



ALCALDÍA MAY
DE BOGOTÁ D
SECRETARÍA DE HACIENDA

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA 20-05-2014 04:36:47
Al Contr. No. Este No. 2014EE97634 O 1 Fol. 3 Anex.0
Origen: SC 004 - DIRECCION DISTRITAL DE CONTABILIDAD/GASTA
Destino: HOSPITAL SAN CRISTOBAL I NIVEL ESE/RAUL ANDRES MU
Asunto: RESPUESTA SOLICITUD CONCEPTO DE AVALUOS BIENES MUE
Obs.: MARIA ELIZABETH SALINAS BUSTOS

Bogotá D.C.,

Doctor
RAÚL ANDRÉS MUNEVAR NIÑO
Gerente
Hospital San Cristóbal I Nivel ESE
NIT 800.216.538-0
Calle 22 Sur No. 8 A-58
Bogotá D.C.

 EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO
SAN CRISTOBAL



Al contestar favor cite este número

20143240032292

P. Radicación: 26/05/2014 08:53:12

26-05-14

Asunto: Respuesta solicitud concepto de Avalúos Bienes Muebles e Inmuebles.

Sus Radicados: Correo electrónico del 11 de abril de 2014 y 20143200030241 del 23 de abril de 2014.

Nuestros Radicados: 2014ER38642 del 11 de abril de 2014 y 2014ER43070 del 25 de abril de 2014.

Respetado doctor Munevar:

En atención a la consulta realizada mediante correo electrónico dirigido por la Dra. Gisselle P. Castiblanco Zarate y en su comunicación impresa, radicados en nuestra entidad con los números relacionados en el asunto, de manera atenta damos respuesta en los siguientes términos:

CONSULTA

La ESE San Cristóbal está estudiando la necesidad y conveniencia para realizar la actualización del avalúo comercial de su Propiedad, Planta y Equipo, tomando como base las condiciones expuestas en la Circular Externa 060 de 2005 emitida por la Contaduría General de la Nación, se afirma también en la consulta que la última actualización se realizó en el año 2011, sobre el tema la entidad plantea las siguientes inquietudes:

1. ¿Qué bienes se integrarían en este proceso? Toda vez que los bienes muebles, vehículos y plantas eléctricas sufren un desgaste y desvalorización?
2. ¿Se realizaría actualización al terreno de la UPA San Blas? Considerando que se encuentra en proyecto de demolición, pero no se tiene fecha estimada de su ocurrencia.
3. ¿Los avalúos catastrales pueden ser tomados para el cumplimiento de éste proceso?

CONSIDERACIONES

La Circular Externa 060 de 2005, por medio de la cual se establecieron los procedimientos relacionados con los efectos contables de los avalúos de los bienes muebles e inmuebles, de los entes públicos sujetos al ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad Pública-PGCP, fue derogada por la Resolución 354 de 2007, por la cual se adopta el Régimen de Contabilidad Pública, se establece su conformación y se define el ámbito de aplicación.

Sede Administrativa: Carrera 30 No 25-90 -
Código Postal 111311
Dirección de Impuestos de Bogotá:
Avenida Calle 17 No 658-95 -
Código Postal 111611
Teléfono (571) 338 5000 - Línea 195
contactenos@shd.gov.co
- Nr. 899.999.061-9
Bogotá, Distrito Capital - Colombia



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Doctor Raúl Andrés Munevar Nifio

Lo anterior, queda ratificado en el concepto 20122000012411 del 04 de mayo de 2012, expedido por la CGN, donde se precisa:

La Circular Externa 060 de 2005 fue derogada por la Resolución 354 de 2007, no obstante lo anterior, el Régimen de Contabilidad Pública, mantuvo el criterio de que los avalúos de las propiedades, planta y equipo tengan una vigencia de tres (3) años como mínimo, con la excepción de realizarlos a aquellos bienes muebles cuyo valor sea inferior a treinta y cinco (35) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El concepto 20117-156275 del 31-08-11, emitido por la CGN, indica en las conclusiones lo siguiente:

Las Propiedades, plantas y equipo de una entidad se reconocen inicialmente por su costo histórico.

Ahora bien, con el fin de que la información contable no pierda confiabilidad en la medida del transcurso del tiempo, es necesario proceder a revisar y ajustar los valores contables frente a valores actuales del bien, como son el valor de realización o el costo de reposición, proceso para el cual se acepta la práctica de avalúos técnicos, en cumplimiento de lo dispuesto en las Normas Técnicas aplicables a los Activos, sobre las Propiedades, planta y equipo.

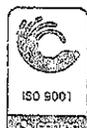
Es así que para efectos contables, la práctica de avalúos técnicos tiene como propósito la actualización del valor de los activos de propiedad del ente, proceso que debe realizarse con una periodicidad de tres (3) años, a partir de la última realizada, siendo que el correspondiente registro de actualización debe quedar incorporado en el período contable respectivo. Es de precisar además que atendiendo a la relación costo-beneficio, dichos avalúos podrán ser efectuados con personal de la entidad, con personas naturales o jurídicas o con el apoyo de otras entidades públicas, siempre y cuando cuenten con la idoneidad y capacidad para su realización.

De acuerdo con lo anterior, la entidad debe registrar los bienes a valores actualizados, de forma que las cifras estén acordes con su realidad económica, a efectos de lo cual corresponde analizar la antigüedad de las actualizaciones efectuadas al valor de los bienes, a fin de verificar si éstas se han realizado dentro de los lapsos de tiempo aceptados para tal efecto, y en caso de que tengan más de tres años desde su última actualización, es procedente realizar una nueva, que permita obtener valores contables acordes con las condiciones particulares del activo, independientemente de que estos vayan a ser trasladados a otro ente público. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

El Capítulo III "PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA EL RECONOCIMIENTO Y REVELACIÓN DE HECHOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO", del Título II, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública-RCP, en los numerales 18,20 y 21 indica:

18. ACTUALIZACIÓN

El valor de las propiedades, planta y equipo es objeto de actualización mediante la comparación del valor en libros con el costo de reposición o el valor de realización. El valor en libros corresponde al valor resultante de restarle al costo histórico de un bien, la depreciación o amortización acumulada y la provisión, y sumarle la valorización. Por su parte, el costo de reposición y el valor de realización pueden establecerse mediante avalúo técnico, el cual debe considerar, entre otros criterios, la ubicación, el estado, la capacidad productiva, la situación de mercado, el grado de negociabilidad, la obsolescencia y el deterioro que sufren los bienes. El costo de reposición también puede determinarse mediante precios de referencia publicados por organismos oficiales o especializados.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Doctor Raúl Andrés Munevar Niño

Tratándose de terrenos destinados a adelantar proyectos de construcción podrá aplicarse el método (técnica) residual, como aplicación del valor presente neto que consiste en descontar los costos totales y la utilidad esperada del proyecto, al monto total de las ventas proyectadas. (Subrayado fuera de texto).

La selección y aplicación de las metodologías para realizar el avalúo técnico debe tener en cuenta la relación costo-beneficio para la entidad contable pública, procurando evitar erogaciones significativas, para lo cual podrán efectuarse avalúos con personal de la entidad, con personas naturales o jurídicas o con el apoyo de otras entidades públicas, siempre que cuenten con la idoneidad y capacidad para su realización. Así mismo, deberá atender la expectativa inmediata de la administración, de acuerdo con la destinación prevista para el bien. (Subrayado fuera de texto).

Si se actualiza un determinado elemento perteneciente a las propiedades, planta y equipo, también se deben actualizar todos los activos que pertenezcan a la misma clasificación.

20. FRECUENCIA DE LAS ACTUALIZACIONES.

La actualización de las propiedades, planta y equipo debe efectuarse con periodicidad de tres (3) años, a partir de la última realizada, y el registro debe quedar incorporado en el período contable respectivo. No obstante, si con anterioridad al cumplimiento de este plazo el valor en libros de las propiedades, planta y equipo experimenta cambios significativos con respecto al costo de reposición, o al valor de realización, debe hacerse una nueva actualización, registrando su efecto en el período contable respectivo. (Subrayado fuera de texto).

21. EXCEPCIONES A LA ACTUALIZACIÓN.

No es obligatoria la actualización de los bienes muebles cuyo costo histórico, individualmente considerado, sea inferior a treinta y cinco (35) salarios mínimos mensuales legales vigentes, ni de las propiedades, planta y equipo ubicados en zonas de alto riesgo. (Subrayado fuera de texto).

Los párrafos 133, 136 y 137 del Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad Pública del Régimen de Contabilidad Pública-RCP, señalan lo siguiente:

133. El Costo Histórico será objeto de actualización, usando para ello criterios técnicos acordes a cada circunstancia, buscando que la información contable no pierda confiabilidad en la medida en que transcurra el tiempo. Los criterios de actualización son: Costo reexpresado, Valor presente neto, Costo de reposición, Valor de realización y Valor razonable.

136. Costo de Reposición. Representa el precio que deberá pagarse para adquirir un activo similar al que se tiene, o el costo actual estimado de reemplazo de los bienes en condiciones semejantes a los existentes.

137. Valor de Realización. Representa el importe en efectivo o el equivalente mediante el cual se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo, en condiciones normales.

138. Valor Razonable. Se define como el precio que se pagaría por un activo o el importe por el que se cancelaría un pasivo en una transacción realizada entre partes interesadas, conocedoras y que actúan en condiciones de independencia mutua. Este valor puede determinarse en un mercado activo o por medio de una metodología que tase dicho valor.

La Contaduría General de la Nación en el concepto 20132000009251 del 01-04-2013, precisa:





Doctor Raúl Andrés Munevar Niño

Corresponde a la entidad contable pública seleccionar y aplicar el método de actualización que permita reflejar, de forma razonable, el valor de los bienes. Para el efecto, debe realizar avalúos técnicos con personal propio, con personas naturales o jurídicas especializadas en el tema o con el apoyo de entidades oficiales, o mediante la utilización de precios de referencia publicados por organismos oficiales o especializados.

El concepto 20132000064531 del 12-11-2013, señala lo siguiente, entre otros aspectos:

"PREGUNTA 3. ACTUALIZACIÓN DE LOS PREDIOS

Por regla general, el valor de las Propiedades, planta y equipo es objeto de actualización cada tres años; o antes de este plazo, si su valor en libros experimenta cambios significativos con respecto al costo de reposición, o al valor de realización, registrando su efecto en el período contable respectivo, a fin de que el valor registrado en la contabilidad refleje su realidad económica. No obstante, para el caso consultado, los terrenos que durante la etapa de construcción del proyecto se afecten en su valor, por razones de la intervención y de otras situaciones inherentes a este proceso, no deben ser objeto de actualización, por cuanto se trata de circunstancias temporales que generaran variaciones constantes del valor de los predios afectando su medición, casi en forma permanente. Por tanto, estos terrenos deben ser objeto de actualización, con posterioridad al momento en que se encuentren en condiciones de ser utilizados, y se concreten las condiciones de temporalidad de que trata el Procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de hechos relacionados con las propiedades, planta y equipo, o antes si se evidencian cambios significativos de su valor en libros con respecto al valor de realización o su costo de reposición. (Negrilla fuera de texto).

En el concepto No. 20132000033211 del 16-09-2013 indica:

De acuerdo con lo expuesto se concluye que para efectos de actualización contable de los bienes inmuebles, la entidad contable pública podrá emplear el avalúo catastral, siempre y cuando considere que dicho avalúo refleja de forma razonable la realidad de los mismos. No obstante, si el valor del avalúo catastral no refleja de forma razonable la realidad económica de los bienes inmuebles, la entidad deberá adelantar nuevos avalúos para efectos contables, con personal de la misma que cuente con la capacidad e idoneidad para su elaboración o con el apoyo de otras entidades públicas, y así evitar erogaciones significativas para la misma. (Negrilla fuera de texto).

La Contaduría General de la Nación en la doctrina 20109-147036 del 28-09-10, precisa:

En relación con la demolición de edificaciones,

a) En el evento en que una entidad contable pública adquiere una edificación con el único fin de ser demolida para viabilizar la construcción de una nueva sede, el reconocimiento debe realizarse como parte del valor del terreno, toda vez que aquella, en estas condiciones, no será utilizada de forma separada para el desarrollo del cometido estatal ni generará ingresos por su explotación.

Si la edificación se encontraba soportando la prestación del cometido estatal de la entidad, en el caso de demolición total procede su retiro contable como activo, reconociendo un débito a las subcuentas 168501-Edificaciones, de la cuenta 1685-DEPRECIACIÓN ACUMULADA (CR), 169505-Edificaciones, de la cuenta 1695-PROVISIONES PARA PROTECCIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (CR), si hay lugar a ello, y un crédito a la subcuenta correspondiente de la cuenta 1640-EDIFICACIONES, y registrando la diferencia en la subcuenta 580802-Pérdida en retiro de activos, de la cuenta 5808-OTROS GASTOS ORDINARIOS.





ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Doctor Raúl Andrés Munevar Niño

En caso de haberse registrado valorizaciones, registra un débito a la subcuenta 324062-Edificaciones, de la cuenta 3240-SUPERÁVIT POR VALORIZACIÓN, y un crédito a la subcuenta 199962-Edificaciones, de la cuenta 1999-VALORIZACIONES. (Negrilla fuera de texto).

b) En el evento de una demolición parcial procede la realización de un avalúo técnico a la parte que queda, para ajustar el valor del activo registrado, el cual deberá incrementarse con las erogaciones por adiciones y mejoras del nuevo proyecto, considerando que éste permitirá ampliar la capacidad productiva y eficiencia operativa para mejorar la calidad de los servicios.

CONCLUSIONES

Con base en las consideraciones expuestas precisamos:

1. Propiedades, planta y equipo que deben ser actualizados

La actualización de las Propiedades, planta y equipo se debe realizar aplicando lo señalado por el Contador General de la Nación en el "Procedimiento Contable para el Reconocimiento y Revelación de Hechos Relacionados con las Propiedades, Planta y Equipo" del Régimen de Contabilidad Pública RCP.

Igualmente, tal actualización debe efectuarse a los bienes cuyo costo histórico superen los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, con una periodicidad de tres (3) años, a partir de la última, o antes si el valor del bien experimenta cambios significativos con respecto al costo de reposición, o al valor de realización.

2. Demolición edificio y actualización del terreno en el cual se encuentra la construcción a demoler

Si se concreta en un hecho económico cierto, la demolición de la UPA San Blas se recomienda dar cumplimiento a lo establecido en la doctrina 20109-147036 de 2010, emitida por la CGN, es decir, se procede a retirar el activo, reconociendo un débito a las subcuentas 168501-Edificaciones, de la cuenta 1685-DEPRECIACIÓN ACUMULADA (CR), 169505-Edificaciones, de la cuenta 1695-PROVISIONES PARA PROTECCIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (CR), si hay lugar a ello, y un crédito a la subcuenta correspondiente de la cuenta 1640-EDIFICACIONES, y registrando la diferencia en la subcuenta 580802-Pérdida en retiro de activos, de la cuenta 5808-OTROS GASTOS ORDINARIOS.

En caso de haberse registrado valorizaciones, registra un débito a la subcuenta 324062-Edificaciones, de la cuenta 3240-SUPERÁVIT POR VALORIZACIÓN, y un crédito a la subcuenta 199962-Edificaciones, de la cuenta 1999-VALORIZACIONES.

Si se estima que la demolición de la UPA San Blas se realizará con seguridad razonable pero no se ha decidido concretamente cuándo se llevará a cabo, este Despacho recomienda realizar la actualización a la edificación y terreno de acuerdo con lo expresado en el numeral 1 de las conclusiones de esta comunicación.

Así mismo, se sugiere verificar la relación costo-beneficio que demandaría la realización del avalúo para establecer el valor razonable tanto del terreno como de la edificación procurando evitar que se produzcan erogaciones significativas, por lo que de hacerlo, la mejor alternativa





Doctor Raúl Andrés Munevar Niño

será que el avalúo lo establezca el personal de la entidad o se determine con base en los datos del avalúo catastral.

3. Avalúos catastrales para actualizar edificios y terrenos

La Contaduría General de la Nación en la doctrina 20132000033211 de 2013 ha indicado que se puede utilizar el avalúo catastral siempre que refleje de forma razonable la realidad económica de los bienes inmuebles; sin embargo, si ello no es así, la entidad deberá adelantar nuevos avalúos para efectos contables, con personal de la misma que cuente con la capacidad e idoneidad para su elaboración o con el apoyo de otras entidades públicas, y así evitar erogaciones significativas para la misma, es decir, tener en cuenta la relación costo-beneficio.

No obstante, este Despacho considera que el modelo de valoración adoptado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, establece de manera objetiva y confiable los avalúos, los cuales se acercan de manera significativa al valor de reposición de los inmuebles; por tanto, su utilización como base para la actualización de los bienes inmuebles se cataloga como confiable.

Es conveniente tener en cuenta que la Contaduría General de la Nación es el máximo órgano rector en materia contable pública en Colombia. En tal sentido se pronunció la Corte Constitucional mediante sentencia C-487 de 1997, determinando que las normas y conceptos emitidos por esa entidad son de carácter vinculante y, en consecuencia, de obligatorio cumplimiento por parte de las entidades sujetas a la aplicación de la Regulación Contable Pública.

Por lo expuesto anteriormente, se debe tener presente que la respuesta por parte de la Dirección Distrital de Contabilidad, se emite en atención a lo preceptuado por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 (C.C.A.), y en virtud de lo dispuesto por el artículo 10º del Acuerdo 17 de 1995, numeral 5; por tanto, no es de obligatorio cumplimiento.

Cordialmente,



JORGE CASTAÑEDA MONROY
Contador General de Bogotá D.C.
contabilidad@shd.gov.co

Revisado por:	Iván Javier Gómez Mancera María Elizabeth Salinas Bustos Irma Consuelo Díaz García			
Proyectado por:	Bernardo Florez Rivera			

