



**CIRCULAR EXTERNA No. 045
(19 de octubre de 2001)**

Señores:

REPRESENTANTES LEGALES, JEFES DE ÁREAS FINANCIERAS, JEFES DE CONTROL INTERNO, JEFES DE CONTABILIDAD, CONTADORES Y REVISORES FISCALES DE LOS ENTES PÚBLICOS DE LOS NIVELES NACIONAL Y TERRITORIAL DE LOS SECTORES CENTRAL Y DESCENTRALIZADO

REFERENCIA: *Instrucciones para la realización de avalúos para efectos contables, de los bienes inmuebles de los entes públicos en los niveles nacional y territorial de los sectores central y descentralizado.*

Apreciados Señores:

Este Despacho, en cumplimiento de sus funciones legales y en particular las establecidas en los literales a), b) y c) del artículo 3º, literal a) del artículo 4 de la Ley 298 del 23 de julio de 1996, imparte las instrucciones relacionadas con la realización de avalúos para efectos contables, de los bienes inmuebles, excepto los Bienes históricos y culturales y los Recursos naturales y del ambiente.

1. JUSTIFICACIÓN

Una vez efectuado el proceso de inventario de bienes inmuebles de conformidad con la Circular Externa No. 29 de febrero 18 de 1999 y teniendo en cuenta que la actualización del valor de los bienes inmuebles a que se refiere la presente circular, ha implicado para las entidades públicas la destinación de recursos significativos en la contratación de avalúos técnicos con firmas especializadas, en contradicción con la política de racionalización del gasto público, se hace necesario establecer un mecanismo de avalúo con fines de revelación contable, que garantice que la información contable pública cumpla con los postulados de confiabilidad y utilidad social,

establecidos en el Plan General de Contabilidad Pública –PGCP- y a la vez facilite el cumplimiento de las políticas económicas en materia de gasto público.

2. OBJETIVO

2.1 General

Implementar las diferentes metodologías de actualización previstas en el PGCP para los bienes inmuebles a que se refiere la presente norma, en el contexto del principio de reconocimiento, orientado a aproximar de manera más objetiva, la realidad económica de aquellos bienes que por su naturaleza y condiciones de mercado, se ven afectados en su valor.

2.2 Específicos

- Definir métodos calificados como de reconocido valor técnico a efectos de presentación de la información contable ante la Contaduría General de la Nación - CGN, que permitan establecer y revelar razonablemente en la contabilidad, el valor de los bienes inmuebles a que se refiere la presente norma, sin que ello implique para las entidades públicas, la destinación de recursos significativos.
- Desmontar la aplicación de los ajustes por inflación para los bienes inmuebles a que se refiere la presente norma, definiendo metodologías que aproximen mejor la realidad económica, excepto para aquellas entidades que de conformidad con lo dispuesto en el PGCP deban aplicar el sistema de ajustes integrales.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente circular externa, deberá aplicarse por las entidades públicas de los niveles nacional y territorial sujetas al Plan General de Contabilidad Pública - PGCP-

4. REALIZACIÓN DE AVALÚOS PARA EFECTOS CONTABLES

4.1 Métodos

La CGN considera como métodos de reconocido valor técnico para la valoración de los bienes inmuebles a que se refiere la presente norma y con fines de revelación en la información contable, los siguientes: precio de mercado, valor presente (capitalización de rentas o ingresos), costo de reposición y técnica residual, entre otros.

Las entidades públicas sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria, seguirán aplicando las metodologías autorizadas por dicha entidad, para el avalúo de bienes inmuebles. La vigencia de los avalúos será la establecida por ese organismo de inspección y vigilancia.

4.2 Criterios para la selección y aplicación de los métodos

La selección y aplicación de las metodologías deberá considerar la relación costo- beneficio para la entidad, procurando evitar erogaciones significativas, teniendo en cuenta que los avalúos podrán efectuarse con personal de la entidad, con personas naturales o jurídicas que cuenten con la idoneidad y capacidad para su realización o, con el apoyo de entidades oficiales. Así mismo, deberá atender la expectativa inmediata de la administración, de acuerdo con la destinación prevista para el inmueble.

Para efectos contables, los avalúos deberán considerar, entre otros, criterios de ubicación, estado, capacidad productiva, situación de mercado, grado de negociabilidad de los bienes inmuebles, eventos generadores de valor y afectaciones.

4.3 Requisitos de los evaluadores

Los evaluadores de bienes inmuebles a que se refiere la presente norma, para efectos de revelación contable, podrán corresponder a arquitectos, ingenieros y demás profesionales siempre que acrediten la preparación y experiencia adquirida para adelantar dicha labor. Para el caso de los municipios, adicionalmente podrán corresponder a técnicos que igualmente acrediten la preparación y experiencia requerida.

4.4 Responsabilidad en la selección del evaluador

Tratándose de avalúos efectuados por servidores públicos de la entidad o de otras entidades públicas que colaboren en el proceso, será el representante legal, como responsable de la información financiera, económica y social, quien designe el evaluador o evaluadores, según corresponda. En los demás casos, la selección se efectuará de conformidad con las normas de contratación pública vigentes y las demás que la adicionen o modifiquen.

4.5 Contratación de avalúos con firmas especializadas

Para efectos de enajenación, adquisición, permuta, cesión a cualquier título y, en general, para efectos diferentes a la revelación en la información contable, la entidad deberá establecer el valor

del bien mediante un avalúo técnico practicado por entidades especializadas, con estricta sujeción a las disposiciones legales vigentes.

4.6 Apoyo técnico

Las gobernaciones, en desarrollo del artículo 94 de la Ley 617 de 2000, deberán prestar apoyo técnico a los municipios que no cuenten con los recursos necesarios para realizar el avalúo de los bienes inmuebles de que trata la presente norma, para efectos contables.

4.7 Vigencia del avalúo

Los avalúos de que trata la presente norma deberán efectuarse a partir de su expedición y tendrán una vigencia de dos (2) años. Sin embargo, las entidades públicas que hayan practicado avalúos durante el año inmediatamente anterior a la expedición de esta norma, podrán mantener registrado dicho valor durante el tiempo que reste para completar el lapso de dos (2) años.

No obstante lo anterior, siempre que a juicio del Representante Legal, el valor registrado del bien no refleje su realidad económica, deberá efectuarse la actualización respectiva. Para el efecto, deben tenerse en cuenta como elementos generadores de valor, aspectos tales como, el cambio de categoría jurídica del suelo; la modificación del régimen de su uso y, la autorización de un mayor aprovechamiento del mismo en edificación, bien sea por modificación del índice de ocupación y/o el de construcción, en el contexto del Plan de Ordenamiento Territorial – POT, de conformidad con la reglamentación urbanística vigente. Igualmente, los avalúos deberán revisarse teniendo en cuenta la entrada en vigencia de un nuevo POT o esquema de ordenamiento territorial.

4.8 Registro contable de la actualización

El registro de la actualización de los avalúos quedará incorporado al cierre del período contable, habiendo afectado las cuentas y subcuentas de conformidad con la norma técnica respectiva, definida en el Plan General de Contabilidad Pública – PGCP vigente y demás normas que lo modifiquen o adicionen. Tratándose de valorizaciones, es decir cuando el valor determinado en el avalúo técnico supere el valor contabilizado en libros, el registro a efectuar es el siguiente:

Códigos	Cuentas	Débitos	Créditos
1999	VALORIZACIONES		
1999xx	Subcuenta respectiva	XXX	
3115 ó 3240	SUPERÁVIT POR VALORIZACIÓN		XXX

3115xx ó 3240xx	Subcuenta respectiva		XXX
--------------------	----------------------	--	-----

Cuando el valor obtenido del avalúo sea inferior al valor registrado en libros, en primera instancia se disminuye la valorización constituida hasta agotarla y más allá de ese valor, se registran desvalorizaciones, sin perjuicio que el saldo neto de las valorizaciones y el superávit, llegue a ser contrario a su naturaleza. El registro a efectuar es el siguiente:

Códigos	Cuentas	Débitos	Créditos
3115 ó 3240	SUPERÁVIT POR VALORIZACIÓN	XXX	
3115xx ó 3240xx	Subcuenta respectiva		XXX
1999	VALORIZACIONES		
1999xx	Subcuenta respectiva		XXX

4.9 Desmonte de los ajustes por inflación

La aplicación de la presente norma deberá adelantarse progresivamente de manera que al término del primer año de su entrada en vigencia, se garantice la actualización de los avalúos de la totalidad de los bienes inmuebles incorporados en los activos, considerando que la suspensión de la aplicación de los ajustes por inflación se producirá en la medida que se realice la actualización del valor de dichos bienes.

En todo caso, en notas a los estados contables, deberá revelarse el porcentaje de bienes inmuebles de que trata la presente circular, pendientes de actualización, anexando el programa previsto para su culminación en el período definido.

4.10 Revelación en notas a los estados contables

En notas a los estados contables deberán revelarse los métodos de actualización aplicados para los bienes inmuebles objeto de la presente circular, así como, la antigüedad de los avalúos.

5. VIGENCIA

La presente circular rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y será aplicable a partir de la información contable con corte a diciembre 31 de 2001.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá D.C.

FRANCISCO SALAZAR MARTÍN
Contador General de la Nación