de información oportuna para los negocios. La información a este nivel de oportunidad se volatiliza con los movimientos del mercado, lo que según BDE (2008) podría posicionar las empresas en condiciones de incumplimiento de requerimientos mínimos de capital exigido por las entidades regulatorias en un momento crítico del mercado. Adicionalmente autores como Zamora y Morales (2018), consideran que el valor razonable es la medición más apropiada para medir el riesgo, al menos en instrumentos financieros.

Así mismo, los mercados también pueden verse afectados por la incursión de muchísimos participantes, volatilizándose aún más. Por lo tanto, es importante también preparar las empresas (especialmente las PYMEs) antes de implementar el valor razonable, procurando que la incursión abrupta de estas no ocasione distorsiones en dichos mercados (De Andrés y Lorca, 2007).

De cualquier manera, cabe mencionar que, si estamos ante un mercado con precios libres de sesgo, estamos hablando de un mercado eficiente (Silva, 2011), en el cual, la volatilidad, se convierte en información relevante para los inversionistas (Ball, 2006).

### *III.II.III. La medición del valor razonable como propuesta de información comparable*

Para Gómez, De la Hoz, y López (2011), el uso de metodologías estandarizadas para la medición del valor razonable proporciona información homogénea comparable entre compañías a nivel nacional e internacional. Sin embargo, cuando la estimación del valor razonable se aleja de un mercado activo, se asume como referencia elementos similares que coticen en mercados activos. Analizando con detenimiento esta situación, se logra observar condiciones distintas para ambos elementos, tan sólo por el hecho de que uno cotice en dicho mercado y el otro no. (Hernández, 2005). Por otro lado, en ausencia de metodologías homogéneas y estandarizadas, se vería fomentada la asimetría de la información y consigo la manipulación de información por parte de los agentes en busca de su propio beneficio (Fernández, 2015), (riesgo moral en la teoría de la agencia) o incluso, el uso de información acomodada favorablemente para los intereses de los preparadores en provecho de la

ignorancia del mercado (selección adversa en la teoría de agencia). (BDE, 2008); (De Andrés y Lorca, 2007); (Magnan y Thornton, 2010). Este hecho se acentúa cuando a los mismos preparadores ganan bonos o comisiones por cumplimiento de meta, siendo el valor razonable altamente subjetivo es susceptible de modificación del mismo. (Black J., Chen J. y Cussat M. 2018).

#### **IV. Medición del Valor Razonable de la Propiedad, Planta y Equipo en Colombia**

Al confrontar la definición de valor comercial con la definición de valor razonable, se observa una debilidad por parte del primero respecto a la identificación de un mercado activo, donde se evidencien las transacciones relacionadas con la compra o venta de inmuebles. En este orden de ideas, se hace necesario dar una mirada a la estructura del mercado inmobiliario colombiano.

En Colombia se pueden encontrar mercados de tipo principal o intermediado por agentes corredores, de tal modo que no se evidencian precios cotizados para los activos sino hasta el momento en que se configure la transacción de compra-venta en la que comprador y vendedor encuentren acuerdo. Para estas transacciones, la principal base es el avalúo comercial realizado por el IGAC o las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por la lonja de propiedad raíz de la zona donde se lleve a cabo dicho avalúo (IGAC, 1998). Sin embargo, los precios de los activos se determinan tomando en cuenta otros elementos adicionales al avalúo comercial.

Es preciso analizar el comportamiento de los precios de la vivienda en Colombia para entender mejor los motivos del cambio en los mismos; para este menester, el Banco de la República se vale del Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU) y el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVNBR), en los cuales se someten las transacciones sobre inmuebles usados y nuevos respectivamente, en un periodo específico (anual o trimestralmente), a cálculos econométricos del Banco de la República. Según SERFINCO (2013) y BBVA (2015), las variaciones en los precios pueden estar explicadas por cambios en los costos de construcción, en los precios del suelo, en el PIB per cápita, entre otros factores importantes; demostrando la influencia que tiene la demanda o la oferta de inmuebles en la dinámica de los precios de los mismos, pudiendo identificarse un mercado activo.

La medición del valor razonable de un activo responde a las perspectivas que tienen los participantes de un mercado frente al comportamiento de dicho activo en la economía, por lo que es necesario evaluar, si el valor comercial resultante de los avalúos aborda el análisis de dichas perspectivas, incluido en estas, el análisis de los elementos mencionados. Se vuelve indispensable que

existan fuentes de información accesibles para los participantes con el abordaje adecuado de dichos elementos.

La generación de burbujas hipotecarias resulta del crecimiento en las expectativas de valorización de los activos, lo que en el mediano y largo plazo podría desembocar en consecuencias negativas para las economías (SERFINCO, 2013), sumando al análisis de la medición del valor razonable, el detrimento de la relevancia de la información presentada bajo el modelo del valor razonable en las condiciones antes relatadas.

#### *IV.I. Aplicación del valor razonable a activos no financieros*

Realizando la comparación entre la definición del IASB y el IGAC se visualiza por parte del IASB la maximización del valor del activo de forma individual o en usufructo en conjunto con otros activos y/o pasivos, mientras que IGAC, intenta encontrar el valor del activo en el desarrollo de la actividad más rentable, ignorando el posible uso de este en conjunto con otros activos y/o pasivos. Adicionalmente, el IASB estipula que el uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo; respecto a este punto, el IGAC, parece estar de acuerdo con evaluar las posibilidades físicas y las condiciones legales para el uso del activo a la hora de estimar el valor comercial. Para efectos de esclarecer la manera de analizar las posibilidades físicas y las condiciones legales relativas al uso del activo, el IGAC ofrece un listado de aspectos a tener en cuenta a la hora de hacer una correcta identificación física y legal del activo en cuestión, lo que en comparación con la NIIF 13, ofrece una ventaja cualitativa para la evaluación del máximo y mejor uso del activo. Sin embargo, la normatividad colombiana, parece ignorar el tema de la factibilidad financiera.

Se hace difícil encontrar acuerdo entre participantes respecto a la factibilidad financiera del máximo y mejor uso del activo, en orden a la ausencia de mercados organizados con información pública respecto a este punto. El IASB indica que el máximo y mejor uso se determinará a partir de las perspectivas de los participantes del mercado, incluso si la entidad pretende un uso distinto, al respecto, el IGAC menciona: Las rentas para tener en cuenta en el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza. Nuevamente, el IGAC considera una aproximación al principio de máximo y mejor uso soslayando el tema relacionado con la factibilidad financiera, no obstante, se sigue evidenciando la carencia de criterios para cumplir con dicho principio.

#### *IV.II. Valoración de inmuebles en Colombia*

El IGAC encuentra apropiados los siguientes métodos para la estimación del valor comercial de los inmuebles: Método de comparación o de mercado,

método de renta o capitalización por ingresos, método del costo de reposición y método residual. En este orden de ideas, y asumiendo la necesidad de maximizar los datos de entrada observables y minimizar los datos de entrada no observables para la medición del valor razonable, más allá de proponer un escalafón para las técnicas de valoración, es preciso primero analizar cuáles son los datos que utiliza la estimación del valor comercial de un inmueble y posteriormente, examinar la congruencia de los métodos mencionados por el IGAC con los enfoques referidos por el IASB.

En este punto, se hace importante traer a colación la sentencia C-1265 de 2000 de la Corte Constitucional cuando indica: “¿Un peritaje deficiente puede afectar tanto el derecho a la vivienda como la inversión de los compradores y la garantía de las entidades financieras? Así, puede eventualmente resultar razonable que, en cumplimiento de la función estatal de proteger los bienes de las personas, el Legislador se ocupe de establecer unos requisitos para realizar esta actividad por considerar que ello afectará el interés público o social.”

Adicionalmente se tiene la sentencia C-087 de 1998 M. P. Carlos Gaviria Díaz: cuando indica que:

Parece claro que no se trata de una potestad arbitraria conferida al legislador, sino de una competencia que debe ser ejercida razonablemente en vista de una finalidad que el Constituyente juzga plausible (y aun inaplazable): impedir que el ejercicio torpe de un oficio (arte o profesión), produzca efectos nocivos en la comunidad, al aludir de modo inequívoco al riesgo social. Se desprende entonces, sin dificultad alguna, que el ejercicio de un arte, oficio o profesión no está condicionado por la posesión de un título académico sino cuando lo exige la ley, y que esta sólo puede exigirlo para precaver un riesgo social.

Por otro lado un aparte clave del proceso de valoración, es la configuración de los datos de entrada, de esta forma artículo 13 del decreto 1420 de 1998, aparentemente, ostenta una completa transparencia ante los participantes del mercado, configurando probables datos de entrada observables distintos de los precios del mercado; sin embargo, en el artículo 14 del mismo decreto, se absuelve a las entidades encargadas de realizar el avalúo, de toda responsabilidad respecto a la veracidad de la información suministrada por la entidad solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte el inmueble, debiendo informar al solicitante de las inconsistencias encontradas al respecto. Dicho de otra manera, la información arrojada en un avalúo técnico realizado con el juicio y detalle asumido por un análisis exhaustivo de la información relacionada con el inmueble y la aplicación de una metodología estandarizada, puede verse viciada por el suministro de información sesgada por parte del solicitante, permeando el ingreso de datos de entrada no observables.

Para la estimación del valor comercial, se hace necesario realizar una identificación apropiada del bien; respecto a esto, el IGAC (2008) en los artículos 7 y 8 de la Resolución 620, se dispone a esclarecer los parámetros para la identificación física y legal del bien objeto de avalúo. La referencia a estos parámetros fortalece el concepto de mayor y mejor uso evocado en dicha resolución y asumido como principio elemental de la medición del valor razonable de activos no financieros por IASB (2015).

Adicionalmente, en Colombia con el advenimiento de la ley 1673 de 2013, se incorporó un sistema que en cierta medida disminuye los márgenes de subjetividad al momento de la definición de estos valores, pues tal como ocurre en otras latitudes, la profesionalización del ejercicio de la valuación de bienes implica la incorporación de cánones mínimos de aplicación para hacer una valoración, que si bien no son un método garante de valor único, sí corresponde a una limitante de la subjetividad que limita los riesgos y evita inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores tal como lo indica el artículo 1 de la ley referenciada.

Por otra parte, la misma norma indica que dentro de las actividades que corresponden a los evaluadores están las relacionadas en el artículo 4 de la ley, según el cual corresponde a éstos: a) los avalúos del sistema financiero, para la concesión de créditos, b) los avalúos por expropiación por la vía judicial o administrativa; cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, c) los de las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación, d) los de las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control. Se puede observar que sí existe regulación expresa de las actividades que hacen los evaluadores y de la profesionalización, dado que sólo pueden ejercerla los que estén registrados en el Registro Abierto de Avaladores.

En este orden de ideas se puede afirmar entonces que sí existe un margen de intervención a la subjetividad del avalúo por parte del Estado en el Sector Inmobiliario, y se hace través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario, máxime que estos bienes están altamente regulados por el Código Civil (Jaramillo, 2001).

En definitiva, la capacitación e idoneidad de los evaluadores externos inciden en mejorar la utilidad de las valoraciones y por ende facilita la toma de decisiones para propósitos financieros (Shellhorn y Stir, 2019).

## V. Medición del Valor Razonable en Colombia: Técnicas de valoración

Los métodos para la estimación del valor comercial en Colombia son: Método de comparación o de mercado, método de renta o capitalización por ingresos, método del costo de reposición y método residual (IGAC, 2008); (Borrero, 2008).

### *V.I. Método de comparación o de mercado*

“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo”. (IGAC, 2008, Artículo 1º). La técnica propuesta por el IGAC (1998) en definición es congruente con el enfoque de mercado del IASB (2015), en orden a que evalúa las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables (Borrero, 2008; Castro, 2014).

Para la medición del valor razonable bajo el uso de técnicas congruentes con el *enfoque de mercado*, el IASB (2015) fomenta el uso de matrices de fijación de precios, matriz que no se encuentra explícitamente expuesta por el método de comparación o de mercado (IGAC, 2008; Borrero, 2008; Castro, 2014); sin embargo, dicha carencia se haya subsanada por la estipulación de rigurosos procedimientos para el uso de medidas de tendencia central que requieren de la recopilación de la suficiente información como para que el valor comercial resultante del avalúo se vea favorecido en razonabilidad.

No obstante, es bastante pertinente tomar en consideración los inconvenientes que sufre este método para beneficiar la medición del valor razonable en Colombia: En primer lugar, como fue mencionado preliminarmente, en Colombia pueden encontrarse mercados de tipo Principal a Principal o Intermediados por Agentes Corredores para la ejecución de transacciones con inmuebles, lo que quiere decir que no existen precios cotizados en mercados activos, sino que dichos precios se configuran en el momento en el que un comprador y un vendedor encuentren acuerdo, de tal manera que el precio variará de acuerdo a cada parte interesada, es decir, una negociación puede perfeccionarse de una manera distinta con cada parte interesada del mercado: esta desavenencia se configura como un gran inconveniente para encontrar la razonabilidad en el valor de un activo. Por otro lado, se presenta una incógnita respecto a qué tan comparables pueden llegar a ser dos activos no financieros; no obstante, y asumiendo el hecho de que la similitud entre 2 ó más activos se encuentra claramente identificada, es preciso buscar sentido a las palabras de Hernández (2005) cuando cuestiona el hecho de encontrar cotizaciones para un activo similar o comparable y no encontrar cotizaciones para el activo objeto de la estimación.

## V.II. Método de capitalización de renta o ingresos

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. (IGAC, 2008, Artículo 2°)

Esta técnica aparentemente es congruente con el *enfoque del ingreso* planteado por el IASB (2015), ya que existe una expectativa frente a los importes futuros relacionados con la vida remanente del activo (Borrero, 2008; Castro, 2014). Sin embargo, al analizar la propuesta realizada por el IASB respecto a las técnicas de valor presente apropiadas para aplicar el *enfoque del ingreso*, encontramos que el método de capitalización de rentas o ingresos se queda corto para evaluar las expectativas de los participantes de un potencial mercado.

Ignorando la carente presencia de mercados activos con información disponible para los inmuebles en Colombia, se puede enumerar varias de las dificultades que enfrenta el método de capitalización de rentas o ingresos para alcanzar una congruencia completa con el enfoque del ingreso del valor razonable. En primer lugar, el uso del método de capitalización de rentas o ingresos opera en contradicción del principio de máximo y mejor uso. El IGAC (2008, Artículo 16°) en el numeral 5 de los aspectos a tener en cuenta para la ejecución de este método, estipula: “Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza”.

Según esto, el valor del activo no variaría al encontrar un potencial mejor uso en conjunto con otros activos, circunstancia que claramente estaría en la mirada de los participantes de un posible mercado del inmueble involucrado; en segundo lugar, en consecuencia del sesgo permeado por la situación expuesta en el párrafo anterior, la información que refleja la perspectiva de los participantes del mercado es, si no nula.

Al respecto, el método de capitalización de rentas o ingresos se limita a definir la tasa de capitalización y los flujos de efectivo correspondientes a la vida remanente del activo, ignorando temas como la variación de dichos flujos o la probable existencia de una prima de riesgo. Sin embargo, es preciso evaluar también la aplicabilidad de estas determinaciones en activos no financieros, pese a que la redacción de los lineamientos de la IASB, se concentran enfáticamente en instrumentos financieros. Este elemento debe ser objeto de un estudio minucioso en un estudio ulterior a este. Finalmente, es debido abordar el tema de la tasa de capitalización y la desviación que representa respecto a la estimación del valor razonable.

El IGAC en el numeral 6 de los aspectos a tener en cuenta para la ejecución de este método contempla que:

La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable. (2008, Artículo 16°)

Aunque en este apartado se hace mención de los elementos a tener en cuenta para juzgar la comparabilidad de varios activos, sigue existiendo un bache respecto a la razonabilidad que representa utilizar información de otro activo. En el caso de este método, al utilizar el valor comercial de activos comparables para calcular la tasa de capitalización, podría llevarnos a utilizar información poco fiable y verificable. Dicho de otra forma, el valor comercial de un activo comparable, debe coherentemente responder a la utilización del mismo método de medición, de no ser así, se abre la discusión a considerar si este método de medición realmente es el apropiado para este activo debido a que cuenta con información importante para el uso de otros métodos; o a contemplar si el inmueble comparable realmente es comparable teniendo en cuenta que ambos poseen condiciones muy distintas, hasta el punto en el que uno de ellos posee información disponible para los participantes del mercado y el otro no.

### *V.III. Método de costo de reposición*

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 restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. (IGAC, 2008, Artículo 3°)

Esta técnica es congruente con el *enfoque de costo* del IASB (2015), en orden a que se busca reconocer el costo total de la construcción de un activo comparable a precios actuales y su depreciación hasta la fecha, considerando este valor como al que estaría dispuesto un participante de un mercado a comprarlo (Borrero, 2008; Castro, 2014).

Sin embargo, en Colombia la obsolescencia de un activo se aproxima mediante el desgaste exhibido por la depreciación contable, sólo hasta la implementación de las NIIF a partir del año 2015, se pretende ampliar el concepto de obsolescencia a lo que en esencia abarca su significado (Congreso de la República de Colombia, 2009). “(...) La obsolescencia conlleva deterioro físico, obsolescencia funcional (tecnológica) y obsolescencia económica (externa) (...)”. (IASB, 2015, Parra B9). Es necesario además, hacer un estudio detallado de cómo el concepto de obsolescencia de un activo puede influenciar en el valor comercial de un activo, considerando que actualmente la compraventa de inmuebles parece no brindar exagerada importancia a dicho elemento.

#### V.IV. Método (técnica) residual

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. (IGAC, 2008, Artículo 4°)

Para el cálculo del total de las ventas, se debe hacer referencia a las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, de tal modo que debe considerarse un mercado y las transacciones en él involucradas (IGAC, 2008; Borrero, 2008; Castro, 2014); de esta manera, podemos encontrar congruencia con el *enfoque de mercado* del IASB (2015). Por otro lado, para el cálculo de los costos totales del proyecto, es necesario identificar la suma de los costos directos, indirectos, financieros y de gerencia del proyecto, necesarios para perfeccionar el proyecto, generando congruencia con el *enfoque del costo*.

En la Tabla 2 se puede observar un esquema donde se relaciona un resumen de la congruencia de los métodos aceptados por el IGAC (1998) con los enfoques estipulados por IASB (2015).

**Tabla 2:** Congruencias de los Métodos del IGAC con los enfoques del IASB

IGAC \ IASB	Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingreso	Enfoque de Costo	Ninguno
Método de comparación o de mercado	X			
Método de capitalización de renta o ingresos				X
Método de costo de reposición			x	
Método (técnica) residual.	X		x	

Fuente: Elaboración propia.

Del análisis pormenorizado de la congruencia de los métodos de medición utilizados por el IGAC (2008) con los 3 enfoques propuestos por el IASB (2015), podemos identificar 2 situaciones importantes:

- No existe ninguna técnica aprobada en Colombia que sea congruente con el enfoque del ingreso; y
- El método de capitalización de rentas o ingresos no es congruente con ningún enfoque de los propuestos por el IASB.

Es de aclarar que, el Método (técnica) residual expuesto previamente, es utilizado generalmente a proyectos urbanísticos, de este modo, aunque el análisis se concentra en su congruencia con los enfoques propuestos por la NIIF 13, en esencia las propiedades involucradas en este tipo de proyectos son considerados activos no corrientes mantenidos para la venta (IASB, 2015b), por lo que su análisis debe ser evaluado desde otra perspectiva distinta a la que ofrece este trabajo.

## VI. Conclusiones

El concepto de valor razonable adoptado por el IASB está inmerso en altos grados de subjetividad, lo cual distancia los parámetros y estándares para llegar a un valor justo de mercado de los bienes de PPE. Por esta razón es necesario que se desarrollen sistemas que den un grado de métrica que se ajuste a la realidad de valor para que este se distancie de lo subjetivo. Por ejemplo, las tercerías o dictámenes, las agremiaciones certificadoras, y las métricas de las bases, serían instrumentos que aportarían a la brecha existente. Por otra parte, si se trata de involucrar a los actores directos, un valor justo o razonable debería considerar factores que determinen la posición de cada una de las partes interesadas en el proceso, de esta manera, el avance en los IVS y los protocolos de cooperación que puedan existir entre el IVSC y el IASB, significan un punto importante en la evolución de este concepto.

La clasificación del IASB en Inmuebles destinados para la explotación, Inversiones Inmobiliarias y Activos No Corrientes Mantenedidos Para la Venta, se configura en un punto de partida relevante a la hora de evaluar los impactos que tendría en Colombia para los inmuebles en la medición del valor razonable, razón por la cual sería importante que el valor surja de las partes interesadas en transar un activo inmueble, dado que éstas tendría el interés del máximo y mejor uso del activo.

El mercado inmobiliario en Colombia está sujeto o atado a múltiples variables como los Planes de Ordenamiento Territorial, tasas de cambio, crecimiento urbanísticos, plusvalías por obras públicas, que no son parámetro directo o estándar de las transacciones organizadas por los partícipes, por lo que el camino de la medición del valor razonable en la PPE necesita desarrollar variables cualitativas y cuantitativas para tener mayor oportunidad en la extracción de los datos que alimentan las técnicas de valoración.

La estimación del valor justo de los activos inmuebles en Colombia, en esencia aparenta configurar una medición del valor razonable, en orden a que analiza la información del mercado a la que los posibles participantes podrían acceder para tomar decisiones respecto al activo. Sin embargo, en el análisis del máximo y mayor uso de un activo según las normas de referencia en Colombia es aún corto y subjetivo en tanto existe un alto índice de autoevaluación, lo que significa una transgresión al principio de máximo y mejor uso expuesto en la NIIF 13. Dicha transgresión se despliega alrededor de 3 situaciones: a) son escasos los requerimientos de la normatividad colombiana respecto al cumplimiento del principio de máximo y mejor uso; b) los requerimientos establecidos por la normatividad colombiana se equiparan a pequeñas partes de la definición completa del principio de máximo y mejor uso realizada por el IASB; y c) los pocos requerimientos que existen en la normatividad colombiana se encuentran

dispersos a lo largo y ancho de las disposiciones normativas relacionadas con el tema de valoración de activos inmuebles, sin encontrar estandarización alguna.

La regulación colombiana relacionada con la valoración de inmuebles esta impactada negativamente, dado que no existen sistemas de selección de información objetiva para el suministro en la medición del valor comercial de los activos, en especial porque los entes de inspección, vigilancia y control (superintendencias), no han reglamentado de forma específica las métricas cualitativas y cuantitativas, salvo cuando se habla de la super-financiera y super-solidaria.

De las cuatro técnicas de valoración en Colombia solo tres son congruentes con los enfoques expuestos en la NIIF 13 por el IASB, lo que quiere decir que, para propender por una valoración distinguida por parámetros internacionales, hace falta ajustar la metodología utilizada en Colombia para este menester.

Es debido resaltar que las incongruencias encontradas entre el valor comercial estimado por los avalúos en Colombia y la medición del Valor Razonable bajo la NIIF 13, son elementos que deben ser analizados para encontrar una verdadera convergencia a normas internacionales, por lo tanto los efectos que la medición del valor razonable tienen sobre los procedimientos establecidos en Colombia para la valoración de PPE son considerablemente influyentes y ameritan que entidades normalizadoras como lo son: el Consejo Técnico de Contaduría Pública, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi e incluso el Registro Nacional de Avaluadores y la entidades de inspección vigilancia y control adopten regulaciones, con el fin de dar armonía a los preceptos internacionales.

Esta línea de investigación necesita seguir desarrollándose con trabajos cualitativos y cuantitativos, que fortalezcan el proceso de valoración a valor razonable en la PPE de tal forma que se mejore la comparabilidad y por ende la calidad de la información contable.

## VII. Referencias bibliográficas

- André P., Cazavan A., Dick W., Richard C. y Walton P. (2009). Fair Value Accounting and the Banking crisis in 2008: Shooting the Meseenger. *Journal Accounting in Europe*. 6.(1), 3-24. DOI: 10.1080/17449480902896346
- Arias, M., y Sánchez, A. (2011). Valuación de activos: una mirada desde las NIIF, los estándares internacionales de valuación y el contexto actual colombiano. *Cuadernos de contabilidad*, 12(30) pp. 95-126.
- Arias, M., y Salazar, E. (2012). Efectos del debido proceso en la formulación de la NIIF 13: Mediciones a valor razonable. *Revista Facultad de Ciencias Económicas*, XX (1) pp. 207-229.
- Ball, R. (2006). *Accounting and Business Research*, Forthcoming. International Financial Reporting Standards (IFRS): Pros and Cons for Investors. Chicago.
- Banco de la República (Banco Central de Colombia). (s.f.). Banco de la República (Banco Central de Colombia). Disponible en: <http://www.banrep.gov.co>.

- Barbosa, P. (2010). A justiça do valor justo. *Congresso USP de Contabilidade e Controladoria*. São Paulo.
- BBVA. (2015). Situación Inmobiliaria. Bogotá.
- Benavente, M. (2010). Tesis doctoral. Análisis del impacto de la aplicación del valor razonable en la contabilidad de las empresas agrícolas y ganaderas. España.
- Black J., Chen J. y Cussat M. (2018) The Association between SFAS No. 157 Fair Value Hierarchy Information and Conditional Accounting. *American Accounting Association*. 93 (5) pp. 119-144. <https://doi.org/10.2308/accr-51963>
- Borrero, O. (2008). Avalúos de Inmuebles y garantías (Tercera Edición ed.). Colombia: Bahandar Editores.
- Castañeda, A., y Arenillas, C. (2011). El valor razonable de la valoración. *El PAIS*.
- Castro, O. (2014). De los avalúos inmobiliarios en Colombia un estudio sobre la incongruencia en sus elementos orientadores y los efectos en la seguridad jurídica. Bogotá D.C., Colombia.
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2012). *Direccionamiento Estratégico del proceso de convergencia de las normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información, con estándares internacionales*. Bogotá: CTCP.
- Dasker, H., Hail, L., Leuz, C., y Verdi, R. (2008). Mandatory IFRS Reporting around the World: Early Evidence on the Economic Consequences. *Journal of Accounting Research*, 46(5), 1085-1142.
- De Andrés, J., y Lorca, P. (2007). Las barreras a la expansión del valor razonable. *Revista de Contabilidad y Dirección*, (4), 147-164.
- Fahnestock, R., y Bostwick, E. (2011). An analysis of the fair value controversy. *Journal of Finance and Accountancy*, (8), 1-12.
- Decreto 1851. Diario oficial No 48.897, agosto de 2013, Colombia.
- Decreto 1420. Diario oficial No 3.349 del 29 de julio de 1998, Colombia.
- Decreto 2420. Diario oficial No 49.726, diciembre de 2015, Colombia.
- Decreto 2496. Diario oficial No 49.735, diciembre de 2015, Colombia.
- Decreto 2706. Diario oficial No 48.657, diciembre de 2012, Colombia.
- Decreto 2784. Diario oficial No 48.658, diciembre de 2012, Colombia.
- Decreto 3022. Diario oficial No 49.016, diciembre de 2013, Colombia.
- FASB. (2010). Tema 820. Fair Value Measurements and Disclosures. EE.UU.
- Fernández, C. (2015). Colombia Intercambiará información financiera con estándar OCDE en 2017. *La República*.
- Fundación IFRS y IASB. (2014). Sitio web oficial de la Fundación IFRS y IASB. Disponible en: <http://www.ifrs.org/Use-around-the-world/Documents/IFRS-Foundation-IVSC-Protocol-February-2014.pdf>.
- García, M., y Zorio, A. (2002). El camino el valor razonable. *Revista de Contabilidad*, 5(9), 57-88.
- Gómez, O., De la Hoz, B., y López, M. (2011). Valor razonable como método de medición de la información financiera. *Revista Venezolana de Gerencia*, 16(56), 608-621.
- Hernández, F. (2005). Problemas en la aplicación de las NIC sobre Instrumentos Financieros. *Partida Doble* (171), 50-67.

- IASB. (2015). NIIF 13: Medición del Valor Razonable.
- IASB. (2015a). Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 13: Mediciones del Valor Razonable.
- IASB. (2015b). NIC/NIF 40: Inversiones Inmobiliarias IASB. NIC/NIF 16: Inmovilizado Material.
- IVSC. (2013). Framework and requirements (Excludes supporting commentaries application guidance and technical information). Londres.
- Jaramillo, F. y Rico L. (2001) Derecho Civil II Bienes. Bogotá Colombia. Editorial Leyer.
- Ley 1314. Diario oficial No. 47.409 de 13 de julio de 2009, Colombia.
- Lima de Melo, C., Ferreira da Cunha, E., Katsumi, J., y Rezende, A. (2012). Mensuração a valor justo: Um estudo sobre a percepção dos professores e profissionais contábeis. *Revista Ambiente Contábil*, 4(1), 138-155.
- Magnan, M., y Thornton, D. (2010). FVA: *smoke y mirrors?* *CAMagazine*, 143(2), 18-25.
- Majja, A., y Sahlstrom, P. (2009). Impact of International Financial Reporting Standard adoption on key financial ratios. *Accounting y Finance*, (49), 341-361.
- Mejía, E. (2010). Contabilidad Ambiental: Crítica al modelo de contabilidad financiera. Armenia, Quindío, Colombia.
- Mora, G. (2014). Dinámica económica y contabilidad internacional: un enfoque histórico. Armenia, Quindío, Colombia: Servicios Académicos Internacionales.
- Morales, J. (2010). ¿Se debería aplicar el valor razonable a todos los instrumentos financieros? Opiniones y argumentos. *Revista española de financiación y contabilidad*, XXXIX (145), 169-195.
- Navarro, A., y Pérez, M. (2009). La repercusión del valor razonable de los bienes inmuebles en la utilidad de los Estados Financieros: Una nota de investigación. *Revista de Contabilidad*, 12(1), 141-162.
- Ramanna, K. (2013). Why “Fair value” is the rule. *Harvard Business Review*.
- Registro Nacional de Avaluadores. (2016). Normas y Guías Técnicas relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia. *Más Valor* (19), 39-40.
- Rérolle, J. (2008). The fair value debate: from accounting utopia to financial realism. *Revista trimestral de derecho financiero* (4).
- Resolución 620. Diario oficial No 47.124 de 26 de septiembre de 2008, Colombia.
- Romero, L. (2013). Normas Internacionales de Valuación: Herramienta fundamental de la actividad valuatoria. *Más Valor* (14), 10-12.
- SERFINCO. (2013). Análisis del mercado de vivienda en Colombia.
- Shellhorn, T. y Stir, C. (2019) Fair Value Measurement for Long-Lived Operating Assets: Research Evidence. *European Accounting Review*. 28, 573-603
- Silva, B. (2011). Valor Razonable: Un modelo de valoración incorporado en las Normas Internacionales de Información Financiera. *Estudios Gerenciales*, 27(118), 97-114.
- Silva, B., y Azua, D. (2006). Alcances sobre el concepto de valor razonable. *Revista Capiv Review*, (4), 61-74.
- Varela, R. (2006). Administración de la Compensación. México: Pearson Educación.
- Zamora C. y Morales J. (2018) The Use of Fair Value Measurement in Financial Reporting: A Literature Review. *Estudios de Economía Aplicada*. 36-2, 489-514.