

# Valuación de activos: una mirada desde las Normas Internacionales de Información Financiera, los estándares internacionales de valuación y el contexto actual colombiano\*

## Martha Liliana Arias-Bello

Contadora pública, Pontificia Universidad Javeriana. MBA, Universidad de los Andes. Docente investigador, Departamento de Ciencias Contables de la Pontificia Universidad Javeriana. Consultora, Contaduría General de la Nación. Exasesora del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP. Consultora para la implementación de estándares internacionales NIC-NIIF y planeación estratégica de negocios. Conferencista de NIIF-NIC, Cámara de Comercio de Bogotá, Universidad Nacional de Colombia, Universidad Mariana de Pasto, ICESI, Universidad del Magdalena, Universidad de Manizales. Correo electrónico: liliana.arias@javeriana.edu.co.

## Aracely del Socorro Sánchez-Serna

Contadora pública y licenciada en matemáticas, Pontificia Universidad Javeriana. Máster en finanzas corporativas y negocios internacionales, Universidad Católica de Ávila. Máster en gerencia financiera internacional, Universidad Santo Tomás de Chile. Docente e investigadora de planta de la Pontificia Universidad Javeriana. Correo electrónico: a-sanchez@javeriana.edu.co.

---

\* El presente documento hace parte del proyecto de investigación *Pertinencia de los estándares internacionales de valuación emitidos por el IVSC y las prácticas actuales de valuación de activos aplicadas en Colombia en la preparación de la información financiera bajo NIIF*, del grupo de investigación Integración y Contexto Contable, del Departamento de Ciencias Contables de la Pontificia Universidad Javeriana. Tiene como objetivo analizar los estándares internacionales de valuación emitidos por el International Valuation Standards Council, IVSC, y las prácticas actuales de valuación de activos en Colombia a la luz de los requerimientos de medición en la preparación de la información financiera bajo NIIF. El artículo es el resultado de la revisión de los referentes internacionales y nacionales que han de ser analizados, comparados y contrastados con las prácticas actuales de valuación de activos de las empresas que cotizan en el mercado de valores colombiano, se convierte en el punto de partida del proyecto y no constituye un avance parcial o final del resultado que se espera de la investigación.

**Resumen** La globalización de los mercados ha traído cambios estructurales en el mercado internacional y la desreglamentación financiera ha permitido un notable incremento de la movilidad internacional de capitales, lo cual facilita una mejor aplicación de los recursos a escala mundial, una mayor diversificación de riesgos y un estímulo al crecimiento de las economías de los mercados emergentes (González & Mascareñas, 1999). Estas condiciones de los mercados exigen a cada uno de los participantes información financiera comparable, oportuna y comprensible para la toma de decisiones.

Los Estándares Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidos por el International Accounting Standards Board, IASB, se convierten en una estrategia del proceso de internacionalización, conducente a garantizar información común para los participantes de los mercados. En este enfoque, uno de los criterios de gran importancia para la preparación de la información es el relativo a la medición de las operaciones y los elementos de los estados financieros; bases de medición como el valor razonable expuesto por este modelo imponen grandes retos de valuación en especial en economías con mercados no suficientemente desarrollados ni profundos. Enfoques de valuación como los emitidos por el International Valuation Standards Council, IVSC, con los Estándares Internacionales de Valuación se pueden convertir en un elemento importante para estos propósitos.

Actualmente en Colombia, las prácticas y criterios de valuación carecen de unidad de criterios pues hay diferentes normativas que intentan dar lineamientos en este escenario. La actualización de las normas contables con referentes internacionales exigirá tanto al profesional contable como a los reguladores la apropiación de estas prácticas de valuación en beneficio de la información financiera.

**Palabras clave autor** Valuación de activos, valor razonable, Normas Internacionales de Información Financiera, Estándares Internacionales de Valuación.

**Palabras clave descriptor** Información financiera, estados financieros, movilidad de capitales, desreglamentación financiera, normas contables.

**Clasificación JEL:** M 41 G 12 G 28

**Abstract** Market globalization has brought structural changes at international levels; financial deregulation has notably increased international capital movement, facilitating a better application of resources at a global level, a higher risk diversification and a stimulation of economic growth in emerging markets (González & Mascareñas, 1999). These market conditions demand comparable, comprehensible and appropriate financial information from participants in order to assure the decision-making process. IASB's International Financial Reporting Standards become a strategy for the process of internationalization, warranting common information to all market participants. Within this approach, one of the most important criteria for the preparation of information is the measuring of operational processes and of financial states' elements; measurement basis such as the reasonable value exposed by this model pose great valuation challenges specially on economies with insufficiently developed markets. Valuation approaches such as the ones issued by IVSC (International Valuation Council) might become important elements for the purposes exposed previously. Currently in Colombia, valuation practices lack a criteria unity; there are different regulations that try to signal a path on this scenario. The actualization of accounting regulations with international referents will demand from accountants and regulators an appropriation of these valuation practices in benefit of financial information.

**Key words authors** Assets valuation; reasonable value; IFRS; IVS.

**Key words plus** Financial information, financial statements, capital mobility, financial deregulation, accounting standards.

**Resumo** Globalização dos mercados trouxe mudanças estruturais no nível internacional. A desregulamentação financeira permitiu notável acréscimo na mobilidade internacional de capitais, a facilitar uma melhor aplicação dos recursos à escala mundial, a maior diversificação de riscos e o estímulo ao crescimento das economias dos mercados emergentes (González & Mascareñas, 1999). Estas condições dos mercados exigem de cada um dos participantes, informação financeira comparável, oportuna e compreensível para a tomada de decisões. Padrões Internacionais de Informação Financeira emitidos pelo IASB convertem-se uma estratégia para o processo de internacionalização, levando a garantir o uso de informação comum para todos os participantes dos mercados. Desde esta abordagem, um dos critérios de grande importância para a preparação da informação está relacionado à aferição das operações e elementos dos mapas financeiros. Bases de aferição como o valor razoável exposto por este método, impõem grandes desafios de avaliação especialmente nas economias onde os mercados não estão suficientemente desenvolvidos, nem aprofundados. Abordagens à avaliação como emitidos pelo International Valuation Standards Council –IVSC–, através dos Padrões Internacionais de Avaliação podem se tornar um elemento importante para esses fins. Atualmente, na Colômbia, as práticas e critérios de avaliação sofrem pela falta de unidade de critérios: Existem regulamentos diferentes que tentam fornecer orientações neste cenário. A atualização das normas contabilísticas com referentes internacionais exigirá tanto ao profissional quanto aos reguladores, a apropriação destas práticas de avaliação para benefício da informação financeira.

**Palavras-chave** Avaliação dos Ativos, Valor Razoável, Normas Internacionais de Informação Financeira, Padrões Internacionais de Avaliação.

**Palavras-chave descritores** Informações financeiras, demonstrações financeiras, mobilidade de capitais, desregulamentação financeira, normas de contabilidade.

## Introducción

Las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas por el International Accounting Standards Board, IASB, se han convertido en un tema que se viene analizando universalmente y aplicando gradualmente en muchos países. La necesidad de tener criterios contables uniformes y, en consecuencia, información financiera fácilmente entendible por diferentes usuarios, en cualquier lugar del mundo, ha sido el derrotero de los organismos internacionales que están liderando este proceso.

La crisis financiera mundial que comenzó en 2007 evidenció la importancia de tener requisitos comunes entre las NIIF y los PCGA de Estados Unidos, en particular para la medición del valor razonable, cuando la actividad de los mercados de un activo o de un pasivo no es lo suficientemente profunda. Como resultado de esto, y de conformidad con las recomendaciones del G-20,<sup>1</sup> el Consejo de Estabilidad Financiera, FSB, el International Accounting

---

1 El Grupo de los 20, G-20, es un foro de 19 países, más la Unión Europea que, desde 1999, reúne jefes de Estado (o de gobierno), gobernadores de bancos centrales y ministros de finanzas. Sus miembros son el G-8 (Alemania, Canadá, Estados Unidos, Francia, Italia, Japón, Reino Unido y Rusia), Arabia Saudita, Argentina, Australia (OCDE), Brasil, China, India, Sudáfrica (los cuatro del G-5), México (que pertenece al G-5 y a la OCDE), República de Corea y Turquía (ambos de la OCDE) e Indonesia. El vigésimo miembro del G20 es la Unión Europea como bloque económico.

Standards Board, IASB y el Financial Accounting Standards Board, FASB, iniciaron un trabajo conjunto para desarrollar requisitos comunes para la medición del valor razonable de activos y pasivos, cuando los mercados no son suficientemente activos (Bases para conclusiones de la IFRS 13, 2011).

Parte de los esfuerzos de convergencia entre IFRS y FASB se centra, entre otros, en acordar un *marco conceptual* y *unas condiciones* para la aplicación del valor razonable, aceptables para los dos organismos.

Ahora bien, dado que uno de los objetivos de la medición al aplicar el concepto de valor razonable es determinar el precio de un activo o un pasivo en ausencia de una transacción real que permita medir su intercambio, uno de los interrogantes que sobre este tema se genera es la capacidad de las entidades preparadoras para satisfacer en este caso adecuadamente el objetivo de la medición (IFRS 13, 2011). El IFRS 13 desarrolla con mayor detalle los criterios que han de tenerse en cuenta en estas estimaciones, sin establecer metodologías de valuación específicas, establece la jerarquización de las estimaciones de acuerdo con la disponibilidad de la información.

Por su parte, los Estándares Internacionales de Valuación, emitidos por el International Valuation Standards Council, IVSC, pueden suministrar metodologías concretas sobre estas mediciones, para garantizar lineamientos internacionales de valuación que permitan el cumplimiento de las cualidades y objetivos de la información financiera de manera complementaria. Las valoraciones son ampliamente utilizadas en los mercados financieros, ya sea

para la preparación de los estados financieros, el cumplimiento de normativas o para apoyar los préstamos garantizados. Por esto, el objetivo que se ha trazado el IVSC es contribuir a la eficiencia de los mercados, al proporcionar un marco para la entrega de opiniones creíbles y coherentes de valoración, lo cual será posible mediante el desarrollo y el mantenimiento de los International Valuation Standards, IVS, y la promoción del uso de estas normas (IVSC, 2010).

El desarrollo de investigaciones de corte teórico son pertinentes al convertirse en un apoyo para los esfuerzos normativos que en materia de prácticas de valuación puedan orientarse en Colombia, así como un valor agregado tanto para la regulación y los regulados, específicamente para los procesos de valuación en la preparación de información financiera bajo NIIF.

Por tanto, esta investigación pretende responder: ¿son los estándares internacionales de valuación emitidos por el IVSC y las prácticas actuales de valuación de activos en Colombia pertinentes para los requerimientos de medición exigidos por la información financiera preparada bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF?

Así mismo para dar respuesta a este planteamiento se requiere responder los siguientes interrogantes:

1. ¿Cuáles son los requerimientos de medición y valuación de activos establecidos por los Estándares Internacionales de Información Financiera – NIIF?

2. ¿Cuáles son los criterios de valuación establecidos en los estándares internacionales de valuación emitidos por el IVSC?
3. ¿Cuáles son las prácticas de valuación actualmente aplicadas en Colombia?
4. ¿Cuáles son las similitudes y diferencias de los tres referentes analizados desde los enfoques, elementos, datos, metodologías y condiciones de valuación de activos a la luz de los requerimientos de medición y valuación de activos establecidos en las NIIF?
5. ¿Qué aspectos deber ser tenidos en cuenta en la regulación sobre medición y valuación de activos en Colombia para la preparación de información financiera bajo NIIF?

Se espera que el resultado de esta investigación fortalezca en Colombia las prácticas de valuación y se convierta en un apoyo para la regulación y los regulados, al mejorar la pertinencia de sus valuaciones en el proceso de preparación de la información financiera y al ilustrar ampliamente a los inversionistas para tomar decisiones.

## **1. Descriptores del proyecto de investigación a desarrollar**

### **1.1 Objetivos**

Objetivo general. Analizar los estándares internacionales de valuación, IVS, emitidos por el IVSC y las prácticas actuales de valuación de activos en Colombia a la luz de los requerimientos de medición en la preparación de la información financiera bajo NIIF.

Objetivos específicos. 1) Establecer los requerimientos de medición y valuación de activos

establecidos por los Estándares Internacionales de Información Financiera, NIIF. 2) Analizar los criterios de valuación establecidos en los estándares internacionales de valuación emitidos por el IVSC. 3) Analizar las prácticas de valuación actualmente aplicadas en Colombia. 4) Comparar los enfoques, elementos, datos, metodologías y condiciones de valuación de activos a la luz de los requerimientos de medición y valuación de activos establecidos en las NIIF. 5) Proponer los aspectos que deberán ser tenidos en cuenta en la regulación sobre medición y valuación de activos en Colombia para la preparación de información financiera bajo NIIF.

### **1.2 Aspectos metodológicos**

En primer lugar, se identificarán los criterios para la medición y valuación de activos establecidos en los Estándares Internacionales de Información Financiera – NIIF, de suerte que se tengan los parámetros de pertinencia de los estándares internacionales de valuación y las prácticas actuales de valuación en Colombia.

Posteriormente, se analizarán los criterios establecidos en los estándares internacionales de valuación emitidos por el IVSC, para identificar enfoques, elementos, datos, metodologías y condiciones de valuación. Con estos mismos criterios se analizarán las prácticas actuales de valuación en Colombia, a partir de los reportes financieros emitidos por las 86 empresas que actualmente son emisores en la Bolsa de Valores de Colombia y los valuadores registrados en el Registro Nacional de Valuadores.

Se gestionará la aplicación de una encuesta en estas entidades que nos permita identificar criterios de valuación que no son fácilmente

identificados en los reportes financieros ni en la información suministrada por los valuadores. Para la aplicación del instrumento se cuenta con dos poblaciones diferentes: para el caso de las empresas emisoras, se tomará la totalidad de la población y se trabajará con la muestra disponible, la cual corresponde a la cantidad de instrumentos recibidos. En el caso de los valuadores, se realizará un muestreo estratificado a fijación proporcional, selección que será realizada al azar, a fin de evitar sesgos.

Obtenida esta información, se caracterizarán los criterios de valuación de activos usados por las empresas colombianas que participan del mercado de valores.

Al contar con la caracterización de los criterios internacionales y locales de valuación se realizará un análisis comparativo de las diferencias y similitudes de los enfoques, elementos, datos, metodologías y condiciones de valuación de activos en cada escenario, y se determinará la pertinencia en cada caso de acuerdo a los requerimientos de medición y valuación de activos establecidos en las NIIF.

Con base en estos resultados se realizará una propuesta de los aspectos que deberán ser tenidos en cuenta en la regulación sobre medición y valuación de activos en Colombia para la preparación de información financiera bajo NIIF.

## 2. Referentes de la investigación

### 2.1 Contexto internacional

El uso de la información contable en la valoración de una empresa es un insumo clave para los analistas financieros, inversionistas, prestamistas, responsables políticos y otros partici-

pantes del mercado. Dado el actual movimiento mundial hacia la adopción de las NIIF, la comprensión de cómo se comparan con los PCGA y cómo afectan otros modelos de valoración es un asunto importante en la preparación de los análisis financieros (Wang & Smith, 2009).

La globalización ha conducido a un aumento significativo en el uso de las normas internacionales de valuación, pero la convergencia mundial hacia la adopción de una única base coherente para los servicios de valoración parece estar muy lejos. Esto se debe en parte a las diferencias en el acceso a la profesión de valuadores, en la formación de tasadores, en el cliente o la percepción pública de ellos y en la capacidad de los tasadores de contribuir a una mayor actividad económica o financiera (Gilbertson & Preston, 2006).

#### 2.1.1 Modelo IFRS

El Marco Conceptual publicado por IFRS en septiembre de 2010, define la medición como “el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de estados financieros...” (Framework for Financial Reporting, 2010).

Así mismo, se presentan las diferentes bases que deben ser tenidas en cuenta en los procesos de medición inicial y posterior de los elementos de los estados financieros. Las bases o métodos de medición que incorpora el marco conceptual son costo histórico, costo corriente, valor realizable o de liquidación y valor presente.

Marco conceptual. Estado de avance del proyecto sobre medición. Si bien la fase de me-

dición aún no ha culminado, en el proceso de convergencia del Marco Conceptual entre IASB y FASB, se han llevado a cabo discusiones preliminares. En las reuniones del 14 de julio de 2010 de FASB y el 21 de julio de 2010 de IFRS, se plantearon algunos aspectos de estudio para la agenda sobre la medición (FASB Meeting, 2010):

- Se definió el objetivo de la fase de medición, en la cual se busca dar una guía que sirva de orientación para establecer criterios de valoración que satisfagan los objetivos y características cualitativas de la información financiera (FASB Meeting, 2010).

De igual modo se dejaron planteados algunos ejes temáticos:

- Objetivos de los reportes financieros para la medición.
- Características cualitativas generales para la medición.
- Características cualitativas específicas para el costo histórico y el valor razonable.

Por otra parte, se resolvió que el capítulo de medición incluirá expresamente, entre otros asuntos, los siguientes: enumerar y describir las metodologías admisibles, organizar o clasificar los criterios de medición de una manera que facilite las decisiones de establecimiento de normas, describir las ventajas y desventajas de cada medición en función de las características cualitativas de la información financiera e incluir casos o ejemplos que demuestren cómo

los conceptos del capítulo de medición pueden ser aplicados.

Reconocimiento y medición. La medición forma parte del proceso contable en la descripción de los hechos económicos de manera cuantitativa. Para ello se hace necesario seleccionar el objeto o hechos a medir y el o los atributos que mejor los representen. Para el profesor Yuji Ijiri (1967), lo más importante de la medición es elegir “un conjunto especial de símbolos llamados números para este fin particular y establecer una relación entre ellos. Podemos, pues, tomar un número y asignarlo como símbolo del objeto en cuestión como si este tuviera una propiedad representada por aquel que es independiente de las propiedades que otros objetos tienen”.

Ahora bien, hace algunas décadas, Richard Mattessich en su libro *Accounting and analytical methods* (1964, versión castellana 2002) expresó que el uso de los conceptos teóricos de la medición no ha sido adecuadamente analizado. De ahí la necesidad de dar un tratamiento adecuado a la medición, por ejemplo, mediante el uso de desarrollos de otras disciplinas (Fernández & Barbei, 2006).

La medición se centra en dos momentos dentro del proceso contable, la medición inicial y la medición posterior.

La medición inicial corresponde a la cuantificación de los hechos económicos que son susceptibles de ser reconocidos en la contabilidad y que impactan la situación financiera y económica de la entidad, bien sea como activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos o gastos, en el contexto de las definiciones establecidas en el marco conceptual.

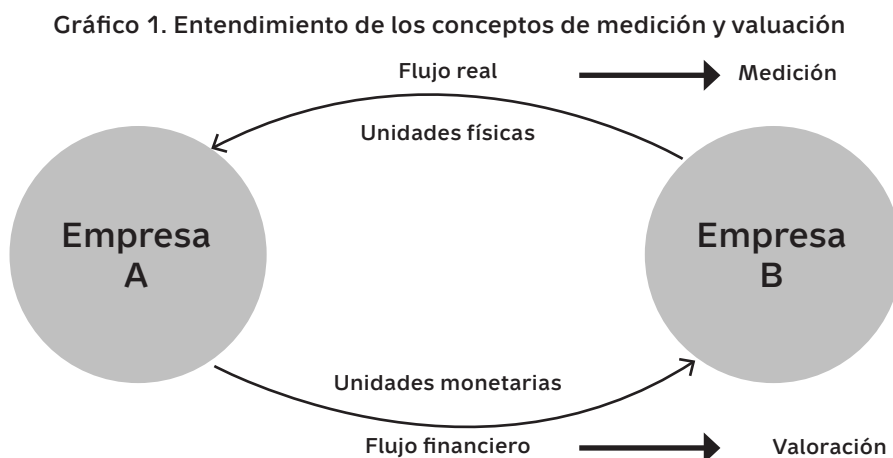
Por su parte, la medición posterior corresponde al proceso de actualización del valor de los elementos de los estados financieros.

Según María Isabel Blanco-Dopico, María América Álvarez-Domínguez, María Rosario Babío-Arcay, Sara Cantorna-Agra y Asunción Ramos-Stolle (2000), la función de medición inicial da como resultado una serie de magnitudes de carácter heterogéneo que necesariamente deberán ser homogeneizadas, es decir, deberán referirse a un patrón de medida común. La homogeneización se consigue por medio de la actualización de la valoración. La medición y la valoración están íntimamente relacionadas, resultando aún más patente esta vinculación en el ámbito contable, en el que ambas se conjugan en la resolución de un mismo problema: el de la homogeneización de las magnitudes (Gómez-López, 2000). Se puede entender por *medición* la *cuantificación de los flujos reales* de acuerdo con ciertas reglas, mientras que por *valoración* se entiende la *expresión monetaria de los atributos cuantitativos*

antes mencionados, lo que reduce a una sola unidad de cuenta (el dinero) el valor de todas las magnitudes que intervienen en las transacciones económicas, lo cual facilita su homogeneización (Blanco-Dopico, Álvarez-Domínguez, Babío-Arcay, Cantorna-Agra & Ramos-Stolle, 2000). Estas autoras identifican como atributos cuantitativos de los flujos reales entre otros kilos, horas de trabajo, kilovatios contratados o consumidos, etc. (gráfico 1).

Así, la medición posterior se convierte en un paso fundamental del proceso contable para actualizar las magnitudes reconocidas en el momento en el que se incorporan las transacciones en la contabilidad por primera vez y para mostrar la información acorde con los cambios presentados en la posición financiera de la empresa.

A continuación, la tabla 1 presenta un panorama general sobre los diferentes criterios contables que a la luz de los Estándares Internacionales de Información Financiera se deben tener en cuenta para su medición:



Fuente: adaptado de María Isabel Blanco-Dopico, María América Álvarez-Domínguez, María Rosario Babío-Arcay, Sara Cantorna-Agra y Asunción Ramos-Stolle (2000) Figura 3.4, p. 47.



**Tabla 1. Panorama general de los criterios contables de medición de activos y pasivos en las Normas Internacionales de Información Financiera**

NIIC/ NIIF	Componente	Criterios contables		Elementos para la medición
NIC 39 NIIF 9 -7	Efectivo, equivalente de efectivo e instrumentos financieros	Clasificación de instrumentos financieros Bases de medición de acuerdo al modelo de inversión de la compañía: valor razonable/ costo amortizado Criterios de deterioro Cese del reconocimiento		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entendimiento de mercados de activos, ejemplo mercado de capitales.</li> <li>• Tasas de descuento.</li> <li>• Metodologías de valoración, Valor Presente Neto, Modelo de Fijación de precios de activos de capital (CAPM), Tasa Interna de Retorno.</li> <li>• Análisis de riesgo.</li> <li>• Derivados.</li> </ul>
NIC 27 28 31	Entidades controladas	Procedimiento de consolidación Uniformidad en políticas contables		
NIC 39	Cuentas por cobrar	Definir pertinencia en el reconocimiento de componentes financieros Criterios de deterioro		
NIC 2	Inventarios	Valor neto realizable		
NIC 32	Obligaciones financieras	Criterios de clasificación	Instrumento de deuda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valores económicos.</li> <li>• Entendimiento de mercados de activos, ejemplo mercado de capitales.</li> <li>• Metodologías de valoración, Valor Presente Neto, Modelo de Fijación de precios de activos de capital (CAPM), Tasa Interna de Retorno.</li> <li>• Análisis de riesgo.</li> <li>• Estimación de flujos de caja.</li> <li>• Evaluación de proyectos.</li> <li>• Tablas de amortización.</li> <li>• Valoración de negocios.</li> </ul>
		Criterios de medición	Instrumento de patrimonio	
			Negociables	
		Otras		
NIC 16 40 38	Propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión e intangibles	Medición del costo	Costo histórico	
			Costo revaluado	
		Medición posterior	Modelo del costo	
			Modelo de revaluación	
		Depreciación	Método	
			Vidas útiles	
			Valor residual	
Pérdidas por deterioro	Reconocimiento de deterioro			
	Criterios de reversión			
	Cese del reconocimiento			
	Crédito mercantil adquirido			
NIC 38	Activos diferidos	Proyectos	Etapa de investigación	
			Etapa de desarrollo	
NIC 17	Leasing	Leasing financiero	Medición del derecho y de la obligación	
			Tasas implícitas	
NIC 37	Pasivos estimados y contingencias	Criterios de clasificación	Probables	
			Posibles	
			Remotas	
NIC 18	Costos y gastos	Principio de devengo		
NIC 23	Costos de préstamos	Costo ponderado de financiación		
NIIF 5	Activos mantenidos para la venta	Valor Razonable		
	Cuentas de orden	Definición de riesgos asumidos		

Fuente: elaboración propia.

Estándar sobre valor razonable. Uno de los resultados del proceso de convergencia entre IFRS y FASB es el estándar sobre valor razonable, recientemente publicado. Se enfoca en tres objetivos básicos: primero, definir con mayor amplitud el valor razonable; segundo, establecer un solo marco para las mediciones a valor razonable; y tercero, requerir mayor información en las revelaciones sobre esta medición.

La definición de valor razonable se enmarca en tres bases: precio de intercambio o transferencia, transacciones organizadas y participantes de mercado. Respecto al precio, los criterios se orientan al precio de salida, desde la perspectiva del activo entregado o del pasivo transferido, más que en el flujo de caja recibido o pagado.

Las condiciones de los participantes se orientan a partes independientes, voluntarias y debidamente informadas. Las condiciones de mercado dan lugar a transacciones que se realizan de manera frecuente y en un volumen de operaciones suficiente para proporcionar la información de precios de manera continua.

Ahora bien, los precios de un mercado que cumpla estas condiciones no son por sí solos un referente de valor razonable. Adicionalmente, para la entidad, este debe ser el mejor escenario en el que obtenga el mayor beneficio, lo que el estándar denomina como el *mercado más ventajoso* y, a su vez, aquel al que la entidad tiene acceso.

Por otro lado, para determinar el valor razonable, el estándar expone tres jerarquías: la primera se orienta a acceder a un valor razonable mediante un mercado activo, que permita tener de manera directa esta medida; la segunda, se

dirige a determinar este valor mediante datos de mercado pero no directamente relacionados con el activo o pasivo objeto de medición, sino por medio de metodologías de valoración alimentadas de datos indirectos pero observables en el mercado, y la tercera jerarquía se orienta a establecer el valor razonable mediante metodologías de valoración alimentadas con datos internos de la entidad, que conduzcan a una aproximación de este valor de manera hipotética.

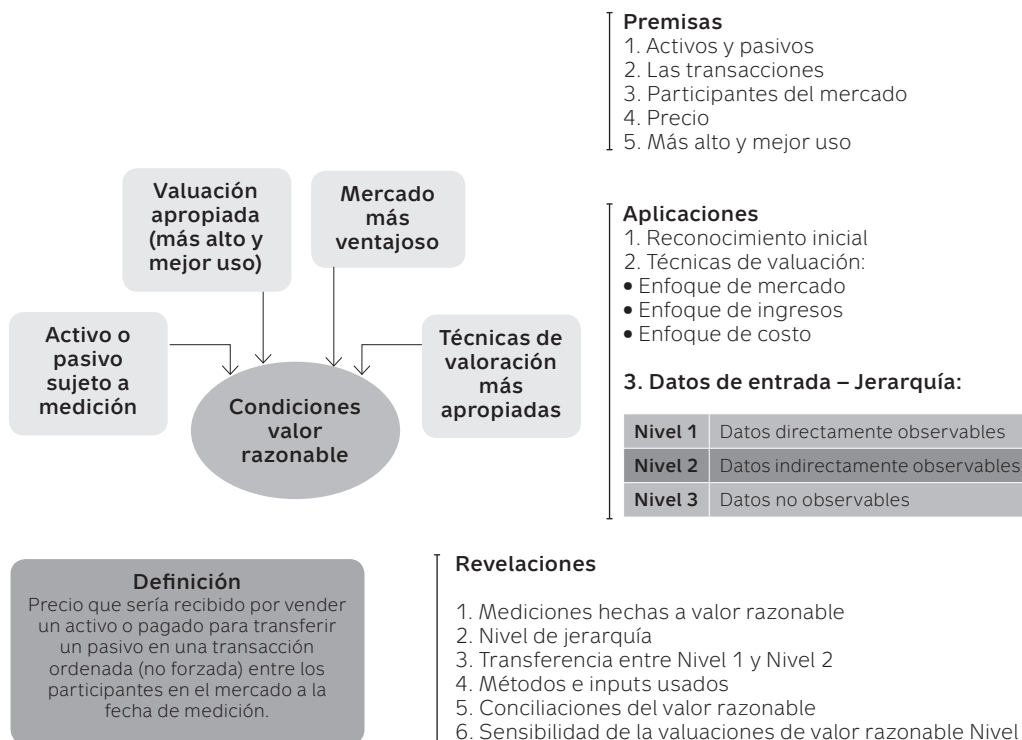
La jerarquización del valor razonable permite identificar a partir de las revelaciones los criterios en estas estimaciones, de suerte que los lectores de la información financiera puedan percibir su nivel de confianza. Si bien se dan criterios para llegar a mediciones a valor razonable, las revelaciones juegan un papel protagónico en el cometido mismo del estándar, al dar mayor confiabilidad y comparabilidad de estas mediciones.

A continuación, el gráfico 2 presenta un esquema general del contenido y orientaciones del documento anteriormente citado.

### **2.1.2 Estándares internacionales de valuación – IVSC**

Al igual que IFRS y FASB en su proceso de ajustar los lineamientos claves de las Normas Internacionales de Contabilidad Financiera como respuesta a los grandes cuestionamientos de los últimos años, en especial en lo relacionado con la aplicación del valor razonable, el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC) puso a discusión un borrador de nuevos planteamientos sobre las prácticas de valuación.

Gráfico 2. Esquema de la NIIF 13 – Mediciones a valor razonable



Fuente: elaboración propia.

El objetivo que se trazó el International Valuation Standards Board, IVSB, al replantear los estándares internacionales de valoración es contribuir a la eficiencia de los mercados, al proporcionarles un marco para la producción de informes de valoración que se caractericen por su credibilidad y consistencia.

Los estándares propuestos ya no se orientan, como los actuales, solamente a dar instrucciones sobre cómo estimar el valor de activos en casos específicos, sino también a prescribir los lineamientos claves que habrán de contemplarse para cumplir ese propósito, los que, en gran medida, son acordes con los planteamientos

que actualmente se discuten sobre valor razonable entre IFRS y FASB en desarrollo del proceso de convergencia.

La estructura de la propuesta de estándares se divide en tres partes: la primera desarrolla un marco general de conceptos y principios, enfoques de valuación, bases de valor, alcance y presentación de informes de valuación. La segunda consiste en una introducción a la aplicación de los estándares. Reflexiona sobre el valor razonable en las Normas Internacionales de Información Financiera y desarrolla criterios generales para la aplicación de los estándares cuando se trata de valorar asuntos como depreciación, con-

tabilización de arrendamientos, pruebas de deterioro, propiedades, planta y equipo en el sector público y préstamos garantizados. La tercera y última se ocupa de la valoración de activos determinados, como empresas e intereses en empresas, activos intangibles, planta y equipo, inversiones en propiedades, bienes que forman parte del patrimonio histórico, inversiones en propiedades en construcción, propiedades con destinaciones comerciales específicas e instrumentos financieros.<sup>2</sup>

Estructura. En esta nueva edición, las normas están organizadas de la siguiente manera:

## 2.2 Contexto nacional

Los criterios de valuación existentes en Colombia, que deben ser tenidos en cuenta por las empresas en la valuación y medición de sus activos pueden ser encontrados en normas generales o en normas específicas. Las normas generales comprenden las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y las normas específicas corresponden a las que son emitidas por los diferentes entes de control, como las superintendencias y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**Tabla 2. Esquema del Draft sobre Estándares Internacionales de Valuación junio de 2010**

Serie 100		Serie 200		Serie 300	
General Standards		Application Standards		Asset Standards	
IVS 101	General Concepts and Principles	IVS 201.01	Fair Value under International Financial Reporting Standards	IVS 301.01	Valuations of Businesses and Business Interests
IVS 102	Valuation Approaches	IVS 201.02	Valuations for Depreciation	IVS 301.02	Valuations of Intangible Assets
IVS 103	Bases of Value	IVS 201.03	Valuations for Lease Accounting	IVS 302.01	Valuations of Plant and Equipment
IVS 104	Scope of Work	IVS 201.04	Valuations for Impairment Testing	IVS 303.01	Valuations of Property Interests
IVS 105	Valuation Reporting	IVS 201.05	Valuations of Property, Plant and Equipment in the Public Sector	IVS 303.02	Valuations of Historic Property
		IVS 202.01	Valuations of Property Interests for Secured Lending	IVS 303.03	Valuations of Investment Property under Construction
				IVS 303.04	Valuations of Trade Related Property
				IVS 304.01	Valuations of Financial Instruments

Fuente: elaboración propia

2 Contrapartida No. 220 – 20 de septiembre, *Propuesta de nuevos estándares internacionales de valuación*. <http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/index>.

### 2.2.1 Normas generales

*Principios de medición contable en Colombia, Decreto 2649 de 1993*

En los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, los criterios de la medición están en el artículo 10 de las normas básicas. Este incluye, de un lado, la valuación o medición como aspecto básico que busca que tanto los hechos económicos como los recursos que los afecten sean cuantificados en una unidad de medida.

Este mismo texto incorpora los criterios de medición aceptados en Colombia: costo histórico, valor actual o de reposición, valor de realización o de mercado y valor presente o descontado.

Un aspecto diferenciador en la valuación es la base de valor utilizada. Se podría decir que la base de valor que predomina en las normas generales es la valuación al costo; otras bases surgen de las características propias de cada activo o pasivo, según el caso.

Tradicionalmente, la valuación al costo ha sido un criterio aceptado en las Normas Generalmente Aceptadas de Contabilidad, dado que es un criterio que, según José M. Safarano (1981), tiene las características de ser objetivo, fácilmente demostrable, preciso, responde a código común aplicado por quienes realizan la información contable, permite mantener la uniformidad, es comparable, específico, controlable y sencillo; razones por las cuales se considera se ha mantenido como base de valor, como es el caso colombiano.

Adicionalmente, este decreto en los artículos 61 a 67 de normas técnicas hace mención a los criterios específicos de medición inicial y medición posterior para los diferentes grupos de activos.

### 2.2.2 Normas especiales

**Superintendencia Financiera.** El capítulo primero de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995,<sup>3</sup> establece los criterios de valoración y contabilización de las inversiones en títulos para las entidades sometidas a la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Un aspecto significativo para la valoración de inversiones es que la Superintendencia Financiera incorpora como elemento fundamental su clasificación en valores de deuda, valores participativos, inversiones en bienes inmuebles, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico que conforman los portafolios o carteras colectivas.

Así mismo, para la Superintendencia Financiera, la valoración comprende tres aspectos: el cálculo, el registro contable y la revelación al mercado del valor o precio justo de intercambio, siendo este último el elemento a determinar dado que constituye la base de valor utilizada que describe los supuestos fundamentales del valor declarado. Esta base de valor puede ser definida a partir de cualquiera de los siguientes mecanismos:

- A partir de operaciones representativas del mercado o a partir de operaciones que se realicen en el mercado mostrador OTC.

---

<sup>3</sup> Superintendencia Financiera de Colombia (1995). *Clasificación, valoración y contabilización de inversiones*. Disponible en: <http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/Normas-yReglamentaciones/cir100.htm>.

- Mediante el empleo de tasas de referencia y márgenes calculados a partir de las operaciones del mercado que previamente apruebe la Superintendencia.
- Con otros métodos que ante la inexistencia de un valor directamente identificado del mercado pueda ser establecido, como los calculados por un agente especializado en la valoración de activos, que cumple la normatividad existente en esta materia.

Adicionalmente, las metodologías aceptadas por esta Superintendencia para determinar el valor justo de intercambio deben cumplir unos criterios que permitan derivar este valor:

objetividad, transparencia y representatividad, evaluación y análisis permanente y profesionalismo. Cada criterio incorpora los elementos mínimos que deben llevarse a cabo para la determinación del valor justo.

La Circular en mención desarrolla en detalle todos los aspectos que deben ser tenidos en cuenta al realizar una valoración de inversiones y se convierte en una guía clave y práctica para los diferentes usuarios que deben implementar estas metodologías.

A continuación, la tabla 3 presenta un esquema de lo dicho en el capítulo en materia de valoración:

**Tabla 3. Criterios de valoración de las inversiones en títulos para las entidades sometidas a la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia**

VALORACIÓN
<b>1. Valores de deuda</b>
<p>Negociables o disponibles para la venta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Precio Justo de Intercambio</li> <li>- Tasas de referencia y márgenes</li> <li>- Valor Presente de los flujos futuros por conceptos de rendimientos y capitales</li> <li>- Estimación de los flujos futuros</li> <li>- Determinación del Factor de Descuento</li> <li>- Cálculo del Valor de Mercado</li> </ul> <p>Valores de deuda para mantener hasta el vencimiento</p> <p>Se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra.</p> <p>Casos especiales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonos pensionales</li> <li>(i) Se debe actualizar y capitalizar el bono desde la fecha de emisión hasta la fecha de valoración.</li> <li>(ii) El valor del bono actualizado y capitalizado se capitaliza por el período comprendido entre la fecha de valoración y la del vencimiento del mismo.</li> <li>(iii) El valor de mercado es el que resulte de descontar a la tasa real de negociación.”</li> </ul> <p>Títulos o valores denominados en moneda extranjera, en unidades de valor real UVR u otras unidades</p> <p>Se determina el valor presente o el valor de mercado del respectivo título o valor en su moneda o unidad de denominación.</p>

<b>2. Títulos y/o valores participativos</b>
<p>Emitidos y negociados en Colombia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emitidos y negociados en Colombia inscritos en Bolsas de Valores. Precios provistos por agentes autorizados por la Superintendencia Financiera.</li> <li>- Emitidos y negociados en Colombia no inscritos en Bolsas de Valores. Se debe valorar por costo de adquisición, por precio determinado por agente especializado, por otro método que refleje de manera adecuada el valor económico de la inversión.</li> </ul> <p>Inversiones que se cotizan en bolsas de valores del exterior</p> <p>Se valoran por el precio de cierre o, en su defecto, la cotización más reciente reportada por la bolsa en la que se negocie, durante los últimos cinco (5) días, incluido el día de la valoración.</p> <p>Inversiones que se cotizan simultáneamente en bolsas de valores del país y en bolsas de valores del exterior</p> <p>Se valoran de acuerdo a los criterios de títulos emitidos y negociados en Colombia y según los títulos de inversiones que se cotizan en bolsas del exterior, teniendo en cuenta la bolsa donde se transe la mayor cantidad de títulos.</p> <p>Inversiones en sociedades de reciente creación</p> <p>Pueden registrarse por su valor de suscripción durante los dos (2) años siguientes a su constitución</p>
<b>3. Inversiones en bienes inmuebles</b>
Deberán valorarse según el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004.
<b>4. Inversiones en títulos, títulos y/o valores y demás derechos de contenido económico</b>
La valoración se realizará con una periodicidad diaria durante los días faltantes al vencimiento, con base en el precio de compra y la rentabilidad de estos.
<b>5. Títulos y/o valores a la medida</b>
Cuando no sea posible encontrar un valor o precio justo de intercambio para “títulos y/o valores” hechos a la medida, cuya estructura no incluya un instrumento financiero derivado, a través de las disposiciones generales de valoración previstas en la presente norma, las entidades vigiladas deberán proponer una metodología de valoración que revele esos precios.
<b>6. Certificados de Depósitos de Mercancías - CDM</b>
El precio justo de intercambio para los CDM será el precio de los subyacentes físicos valorados a los precios de cierre publicados de forma diaria por las bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros <i>commodities</i> para los productos físicos.

Fuente: elaboración propia.

**Superintendencia de Sociedades.** Respecto a la valuación de activos en uso de sus atribuciones legales, este organismo ha emitido las siguientes instrucciones a las entidades bajo su inspección:

En relación con los mecanismos de valoración de inversiones, a fin de lograr una unificación en materia contable y armonizarlas con las pautas fijadas, el Decreto 2337 de 1995 adicionó los artículos 10 y 61 del Decreto 2649 de 1993, en lo referente a la determinación del

valor de realización o de mercado de un activo, el cual dispuso que se utilizarán los sistemas especiales de valoración que fijen las autoridades competentes en materia contable.

La Circular Externa 05 de 1998 (ratificada mediante el Concepto 115-009323 del 25 de febrero de 2010) incluyó la definición de inversión y su clasificación para la valuación de las inversiones, aspectos que se presentan en la tabla 4:

**Tabla 4. Definición y clasificaciones de las inversiones según la Superintendencia de Sociedades**

Inversiones	
Títulos valores y demás documentos a cargo de otros entes económicos adquiridos, con el fin de obtener: rentas fijas o variables, controlar otros entes o asegurar el mantenimiento de relaciones con estos.	
Clasificación	
a) Según la intención de realización	
Negociables	Permanentes
De fácil enajenación sobre los que se tiene el serio propósito de realizar el derecho económico que incorporen o documenten en un plazo no superior a tres años.	Títulos o documentos sobre los cuales se tiene el serio propósito de mantenerlas hasta la fecha de su vencimiento, de su plazo de maduración o redención.
b) De acuerdo con los rendimientos que generen	
Renta fija	Renta variable
Inversiones que permiten al inversionista determinar el valor del mismo en un momento dado, independiente de su denominación.	Inversiones que mantengan asociado un rendimiento cuyo monto dependa de la cotización del factor que utilice para su determinación.
c) De acuerdo con el control que se ejerza sobre el ente emisor	
Controlantes	No controlantes
Aquellas mantenidas por un inversionista en un ente económico respecto del cual tenga la calidad de matriz o controlante respecto del ente emisor.	Aquellas mantenidas por un inversionista en un ente económico respecto del cual no tenga la calidad de matriz o controlante.

Fuente: elaboración propia

La misma Circular también incorpora los criterios de medición y valuación a las inversiones así:

**Tabla 5. Medición y valuación de inversiones según la Superintendencia de Sociedades**

Medición y valuación	
Medición inicial. Al valor histórico, el cual incluye los costos de adquisición.	
Medición posterior. Se debe valorar teniendo en cuenta los siguientes parámetros:	
Inversiones negociables de renta fija	Se debe afectar el último costo en libros, incrementando o disminuyendo su valor, y como contrapartida se afectan las cuentas de resultados.
Inversiones negociables de renta variable	Si el valor de realización es superior al costo en libros, la diferencia genera una valorización en el ejercicio con una afectación en las cuentas patrimoniales por superávit por valorización. Si el valor de realización es inferior al costo en libros, la diferencia afectaría en primer lugar la valorización si existiere, hasta su monto y en el evento de ser mayor, tal valor se reconocería como una provisión con cargo a resultados.
Inversiones permanentes de controlantes	Se contabilizan por el Método de Participación Patrimonial.



Inversiones permanentes de no controlantes	<p>Si el valor de realización es superior al costo en libros, la diferencia genera una valorización en el ejercicio con una afectación en las cuentas patrimoniales por superávit por valorización.</p> <p>Si el valor de realización es inferior al costo en libros, la diferencia afectaría en primer lugar la valorización si existiere, hasta su monto y en el evento de ser mayor, tal valor constituye una desvalorización, la cual afectará las cuentas antes mencionadas con un menor valor de las mismas, sin perjuicio de que el saldo neto de estas llegare a ser de naturaleza contraria.</p>
--	---

Fuente: elaboración propia.

En respuesta a consultas realizadas a la entidad, la Superintendencia de Sociedades ha emitido algunos oficios en los que hace referencia al tema de medición y valuación de los activos. Tal es el caso del oficio 340-012522 del 8 de marzo de 2006, en el que enuncia que la sociedad producto de la realización de los avilúos técnicos de los activos, debe reexpresar el valor de sus activos para reflejar su valor comercial, y para su tratamiento se remite al Decreto 2649 de 1993 en sus arts. 1, 10, 35, 64 y 68; así mismo, el Oficio 115-009323, del 25 de febrero 2010, establece que en el Decreto 2649 de 1993 se encuentran los criterios generales respecto a la medición de los activos para los entes obligados a llevar contabilidad, y remite a las normas básicas del estatuto contable en su artículo 10 y advierte que tanto los recursos como los hechos económicos que los afecten deben ser apropiadamente cuantificados en términos de la unidad de medida, señalando y definiendo los criterios de medición aceptados, los cuales deben ser utilizados con estricta sujeción a las normas técnicas.

Para la medición y valuación de los activos de las sociedades que se encuentren en procesos de liquidación, la Superintendencia de Sociedades en la Circular Externa 115-00006 del

23 diciembre de 2010 ha emitido instrucciones sobre la forma como los entes regulados por esta tendrían que medir sus activos, pasivos y patrimonio para presentarlos a su valor neto realizable, remitiendo su tratamiento a la forma como expresa el art. 112 del Decreto 2649 de 1993.

#### **Superintendencia de Economía Solidaria.**

Entidad que regula la actividad financiera del cooperativismo y sobre los servicios de ahorro y crédito de los fondos de empleados y asociaciones mutualistas, en su Circular Básica Contable No. 004 de 2008, contiene un capítulo especial que define el tratamiento de sus inversiones, clasificación, valoración y contabilización.

La valoración de las inversiones tiene como objetivo el cálculo, el registro contable y la revelación al mercado del valor o precio justo de intercambio al cual determinado valor o título podría ser negociado en una fecha específica, de acuerdo con sus características particulares y con las condiciones prevalentes en el mercado en esa fecha.

El valor o precio justo de intercambio que se establezca debe corresponder a aquel por el cual un comprador y un vendedor, suficientemente informados, están dispuestos a transar el correspondiente valor o título.

En esta Circular, las definiciones, tratamientos de medición y valuación se rigen por los mismos principios emitidos por la Superintendencia Financiera, con lo cual se mantiene la clasificación de las inversiones en negociables, mantenidas hasta el vencimiento y disponibles para la venta y, a su vez, las negociables y disponibles para la venta se clasifican en títulos de deuda y títulos participativos.

**Registro Nacional de Avaluadores, RNA.** Es una entidad privada sin ánimo de lucro, constituida en 1985, desde sus inicios ha propendido por la profesionalización de esta actividad en Colombia. En desarrollo de este objetivo se ha dedicado desde su fundación a la certificación de avaluadores en Colombia, para brindar seguridad y confianza a los usuarios de avalúos sobre la idoneidad y competencia de los avaluadores inscritos, personas naturales o jurídicas.

En Colombia, la Lonja de Peritos Avaluadores afilia y capacita a profesionales en avalúos, así como a inmobiliarias, peritos y expertos en derecho inmobiliario, arquitectos, abogados, ingenieros, topógrafos, entre otros y certifica a quienes se capacitan al otorgarles su tarjeta profesional y así poder ser registrados en el Registro Nacional de Avaluadores.

Este registro habilita al valuator para el avalúo en bienes como inmuebles, maquinaria, vehículos, negocios, joyas, propiedad intelectual, recursos naturales y otras especialidades.

La Circular Única en el Título IX, Capítulo Segundo Procedimientos del Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, explica la conformación del Registro Nacional de Avaluadores y el procedimiento de inscripción y actualización en este.

El Ministerio de Desarrollo Económico emitió el Decreto 1420 de 1998, en el cual se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos:

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
- Adquisición de inmuebles mediante el proceso de expropiación por vía judicial.
- Adquisición de inmuebles mediante el proceso de expropiación por vía administrativa.
- Determinación del efecto de plusvalía.
- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
- Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.** Entidad encargada de estipular el valor comercial de los inmuebles y de autorizar a personas naturales o jurídicas debidamente registradas en las lonjas de propiedad raíz de cada ciudad para ejercer como valuadores.

Esta entidad emitió la Resolución 620 de 2008 en la que se establecen los procedimientos y metodologías para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997, a fin de generar unos procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos puedan contar con un marco único para su ejecución.

La base de valor empleada por el IGAC para la valuación de activos es el valor comercial del bien, definido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 2 como "...el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien"; de la anterior definición podría concluirse que la base de valor es un valor de mercado y que para determinarlo se utilizan algunas metodologías de reconocido valor técnico, como:

- Método de comparación o de mercado.
- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.
- Método de costo de reposición.
- Método residual.
- Método de capitalización de rentas o ingresos.

Una vez hecha una revisión de los criterios de valuación de activos existentes en Colombia, podríamos concluir que carecen de una unidad de criterio, dado que hay diferentes normas que intentan dar unos lineamientos en este aspecto.

#### **Antecedentes de estudios similares**

Para validar la importancia de la propuesta de investigación, se realizó una revisión de estudios similares o relacionados con la temática a abordar, desde el contexto nacional e internacional.

En el contexto nacional no se encontraron estudios ni documentos relacionados con investigaciones orientadas a los temas de valuación específicamente desde las normas internacionales de valuación y su relación con las normas internacionales de información financiera. Este resultado se sustenta en la información obteni-

**Tabla 6. Metodología de valuación según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC**

Metodologías	Busca establecer el valor comercial del bien a partir...
Método de comparación o de mercado	... del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, las cuales deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
Método de capitalización de rentas o ingresos	... 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.
Método de costo de reposición	... de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación.
Método residual	... 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.

Fuente: elaboración propia.

da directamente de los principales organismos que asocian los evaluadores en Colombia, como el Registro Nacional de Evaluadores, RNA; la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz; la Sociedad Colombiana de Evaluadores y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC. De igual forma, se consultaron las bases de datos de la biblioteca central de la Pontificia Universidad Javeriana, con los metabuscadores y la base de datos de la biblioteca Luis Ángel Arango, mediante la posibilidad de búsqueda virtual.

De la búsqueda internacional realizada, se ubicaron los siguientes estudios relacionados con la temática propuesta:

- Una investigación realizada por el IVSC en 2007. Este organismo analiza la valuación bajo Estándares Internacionales para Reportes Financieros, analiza los estados financieros auditados bajo esta normatividad internacional de varias compañías europeas líderes en inversión en propiedades, para evaluar el grado de consistencia con el reporte de valuación de bienes inmuebles bajo IFRS. Se identifican algunas tendencias respecto al crecimiento en el uso de las IVS; aplicación de las directrices establecidas en el *Libro Rojo* emitido por The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), organización global de profesionales en el sector inmobiliario creada en 1868 en Reino Unido; porcentaje de aplicación de estos dos referentes de valuación así como aplicación de los criterios de valor de mercado o valor razonable dentro de los reportes financieros (IVSC E-News, 2007).
- La investigación empírica española de 2009 *Normas Internacionales de Valuación: la opinión de los profesionales en España* busca identificar el grado de conocimiento de las normas internacionales de valuación, conocer el nivel de seguimiento y la opinión acerca de la utilidad de estos estándares, determinar si existen divergencias en relación con la experiencia del valorador, ámbito de trabajo, tipo de organización a la que pertenece o tamaño de la empresa valorada de forma habitual, y conocer la opinión de los expertos sobre la profesionalización del cuerpo de valoradores y la regulación de su responsabilidad. Esta investigación se soporta en la elaboración y aplicación de una encuesta dirigida a los principales cuerpos de valuación en España, que emplea una adaptación del método Delphi en el diseño del cuestionario (García, Martínez & Laffarga, 2007).
- En el trabajo *La valuación por el valor razonable de las propiedades inmobiliarias: un caso pendiente en la reforma contable española* (2007), se intenta conocer el grado de eficiencia de las normas de valuación para fines contables, para lo cual se estudia el nivel de adecuación de los principios de valuación y criterios recogidos en la norma de valuación y las establecidas en el Borrador del Plan General de Contabilidad, además de presentar los principales problemas y/o deficiencias que originaría la adaptación en la legislación española la valuación por el valor razonable a estos elementos (Rodríguez, 2007).

- La tesis doctoral de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Granada, *La influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de las empresas inmobiliarias*, este trabajo se ocupa de determinar los posibles aspectos a mejorar para conseguir una aplicación factible del valor razonable en esta clase de activos (Pérez, 2005).

### 3. Bases de medición identificadas en los referentes de análisis

Como se mencionó al inicio, este documento constituye el punto de partida del análisis de pertinencia de los Estándares Internacionales de Valuación y las prácticas de valuación actual en Colombia en la preparación de la información financiera bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación, se describen y se definen las bases de medición identificadas en cada uno de los referentes:

#### 3.1 Modelo IASB

La medida es “el proceso de determinación de las cantidades monetarias por las que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros para su inclusión en el balance y el estado de resultados (IASB: NIC M, párrafo 99)” (Villacorta, 2006).

Según Villacorta, el IASB incluye como bases de valoración de activos el costo histórico, el costo de reposición, el valor de realización y el valor actual neto. Los gastos y los ingresos no tienen una medición independiente, ya que surgen simultáneamente con la aparición de los

activos y pasivos o con las variaciones en las valoraciones de estos.

En los estados financieros se emplean diferentes bases de medición, con diferentes grados y en distintas combinaciones entre ellas. Tales bases o métodos son los siguientes (Marco Conceptual IASB, 2001):

- **Costo histórico.** Los activos se registran por el importe de efectivo y otras partidas pagadas, o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de la adquisición. Los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la deuda o, en algunas circunstancias (por ejemplo, en el caso de los impuestos a las ganancias), por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que se espera pagar para satisfacer la correspondiente deuda, en el curso normal de la operación.
- **Costo corriente.** Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad el mismo activo u otro equivalente. Los pasivos se llevan contablemente por el importe sin descontar de efectivo u otras partidas equivalentes al efectivo que se preciaría para liquidar el pasivo en el momento presente.
- **Valor realizable (o de liquidación).** Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo que podrían ser obtenidos, en el momento presente, por la venta no forzada de los mismos. Los pasivos se llevan a su

valor de liquidación; es decir, los importes sin descontar de efectivo o equivalentes al efectivo, que se espera pagar para cancelar los pasivos, en el curso normal de la operación.

- **Valor presente.** Los activos se llevan contablemente al valor presente, descontando las entradas netas de efectivo que se espera genere la partida en el curso normal de la operación. Los pasivos se llevan por el valor presente, descontando las salidas netas de efectivo que se espera necesitar para pagar las deudas, en el curso normal de la operación.

Ahora bien, al revisar los criterios de medición establecidos en las diferentes normas internacionales, encontramos las siguientes posibilidades de medición que han de tenerse en cuenta en la aplicación de las mismas:

- **Costo** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otros NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones (NIC 16, 2010).
- **Valor neto realizable** es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los ne-

cesarios para llevar a cabo la venta (NIC 2, 2010).

- **Valor específico** para una entidad es el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera obtener del uso continuado de un activo y de su disposición al término de su vida útil, o bien de los desembolsos que espera realizar para cancelar un pasivo (NIC 16, 2010).
- **Valor en uso** es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo (NIC 36, 2010).
- **Costo amortizado** de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de ese activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad (NIC 39, 2010).
- **Valor razonable** es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición (NIIF 13, 2011).

### 3.2 Estándares internacionales de valuación

Una base de valor es definida como una declaración de los supuestos fundamentales de la medición o valoración. Se describen los supuestos, por ejemplo, la naturaleza de la transacción hipotética, la relación y la motivación de las

partes y el alcance al que está expuesto el activo en el mercado.

La base de valor puede variar dependiendo del propósito de la valoración y se debe distinguir claramente de:

- a. el enfoque o método utilizado para estimar el valor,
- b. el tipo de activo objeto de valoración,
- c. el estado real de un activo en el momento de valoración,
- d. ninguna hipótesis adicional o supuestos especiales que modifican los supuestos fundamentales en las circunstancias específicas.

En este orden se definen los siguientes términos, que son fundamentales para la concepción misma de valuación:

- **Precio.** Describe el monto pedido, ofrecido o pagado por un bien o servicio. Debido a la capacidad financiera, las motivaciones o intereses particulares de un determinado comprador o vendedor, el precio pagado por los bienes o servicios puede ser distinto del valor que podría ser atribuido a los productos o servicios de otros agentes. El precio es un hecho (una realidad objetiva) y constituye una indicación de un valor relativo puesto por un comprador o vendedor particular sobre los productos o servicios, en determinadas circunstancias.
- **Costo.** Es el monto requerido para crear o producir el bien o servicio. Cuando ese bien o servicio ha sido completado, su costo es un hecho. El precio está relacionado con el costo, porque los precios pagados por un

bien o servicio se convierten en su costo para el comprador.

- **Valor.** No es un hecho, pero es una estimación del precio probable que se puede pagar por los bienes y servicios en un intercambio, o también una medida de los beneficios económicos de la posesión de esos bienes o servicios.
- **Valor de cambio.** Es un precio hipotético y la hipótesis por la cual el valor es estimado está determinada por el objetivo de valoración.

Adicionalmente, define una base de valor como una declaración de los supuestos de medición fundamentales de una valuación. En él se describen los supuestos fundamentales sobre los que se basa el valor declarado, por ejemplo, la naturaleza de la transacción hipotética, la relación y la motivación de las partes y la medida en que el activo es puesto a la venta.

Al respecto establece tres categorías de las bases de valor:

1. *Precio hipotético de intercambio en un mercado libre y abierto*
  - **Valor de mercado.** Valor estimado al que un activo se cambia en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción independiente después de la comercialización adecuada en donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión.

2. *Valor específico para la entidad, de acuerdo con la estimación de beneficios de la propiedad*

- Valor de inversión. Valor de un activo para el propietario o un futuro propietario. Esta base de valor refleja los beneficios obtenidos por una entidad de mantener activo y, por tanto, no implica necesariamente un cambio hipotético.
- Valor especial. Cantidad que refleja los atributos particulares de un activo que solo son de valor para un comprador especial. Un comprador especial es un comprador particular o una clase restringida de compradores, para quienes un activo en particular tiene un valor especial debido a las ventajas derivadas de su propiedad que no estarían disponibles para los compradores en general en el mercado.

3. *Precio acordado entre dos partes específicas*

- Valor razonable. Precio estimado para la transferencia de un activo o pasivo entre partes conocedores y deseosas que refleja los respectivos intereses de las partes. El valor razonable exige una evaluación del precio que sea justo entre dos partes identificadas tomando en cuenta las respectivas ventajas y desventajas que cada uno se beneficiará de la transacción.

### 3.3 Contexto colombiano

Las bases de valor utilizadas en el contexto colombiano están determinadas en cada caso por

cada uno de los entes reguladores. No hay uniformidad en la determinación de esta base.

#### *Principios de Contabilidad*

##### *Generalmente Aceptados, Decreto 2649 de 1993*

En los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, la base de valor se encuentra definida en las normas técnicas por los criterios de medición aceptados: el valor histórico, el valor actual, el valor de realización y el valor presente.

- **Valor o costo histórico.** Está definido como el monto original por el que un activo es consumido u obtenido en efectivo o en su equivalente, en el momento de realización de un hecho económico.
- **Valor actual o de reposición.** Es el importe en efectivo, o en su equivalente, que se consumiría para reponer un activo en el momento actual.

Según Yanel Blanco-Luna (1994), el enfoque de costo de reposición es el sistema de evaluación más comúnmente asociado con el valor corriente contable y representa la cantidad de dinero que habría que pagar bajo condiciones normales en los negocios, para reemplazar la capacidad operativa de un activo. La intención es la de mostrar, sobre una base de negocio en marcha, cuánto dinero sería necesario para reemplazar la capacidad física de un activo en particular o de un grupo de activos de una empresa.



- **Valor de realización o de mercado.** Representa el importe en efectivo, o en su equivalente, en que se espera sea convertido un activo, en el curso normal de los negocios. Se entiende por valor neto de realización el que resulta de deducir del valor de mercado los gastos directamente imputables a la conversión del activo, como comisiones, impuestos, transporte y empaque. Para la determinación del valor de realización o de mercado de que trata el presente artículo, se utilizarán los sistemas especiales de valoración que prescriban las autoridades competentes en materia contable distintas del Presidente de la República.
- **Valor presente o descontado.** Es el importe actual de las entradas o salidas netas en efectivo, o en su equivalente, que generaría un activo, una vez hecho el descuento de su valor futuro a la tasa pactada o, a falta de esta, a la tasa efectiva promedio de captación de los bancos y corporaciones financieras para la expedición de certificados de depósito a término con un plazo de 90 días (DTF), la cual es certificada periódicamente por el Banco de la República.

Yanel Blanco-Luna (1994) establece que el valor de un activo está dado con referencia a los ingresos en efectivo que generaría en el futuro, ya sea usándolo en la producción o en algunos casos, vendiéndolo. El cálculo incluye la estimación futura de los ingresos en efectivo que se derivarán de cada activo, el tiempo y la tasa de interés que se usará para descontar los ingresos futuros a su valor presente.

### **Superintendencia Financiera**

La base de valor identificada que describe los supuestos fundamentales del valor declarado es el valor o precio justo de intercambio que, según el Capítulo I de la Circular Externa 100 de 1995, corresponde a aquel valor por el cual un comprador y un vendedor, suficientemente informados, están dispuestos a transar el respectivo valor.

### **Superintendencia de Sociedades**

Esta superintendencia define para la valuación de inversiones en lo referente a la determinación del valor de realización o de mercado de un activo que se utilizarán los sistemas especiales de valoración que indiquen las normas en materia contable, de donde se deduce que utilizan en principio las mismas bases de valor definidas por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

### **Superintendencia de Economía Solidaria**

La base de valor definida para la valuación de inversiones es el valor o precio justo de intercambio, mantiene la misma definición que para los efectos de valoración maneja la Superintendencia Financiera.

### **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

Los supuestos fundamentales de medición se encuentran expresados por Iván Darío Gómez-Guzmán, Gladys Pinzón-Daza, Liliana Bustamante-Restrepo, Amparo Valdés-Orjuela, Luis Fernando Sandoval-Sáenz y Sofía Soler-Rosas en el documento *Sistemas valuatorios en Colombia*. Entre otros se encuentran los siguientes aspectos que son tenidos en cuenta a fin de

determinar la base de valor que es el valor de mercado:

- **Avalúo.** La Resolución 2555 de 1998 de IGAC expresa: “el avalúo catastral consiste en la determinación de valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas”.
- **Precio.** El valor de una mercancía en términos monetarios se determina por la libre interacción entre la oferta y la demanda.
- **Valor.** Grado de utilidad que proporciona un bien. La capacidad que tiene dicho bien para satisfacer la necesidad humana. Este concepto está ligado con los de valor de uso y valor de cambio. El primero de ellos el valor de uso no hace referencia a una cualidad intrínseca de un bien, sino a su capacidad de satisfacer necesidades humanas. El valor de cambio hace referencia a la cantidad de una mercancía que puede intercambiarse por otra, relación que se expresa por medio del dinero.
- **Valor asegurable.** Costo neto de reposición de un bien, menos el costo de las partes no destructibles.
- **Valor catastral.** Base de tributación para el impuesto predial de los inmuebles determinada en función del valor total que representan el suelo y las inversiones realizadas en cada inmueble.
- **Valor comercial.** Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.
- **Valor contable.** Inversión original consignada en los libros de contabilidad del propietario del bien, disminuida o aumentada por las depreciaciones o valorizaciones autorizadas conforme a las normas contables o fiscales correspondientes.
- **Valor de mercado.** Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, en el que imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.
- **Valor de oportunidad.** Máximo valor aceptable de un bien, en función del beneficio esperado.
- **Valor de reposición nuevo.** Suma o costo actual requerido para la reproducción, construcción o reparación de un bien, con sus mismas características, sin contar depreciación o deducción alguna.
- **Valor de rescate.** Capital máximo que se espera obtener por un bien que ya no produce rentas.
- **Valor físico o valor neto de reposición.** Valor actual de un bien, teniendo en cuenta su depreciación por antigüedad, su estado de conservación, su funcionalidad, su calidad y su grado de obsolescencia.

Puede decirse que la base de valor definida por el IGAC es un valor de mercado, que permite obtener un valor aproximado a la realidad del bien, buscando con ello que el valor de inter-

cambio sea la referencia de un precio justo tanto para el vendedor como para el comprador.

Así las cosas, la tabla 7 muestra las bases de valor identificadas en los referentes de análisis, siendo el punto de partida de la investigación, para un análisis posterior de la correspondencia entre sus definiciones y las prácticas aplicadas actualmente en Colombia.

### Conclusiones

- La implementación de Normas Internacionales de Información Financiera ha traído cambios estructurales en diversas perspectivas, como las regulaciones locales, la cultura de información organizacional, el uso de tecnologías de información y la comprensión de las diferentes partes interesadas, entre otras. Este escenario es una oportunidad

para el desarrollo de investigaciones conducentes a fortalecer la academia e integrar a esta la realidad de los mercados y las organizaciones.

- El proceso de valuación constituye uno de los pilares para la preparación de la información financiera y para la medición de desempeño de las empresas. El uso de metodologías objetivas de valuación es una necesidad imperante para garantizar la calidad y comparabilidad de la información, máxime en economías en las que no hay mercados con suficiente desarrollo y profundidad.
- En el proceso de convergencia entre el IASB y el FASB, uno de los temas de gran importancia es el de medición y valuación. La revisión del marco conceptual se enfoca en el desarrollo de diferentes fases, en las que se establece una específicamente

Tabla 7. Comparación bases de valor

IASB	IVSC	COLOMBIA
Costo histórico	Costo	Decreto 2649 de 1993:
Costo corriente	Precio	Valor o costo histórico
Valor realizable (o de liquidación)	Valor	Valor actual o de reposición
Valor presente	Valor de cambio	Valor de realización o de mercado
Costo	Valor de mercado	Valor presente o descontado
Valor neto realizable	Valor de inversión	Superintendencia Financiera:
Valor específico	Valor especial	valor o precio justo de intercambio
Valor en uso	Valor razonable	Instituto Geográfico Agustín Codazzi:
Costo amortizado		Valor Asegurable
Valor razonable		Valor Catastral
		Valor Comercial
		Valor Contable
		Valor de Mercado
		Valor de Oportunidad
		Valor de Reposición Nuevo
		Valor Físico o Valor Neto de Reposición

Fuente: elaboración propia.

para el desarrollo de los fundamentos de medición, con el propósito de garantizar el cumplimiento de los objetivos y características cualitativas de la información. Adicionalmente, de este proceso se concreta un estándar relativo a criterios específicos de valor razonable, toda vez que esta medida es de aplicación transversal al modelo internacional que tiene un efecto directo en el proceso mismo de valuación.

- El International Valuation Standards Council, IVSC, actualmente adelanta un proceso de actualización de los Estándares Internacionales de Valuación. Estos nuevos planteamientos evidencian un interés por articular en gran medida sus criterios con los establecidos por el IFRS. Los planteamientos allí expuestos pueden ser un insumo en el proceso de valuación y en la preparación de la información financiera.
- En Colombia, los criterios de valuación de activos están básicamente definidos por las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas (Decreto 2649 de 1993), por las normas emitidas por la Superintendencia Financiera, la Superintendencia Solidaria y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo que evidencia la falta de unidad de criterios para la valuación.
- A pesar de que el Registro Nacional de Valuadores en Colombia, perteneciente al IVSC, reconoce a profesionales idóneos para el ejercicio de una profesión como la de valuadores y que se encuentran registrados ante la Superintendencia de Industria y Comercio, no se ejerce una función de

orientación en materia de criterios de valuación.

- Las bases de medición identificadas en cada uno de los referentes llevan a una primera conclusión, pues hay similitudes conceptuales en algunos casos, específicamente si se comparan el modelo IASB y el contexto colombiano. Algo diferente sucede cuando se revisan las bases establecidas por el IVSC, pues se pueden identificar importantes diferencias como la definición y el alcance de valor razonable.

## Referencias

- Blanco-Dopico, María Isabel; Álvarez-Domínguez, María América; Babío-Arcay, María Rosario; Cantorna-Agra, Sara & Ramos-Stolle, Asunción (2000). *Introducción a la contabilidad. Contabilidad financiera I*. Madrid: Prentice Hall.
- Blanco-Luna, Yanel (1994). *Las normas de contabilidad en Colombia*. Bogotá: Editora Roesga.
- Colombia, Decreto 2649 de 1993, por el cual se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. *Diario Oficial*, 41.156. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=9863>.
- Colombia, Decreto 1877 de 2004, por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria. *Diario Oficial*, 45.575. Disponible

- en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=14590>.
- Colombia, Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial*, 43.091. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>.
- Fernández, Liliana E. & Barbei, Alejandro A. (2006). La medición en contabilidad: un análisis de sus elementos y limitaciones. *Actualidad Contable*, 9 (012), 75-84. Disponible en: <http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/17379/1/articulo7.pdf>.
- Financial Accounting Standards Board, FASB (2010). *FASB Meeting: July 14, 2010, IASB Meeting: July 21, 2010*. Recuperado de: [http://www.fasb.org/project/cf\\_phase-c.shtml](http://www.fasb.org/project/cf_phase-c.shtml).
- Financial Accounting Standards Board, FASB (2010). *FASB Meeting: July 14, 2010, International Accounting Standards Board, IFRS Meeting: July 21, 2010*. Recuperado de: [http://www.fasb.org/project/cf\\_phase-c.shtml](http://www.fasb.org/project/cf_phase-c.shtml).
- García-Meca, Emma; Martínez-Conesa, Isabel & Laffarga-Briones, Joaquina (2009). Normas Internacionales de Valoración: la opinión de los profesionales en España. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 38 (143), 479-504. Disponible en: [http://www.aeca.es/pub/refc/prestesis/Nota\\_143\\_Garcia\\_Martinez\\_Laffarga.pdf](http://www.aeca.es/pub/refc/prestesis/Nota_143_Garcia_Martinez_Laffarga.pdf).
- Gilbertson, Barry & Preston, Duncan (2006). A vision for valuation. *Journal of Property Investment & Finance*, 23 (2), 123-140.
- Gómez-Guzmán, Iván Darío; Pinzón-Daza, Gladys; Bustamante-Restrepo, Liliana; Valdés-Orjuela, Amparo; Sandoval-Sáenz, Luis Fernando & Soler-Rosas, Sofía (año no disponible). *Sistemas valuatorios en Colombia* [en línea]. Disponible en: [http://www2.igac.gov.co/igac\\_web/UserFiles/File/pdf\\_2010/MODELOS\\_DE\\_VALORACION\\_INMOBILIARIA\\_EN\\_IBEROAMERICA.pdf](http://www2.igac.gov.co/igac_web/UserFiles/File/pdf_2010/MODELOS_DE_VALORACION_INMOBILIARIA_EN_IBEROAMERICA.pdf).
- Gómez-López, Roberto (2000). *La ciencia contable: fundamentos científicos y metodológicos*. Málaga: Universidad Nacional de Educación a Distancia, UNED. Disponible en: <http://www.eumed.net/cursecon/libreria/Contabilidad.pdf>.
- González, Sara & Mascareñas, Juan (1999). La globalización de los mercados financieros. *Noticias de la Unión Europea* (172), 15-35. Disponible en: [http://www.gacetafinanciera.com/MKK\\_Internals/GLOBALIZFINAN.pdf](http://www.gacetafinanciera.com/MKK_Internals/GLOBALIZFINAN.pdf).
- Ijiri, Yuji (1967). *The foundations of accounting measurement. A mathematical, economic and behavioral inquiry*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall Inc.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avales. Disponible en: [http://www2.igac.gov.co/igac\\_web/contenidos/plantilla\\_anclas-Docs\\_cont\\_pagDetalle.jsp?idMenu=70](http://www2.igac.gov.co/igac_web/contenidos/plantilla_anclas-Docs_cont_pagDetalle.jsp?idMenu=70).
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Resolución 2555 de 1988, por la cual se re-

- glamenta la formación, actualización de la formación y conservación del Catastro Nacional, y subroga la resolución No. 660 del 30 de marzo de 1984. Disponible en: [http://www2.igac.gov.co:8080/igac\\_web/contenidos/plantilla\\_anclasDocs\\_cont\\_pagDetalle.jsp?idMenu=71](http://www2.igac.gov.co:8080/igac_web/contenidos/plantilla_anclasDocs_cont_pagDetalle.jsp?idMenu=71).
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Disponible en: [http://srcpccata.igac.gov.co:8080/web/guest/inicio;jsessionid=39A04EEC1B07416EFF1648805C325EC7?p\\_p\\_id=19&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=exclusive&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-2&p\\_p\\_col\\_pos=3&p\\_p\\_col\\_count=4&\\_19\\_struts\\_action=%2Fmessage\\_boards%2Fget\\_message\\_attachment&\\_19\\_messageId=14010&\\_19\\_attachment=Resolucion+620+del+2008.pdf](http://srcpccata.igac.gov.co:8080/web/guest/inicio;jsessionid=39A04EEC1B07416EFF1648805C325EC7?p_p_id=19&p_p_lifecycle=1&p_p_state=exclusive&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_pos=3&p_p_col_count=4&_19_struts_action=%2Fmessage_boards%2Fget_message_attachment&_19_messageId=14010&_19_attachment=Resolucion+620+del+2008.pdf).
- International Financial Reporting Standards, IFRS (12 de mayo de 2011). Fair value measurement. Disponible en: <http://www.ifrs.org/Current+Projects/IASB+Projects/Fair+Value+Measurement/Fair+Value+Measurement.htm>.
- International Financial Reporting Standards, IFRS (2010). *Conceptual framework for financial reporting*. Disponible para suscriptores en: [http://eifrs.ifrs.org/eifrs/files/71/conceptual%20fw%202010\\_164.pdf](http://eifrs.ifrs.org/eifrs/files/71/conceptual%20fw%202010_164.pdf).
- International Financial Reporting Standards, IFRS (mayo de 2011). *Bases para conclusiones IFRS 13*. International Financial Reporting Standards, IFRS. IFRS 13. Mayo de 2011.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 16, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 17, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 18, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 2, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 23, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 27, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 28, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 31, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 32, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 36, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 37, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 38, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 39, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 40, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIC 9, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIIF 5, 2010.
- International Financial Reporting Standards, IFRS. NIIF 7, 2010.

- International Financial Reporting Standards. NIIF 9, 2010.
- International Valuation Standards Council, IVSC (2007). IVSC E-News, 2007. Disponible en: <http://www.iasplus.com/ivsc/ivsce-newsissue18.pdf>.
- International Valuation Standards Council, IVSC (2010). Exposure draft proposed new international valuation standards.
- Mattessich, Richard (1964). *Accounting and analytical methods*. Homewood, Illinois: R.D. Irwin Inc.
- Ministerio de Desarrollo Económico, Decreto 1420 de 1198, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. *Diario Oficial*, 43.349. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=1508>.
- Pérez-López, María Carmen (2005). *La influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de la empresa inmobiliaria*. Tesis doctoral de la Universidad de Granada. Disponible en: <http://hera.ugr.es/tesisugr/15473235.pdf>.
- Rodríguez-Rodríguez, Aurora (2007). *La valoración por el valor razonable de las propiedades inmobiliarias: un caso pendiente en la reforma contable española*. Disponible en: [http://www.lacve.com/recursos\\_simposio/Rodr%EDguez.pdf](http://www.lacve.com/recursos_simposio/Rodr%EDguez.pdf).
- Safarano, José M. (1981). El costo y la valuación de los activos. *Revista Interamericana de Contabilidad*, 8, 10-19. Documento tomado de la base de bibliografía de la biblioteca central PUJ.
- Superintendencia de Economía Solidaria. Circular Básica Contable 004 de 2008.
- Superintendencia de Industria y Comercio, Circular Única. Disponible en: <http://www.sic.gov.co/index.php?idcategoria=4644&ts=c68c9c8258ea7d85472dd6fd0015f047>.
- Superintendencia de Sociedades, Decreto 2337 de 1995, por el cual se adiciona el Decreto 2649 de 1993. Disponible en: [http://www.presidencia.gov.co/prensa\\_new/decretos-linea/1995/diciembre/29/dec2337291995.pdf](http://www.presidencia.gov.co/prensa_new/decretos-linea/1995/diciembre/29/dec2337291995.pdf).
- Superintendencia de Sociedades. Circular Externa 005 de 1998. Disponible en: <http://www.supersociedades.gov.co/ss/drvisapi.dll?MIval=sec&dir=41&id=562&m=td&a=1998&d=depend>.
- Superintendencia de Sociedades. Circular Externa 115-00006 de 2010. Disponible en: <http://www.actualicese.com/normatividad/2010/12/23/circular-externa-115-00006-de-23-12-2010/>.
- Superintendencia de Sociedades. Oficio 115-009323 del 25 de febrero de 2010. Disponible en: <http://www.supersociedades.gov.co/ss/drvisapi.dll?MIval=sec&dir=232&id=30365&m=td&a=td&d=depend>.
- Superintendencia de Sociedades. Oficio 340-012522 del 8 de marzo de 2006. Disponible en: <http://www.supersociedades.gov.co/ss/drvisapi.dll?MIval=sec&dir=232&id=28043&m=td&a=td&d=depend>.
- Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 042 de 2010, modifica-

toria de la Circular Externa 100 Básica Contable de 1995, *Capítulo I. Clasificación, Valoración y Contabilización de Inversiones*. Disponible en: <http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/NormasyReglamentaciones/cir100.htm>.

The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS (2007). *IVSC E-News*, 2007. Disponible en: <http://www.iasplus.com/ivsc/ivsce-newsissue18.pdf>.

Villacorta-Hernández, Miguel Ángel (2006). *Marco conceptual del IASB*. Madrid: Departamento de contabilidad, Escuela Universitaria de Estudios Empresariales, Universidad Complutense de Madrid. Disponible en: <http://estebanromero.com/wp-content/uploads/2011/03/Villacorta-2006-Marco-Conceptual-IASB.pdf>.

Wang, Kun & Smith, Murphy (2009). How different GAAPs affect performance of valuation models: Evidence from Asia based companies. *Advances in Accounting*, 25 (2), 284-294.

## Bibliografía

Bernal-Torres, César Augusto (2010). *Metodología de la Investigación*. México: Pearson Educación.

Fecha de recepción: 5 de junio de 2011

Fecha de aceptación: 28 de junio de 2011

### Para citar este artículo

Arias-Bello, Martha Liliana & Sánchez-Serna, Aracely del Socorro (2011). *Valuación de activos: una mirada desde las Normas Internacionales de Información Financiera, los estándares internacionales de valuación y el contexto actual colombiano*. *Cuadernos de Contabilidad*, 12 (30), 95-126.