

	POLÍTICA CONTABLE	
	BIENES INMUEBLES DE USO PUBLICO	Código PL 04
		Fecha 22/11/2017

POLÍTICA CONTABLE DE BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO

1. OBJETIVO
2. ALCANCE
3. DEFINICIONES
4. MARCO LEGAL Y NORMATVO
5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

Elaboró: William Torres Velásquez Contratista 2017 - 311	Reviso y aprobó: Comité Implementación Resolución 533	Aprobó: Vivian Lilibeth Bernal Izquierdo Presidenta del Comité Implementación Res. 533
--	---	---

POLÍTICA CONTABLE DE BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO

1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos que aplicará el IPES para el adecuado reconocimiento de la propiedad Inmobiliaria de uso público, de conformidad con lo establecido en el Nuevo Marco Normativo Contable emitido en la resolución 0533 de 2015, atendiendo el principio de la esencia sobre forma, el cual señala que las transacciones y otros hechos económicos de las entidades se reconozcan atendiendo su esencia económica, independientemente de la forma legal que da origen a los mismos.

2. ALCANCE

Esta política aplica para aquellos activos tangibles que el IPES mantiene para su uso con propósitos de uso general y público y espera usar durante más de un (1) año. Incluye las siguientes clases de propiedades Inmobiliarias:

- a. Terrenos sobre los que está construida las edificaciones
- b. Edificaciones
- c. Plazas de mercado

La política de Bienes Inmuebles de uso público específica para el IPES se basa en la política contenida en la Circular conjunta 001 de octubre de 2016 emitida por la Dirección Distrital de Contabilidad de la Secretaría Distrital de Hacienda y el DADEP (Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público); por tanto la actualización también estará sujeta a los cambios que estas entidades profieran así como la Contaduría General de la Nación.

3. DEFINICIONES¹

Activos: Los activos son recursos controlados por la entidad que resultan de un evento pasado y de los cuales se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros. Un recurso controlado es un elemento que otorga, entre otros, un derecho a: a) usar un bien para prestar servicios, b) ceder el uso para que un tercero preste un servicio, c) convertir el recurso en efectivo a través de su disposición, d) beneficiarse de la revalorización de los recursos, o e) recibir una corriente de flujos de efectivo.

Control implica la capacidad de la entidad para usar un recurso o definir el uso que un tercero debe darle, para obtener potencial de servicio o para generar beneficios económicos futuros. Al evaluar si existe o no control sobre un recurso, una entidad debe tener en cuenta, entre otros aspectos: la titularidad legal, el acceso al recurso o la capacidad de un tercero para negar o restringir su uso, la forma de garantizar que el recurso se use para los fines previstos y la existencia de un derecho exigible sobre el potencial de servicio o sobre la capacidad de generar beneficios económicos derivados del recurso.

En algunas circunstancias, el control del activo es concomitante con la titularidad jurídica del recurso; no obstante, esta última no es esencial a efecto de determinar la existencia del activo y el control sobre este. La titularidad jurídica sobre el activo no necesariamente es suficiente para que se cumplan las condiciones de control. Por ejemplo, una entidad puede ser la dueña jurídica del activo, pero si los riesgos y beneficios asociados al activo se han transferido sustancialmente,

¹ Las definiciones fueron tomadas de las políticas transversales emitidas por la Dirección Distrital de Contabilidad.

dicha entidad no puede reconocer el activo así conserve la titularidad jurídica del mismo.

Adiciones y mejoras: Erogaciones en que incurre la entidad para aumentar la vida útil del activo, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa, mejorar la calidad de los productos y servicios, o reducir significativamente los costos.

Bienes de uso público: Los bienes de uso público son activos destinados para el uso, goce y disfrute de la colectividad y que, por lo tanto, están al servicio de esta en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad que regula su utilización.

Características de los bienes de uso público: Inalienables, significa que se encuentran fuera del comercio mientras conserven la característica de uso público. En esa medida no pueden ser vendidos, donados, permutados, etc. Constitución Política de 1991 artículo 63.

Imprescriptibles, por cuanto prima la defensa de la integridad del dominio público frente a usurpaciones de los particulares, que, aplicándoles el régimen común, terminarían por imponerse por el transcurso del tiempo. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público. (Concepto UESP -Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos – Oficina de Administración de Justicia - OAJ 009 de 2006 y Sentencia STC1776-2016 – Corte Suprema de Justicia).

Inembargables por cuanto la Constitución explícitamente impide embargos, secuestros o cualquier medida de ejecución judicial tendiente a restringir el uso directo o indirecto de un bien de uso público. Constitución Política de 1991 artículo 63.

Erogación: Desembolsos de dinero en efectivo (salidas de caja) pagados, para recibir un bien o activo o servicio obtenido.

Esencia sobre forma: Representación fiel de los hechos independientemente del documento.

Mantenimiento de un activo: Erogaciones en que incurre la entidad con el fin de conservar la capacidad normal de uso del activo.

Reparaciones: Erogaciones en que incurre la entidad con el fin de recuperar la capacidad normal de uso del activo.

Transacción sin Contraprestación: Es una operación en la que no hay intercambio de activos y/o servicios, es decir, una de las partes no recibe nada; o si se presenta, una de las partes entrega un valor menor al del mercado del recurso recibido.

Valor residual: es el valor estimado que la entidad podría obtener por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

Vida útil: periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

La elaboración de la política contable bienes inmuebles y otros bienes de uso público se encuentra sustentada bajo las siguientes normas:

- Capítulo 1 numeral 11 de la Resolución 533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación, *“Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones”*.
- Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de la Información Financiera de las Entidades de Gobierno, emitido por la Contaduría General de la Nación.

- Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos de las entidades de gobierno, emitidas por la Contaduría General de la Nación.
- Resolución 620 de 2015 de la Contaduría General de la Nación, “Por la cual se incorpora el Catálogo General de Cuentas al Marco normativo para entidades de gobierno”.
- Circular conjunta 001 de octubre de 2016 emitida por Dirección Distrital de Contabilidad de la Secretaría de Hacienda y el DADEP.
- Artículo 63 de la Constitución Política de 1991 y Concepto UESP -Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos – Oficina de Administración de Justicia - OAJ 009 de 2006 y Sentencia STC1776-2016 – Corte Suprema de Justicia).

5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

5.1 RECONOCIMIENTO

La entidad aplicará los criterios de definición y reconocimiento señalados en los numerales 4.1.1, 6.1.1 y 6.2.1 del Marco Conceptual y el 11.1 del Capítulo I del marco normativo para las entidades de gobierno, con el fin de determinar si reconoce o no, una partida como bienes de uso público.

Se reconocerán como bienes de uso público, los activos destinados para el uso, goce y disfrute de la colectividad y que, por lo tanto, están al servicio de está en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad que regula su utilización. Con respecto a estos bienes, el Estado cumple una función de protección, administración, mantenimiento y apoyo financiero. Los bienes de uso público se caracterizan porque son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Son ejemplos de bienes de uso público, las redes de la infraestructura de transporte, los parques recreativos, las bibliotecas y hemerotecas públicas, las plazas de mercado. De acuerdo con el capítulo 1 numeral 11 de la Resolución 0533 de 2015; los terrenos sobre los que se construyan los bienes de uso público, se reconocerán por separado.

El mejoramiento y rehabilitación de un bien de uso público se reconocerá como mayor valor de éste y, en consecuencia, afectará el cálculo futuro de la depreciación. El mejoramiento y rehabilitación son pagos en que incurre la entidad para aumentar la vida útil del activo, ampliar su eficiencia operativa, mejorar la calidad de los servicios, o reducir significativamente los costos.

Por su parte, el mantenimiento y la conservación de los bienes de uso público se reconocerán como gasto en el resultado del período. El mantenimiento y conservación son desembolsos en que incurre la entidad con el fin de conservar la capacidad normal de uso del activo.

5.2. MEDICIÓN INICIAL

La entidad medirá los bienes de uso público al costo, de acuerdo con lo señalado en el numeral 6.3.4 del Marco Conceptual y el numeral 11.2 del Capítulo I del marco normativo para las entidades de gobierno.

Los bienes de uso público se medirán por el costo, el cual comprende, todos los costos directamente atribuibles a la construcción del activo para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la entidad.

A continuación se detalla, entre otros, los costos que generalmente se incurren en la adquisición o construcción de un bien de uso público y se indica si los mismos podrán ser capitalizables (mayor valor del activo) o si por el contrario deberán ser cargados al resultado del periodo:

COSTO	CAPITALIZABLES	GASTOS
Los costos de transacción e impuestos de compra no recuperables	✓	
Los costos de instalación y montaje	✓	
Los impuestos de transferencia de propiedad	✓	

COSTO	CAPITALIZABLES	GASTOS
Honorarios de profesionales específicos del activo	✓	
Gastos de diseños alternativos que posteriormente fueron rechazados		✓
Costos de beneficios a empleados directamente atribuibles a la construcción o adquisición del elemento	✓	
Mano de obra directa de la construcción del bien mueble	✓	
Indemnizaciones de empleados		✓
Los intereses durante el periodo de construcción de un activo disponible	✓	
Estudios de factibilidad		✓
Costos relacionados con la selección de los diseños		✓
Costos relacionados con la identificación de los sitios y el estudio de requisitos		✓
Materiales desperdiciados		✓
Arrendamientos de propiedades en donde se desarrollan obras de construcción o montaje de activos		✓
Capacitación del personal		✓
La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento	✓	
La rehabilitación del lugar sobre el que se encuentra.	✓	
Costos relacionados con errores de diseño en un proyecto de construcción		✓
Costos de conflictos laborales (huelgas)		✓
Retrasos en los procesos de construcción		✓

5.2.1 Medición inicial diferente al costo

Cuando se adquiera un bien inmueble de uso público en una transacción sin contraprestación, la entidad medirá el activo adquirido por el valor de mercado determinado en el Avalúo técnico entregado por la UAECD Unidad Administrativa Especial de Catastro, Instituto Geográfico Agustín Codazzi o entidades privadas acreditadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

También podrá considerarse la información relacionada con el valor del bien contenido en el documento soporte, mediante el cual la entidad titular de la propiedad del inmueble hace entrega de la tenencia, uso o control de los mismos.

Para la valuación de los terrenos catalogados como Bienes de Uso Público del Nivel Central, es decir a nombre de Bogotá Distrito Capital es procedente aplicar la metodología de valoración del suelo desarrollada por el DADEP.

Los bienes de uso público construidos en virtud de la ejecución de contratos de concesión se medirán, de acuerdo con lo establecido en la norma de acuerdos de concesión desde la perspectiva de la entidad concedente.

El IPES no constituye obligaciones de restitución por el desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar en los cuales desarrolle una actividad un bien de uso público por un determinado periodo.

5.2.2. Tratamiento contable de los bienes inmuebles de uso público en aplicación del nuevo marco normativo

5.2.2.1. Cuando el titular del inmueble es Bogotá D.C.

Por tratarse de un solo ente contable, los terrenos, las edificaciones y en general los bienes inmobiliarios de propiedad de Bogotá D.C entregados por el DADEP al IPES para su administración se deben reconocer en los estados contables del DADEP hasta que el IPES informe oficialmente la incorporación de los mismos en sus estados contables.

En este sentido, a partir de la vigencia 2017, sobre los bienes de uso público de propiedad del Distrito Capital de Bogotá y que utilizan inmuebles reconocidos contablemente por el DADEP,

deberán informar cambios en las variables anteriormente mencionadas, mediante el diligenciamiento y envío del Anexo No. 2, el cual deberá ser reportado a más tardar el primer día hábil del mes de noviembre de cada vigencia.

5.2.2.2. Cuando el titular del inmueble y otros bienes de uso público es una entidad pública, diferente a Bogotá D.C.

De existir inmuebles que cumplan con la definición de activo y las características para su clasificación como Bienes de Uso Público, que se encuentren en uso por parte de entidades del nivel central, cuya titularidad no sea de Bogotá D.C., serán reconocidos por cada una de estas entidades, en las subcuentas 160505 "*Terrenos de Propiedad de Terceros*", 164028 "*Edificaciones de Propiedad de Terceros*", 1710 "*Bienes de uso público en servicio*" o 1951 "*Propiedades de Inversión*"; y la entidad pública titular del bien inmueble, por su parte retirará de sus activos el inmueble y lo registrará en la respectiva cuenta de control 8347 "*Bienes entregados a terceros*".

Los entes públicos que reconozcan en sus activos la propiedad inmobiliaria atendiendo el nuevo marco normativo, son autónomos y responsables de la determinación de los saldos iniciales, vidas útiles, indicios de deterioro, cálculos de depreciaciones y de deterioro, y medición posterior de los mismos.

5.3. MEDICIÓN POSTERIOR

Después del reconocimiento, los bienes uso público se medirán por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado. La depreciación es la distribución sistemática del valor depreciable de un activo a lo largo de su vida útil en función del consumo del potencial de servicio. de acuerdo con lo señalado en el 11.3 del Capítulo I del marco normativo para las entidades de gobierno, con el fin de actualizar los valores reconocidos inicialmente y lograr una representación fiel de la información de los activos de la entidad.

La vida útil y el método de depreciación serán revisados, como mínimo, al término de cada periodo contable y si existe un cambio significativo en estas variables, se ajustarán para reflejar el nuevo patrón de consumo del potencial de servicio. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable.

5.3.1. Depreciación

Por política contable del IPES la distribución sistemática del valor depreciable del activo a lo largo de la vida útil se llevará a cabo mediante el método de línea recta; el cual se reconoce un cargo uniforme en todos los periodos, a menos que se produzca un cambio en el patrón esperado de consumo del potencial de servicio incorporado en el activo.

La depreciación de un bien de uso público iniciará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración de la entidad. El cargo por depreciación se reconocerá como gasto en el resultado del período. Los terrenos no serán objeto de depreciación.

Las mejoras generales necesarias para que el activo continúe operando se incorporarán como mayor valor del elemento y serán objeto de depreciación de forma separada en el lapso de tiempo durante la cual se deba llevar a cabo una nueva adecuación de la propiedad. Las áreas ejecutoras serán responsables de informar tanto a Almacén como a Contabilidad la vida útil de estas mejoras y por ende el periodo de amortización.

La depreciación de un activo cesará cuando se produzca la baja en cuentas. La depreciación no

cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso ni cuando el activo sea objeto de operaciones de reparación y mantenimiento.

5.3.2. Vidas útiles estimadas

La vida útil de un bien de uso público es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo. Para la estimación de la vida útil de un activo se efectuará con fundamento en la experiencia que la entidad tenga con activos similares. Con el fin de determinar la vida útil, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes factores: a) la utilización prevista del activo; y b) el desgaste físico esperado, que depende de factores operativos, tales como: el programa de reparaciones y mantenimiento, y el cuidado y conservación que se le da al activo mientras no se está utilizando.

Los bienes Inmuebles de uso público del IPES están destinados al uso básico dentro de horarios normales; sin embargo las estimaciones de vidas útiles dependerán del resultado del avalúo técnico.

Los incrementos o cambios en las vidas útiles deben estar soportados en concepto técnico que puede provenir de áreas internas o externo.

5.3.3. Valor Residual

Al término de cada periodo contable se deberá evaluar y revisar la vida útil, el método de depreciación y el valor residual de los bienes de uso público y si las expectativas difieren significativamente de las estimaciones previas, podrán fijarse parámetros diferentes, registrando el efecto a partir del periodo contable en el cual se efectuó el cambio, como lo señala el numeral 4.2 del Capítulo VI, del marco normativo contable para entidades de gobierno.

5.3.4. Deterioro

Para efectos de determinar el deterioro de un bien de uso público, el IPES aplicará lo establecido en la Norma de Deterioro del Valor de los Activos no Generadores de Efectivo.

La compensación procedente de terceros por el deterioro del bien de uso público, o por indemnizaciones recibidas producto de pérdidas o abandonos se reconocerá como ingreso en el resultado del periodo en el momento en que la compensación sea exigible.

5.4. BAJA EN CUENTAS

Un bien de uso público se dará de baja cuando no cumpla con los requisitos establecidos para que se reconozca como tal. Esto se puede presentar cuando se pierde el control del activo o cuando no se espera obtener el potencial de servicio por el cual fue reconocido en esta categoría de activo. La pérdida originada en la baja en cuentas de un bien de uso público se reconocerá como gasto en el resultado del periodo.

El costo de las inspecciones generales necesarias para que el activo continúe operando se incorporará como mayor valor del elemento asociado, previa baja en cuentas del valor en libros de cualquier inspección anteriormente capitalizada. Esto se realizará con independencia de que el costo de la inspección previa se haya identificado contablemente dentro de la transacción mediante la cual se haya adquirido o construido dicha partida. De ser necesario, se utilizará el costo estimado de una inspección similar futura como indicador del costo que el componente de inspección tenía cuando la partida fue adquirida o construida.

Cuando un bien de uso público esté conformado por partes físicas que tengan un costo significativo con relación a su costo total y sea necesaria la sustitución de una de estas partes, la entidad reconocerá, en el activo, el costo en que se incurra para la sustitución, previa baja en cuentas de la parte sustituida.

Esto se realizará con independencia de que el costo del componente se haya identificado y

depreciado previamente. De ser necesario, se utilizará el costo en que se incurra para la sustitución como indicador del costo del elemento sustituido.

5.4.1. Reclasificaciones

Cuando se determine el cambio de uso de un bien reconocido como bien de uso público y se configuren los elementos para que se reconozca en otra categoría de activo, el IPES reclasificará el valor en libros del activo a la nueva categoría.

Para que un bien reconocido como histórico y cultural, debe existir el acto administrativo que lo declare como tal y su medición monetaria sea fiable. No obstante, aquellos bienes que habiendo sido declarados como históricos y culturales, cumplan con las condiciones para ser clasificados como propiedades, planta y equipo, o bienes de uso público se reconocerán en estas clasificaciones de activos y se les aplicará la norma que corresponda.

5.5. REVELACIONES

El IPES revelará información sobre los siguientes aspectos:

- a) el método de depreciación utilizado;
- b) las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;
- c) el valor en libros, la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro, al principio y final del periodo contable;
- d) una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable, que muestre por separado lo siguiente: adquisiciones, mejoramientos, rehabilitaciones, retiros, sustitución de componentes, inspecciones generales, reclasificaciones a otro tipo de activos, pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas, depreciación y otros cambios;
- e) el cambio en la estimación de la vida útil de los bienes de uso público y el método de depreciación de los bienes de uso público;
- f) el valor de los bienes de uso público en proceso de construcción, el estado de avance y la fecha estimada de terminación;
- g) el valor en libros de los bienes de uso público entregados en comodato;
- h) la información de los bienes de uso público que se encuentren en construcción o servicio, bajo la modalidad de contratos de concesión; y
- i) las características cualitativas especiales tales como la condición de ser bienes declarados como bienes históricos y culturales, entre otras.