CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. FDLUSA-CTO-402-2025-SECOP II

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE USAQUEN

OBJETO:

“TOMA FISICA DE TODOS LOS BIENES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE USAQUEN (LA MEDICION POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTAY EQUIPO MAYORES A 2 SMMLV – LA MEDICION POSTERIOR DE LOS BIENES QUE ESTEN EN LA CUENTA 15 (INVENTARIOS NO EXPLOTADOS) DE VIGENCIAS ANTERIORES – EL DETERIORO DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO SUPERIORES A 35 SMMLV Y EL AVALUO DE AQUELLOS BIENES SOBRANTES EN LA TOMA FISICA DE INVENTARIO”

METODOLOGIA TOMA FISICA Y MEDICION POSTERIOR

NOMBRE DEL INMUEBLE: CASA DE LA CULTURA KR 3A # 183ª - 30
AV-001- USAQ-INM-2025

EMPRESA DE INFRAESTRUCTURA COLOMBIANA SAS
901.629.216-3

BOGOTA D.C.
14 DE NOVIEMBRE DE 2025

Contenido

1. NORMATIVIDAD 3
2. SIGLAS 3
3. DEFINICIONES 3
4. MARCO LEGAL 6
5. METODOLOGIA 8
5.1. Metodología para bienes muebles 8
5.2. Metodología para bienes inmuebles 10

1. NORMATIVIDAD

NORMATIVIDAD APLICABLE

La metodología que adoptada esta ceñida a la normatividad vigente conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC, Decreto 1420 de 1998, Ley 1314 de 2009 y Decreto 2270 de 2019 Nivel Nacional Contable Y demás normas complementarias y concordantes.

Así mismo, el avalúo cumple los parámetros definidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, Normas Internacionales de Valuación, Resolución 533 del 8 de octubre de 2015, Circular Externa No. 060 de 2005, Resolución 354 de 2007, Resolución 156 DE 2018 expedidas por la Contaduría General de la Nación y de igual forma cumpliendo con las Políticas Contables de la entidad contratante.

2. SIGLAS

- Fondo de Desarrollo Local de Usaquén (FDLUSA).
- Régimen de Contabilidad Pública (RCP).
- Propiedad Planta y Equipo (PPE).
- Norma Internacional de Contabilidad (NIC).
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Publico (NICSP).

3. DEFINICIONES

Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público – NICSP: Conjunto de criterios técnicos que precisan y prescriben el tratamiento contable para el reconocimiento y la revelación de las transacciones, hechos y operaciones en que intervienen, o afectan a, las entidades contables públicas.

Manual de Políticas Contables de la Entidad: El manual describe las políticas y prácticas contables implementadas por el FDLUSA con el fin de coadyuvar a lograr la efectividad de los procedimientos de control y verificación de las actividades propias del proceso contable **bajo las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público - NICSP**, de tal forma que conduzcan a garantizar la producción de información confiable, relevante y comprensible según lo establecido en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno en cuanto a principios contables, normas técnicas, características cualitativas y procedimientos.

Políticas contables: Las políticas contables son los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la entidad para la elaboración y presentación de los Estados Financieros. Es la administración de la entidad la que debe seleccionar y aplicar las políticas contables, de forma que los estados financieros cumplan con todos los requisitos establecidos en cada una de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público. Cuando no exista un requisito específico, la administración de la entidad debe desarrollar los procedimientos oportunos para asegurar que los estados financieros suministran información real.

Medición posterior: este concepto es el valor con posterioridad al reconocimiento inicial, el costo de algunos activos se puede asignar al resultado a través de la depreciación o amortización, pero también pueden ser objeto de ajuste por el reconocimiento de pérdidas.

Estimación contable: este concepto es la información disponible utilizada por parte de la UNP al momento de considerar un criterio de medición inicial o medición posterior de un elemento de los estados financieros.

Bien mueble: este concepto es cualquier bien que pueda trasladarse de un lugar a otro.

Propiedad Planta y Equipo: este concepto establece que se reconocerán como propiedades, planta y equipo los activos tangibles empleados por el FDLUSA en la prestación de servicios de seguridad y escolta y para propósitos administrativos, los cuales no se espera vender en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. También se reconocerán como propiedades planta y equipo los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado.

Importe en Libros: este concepto es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la amortización acumulada y las pérdidas de valor por deterioro acumuladas.

Valor amortizable: este concepto es el costo del activo menos su valor residual.

Valor de mercado: este concepto es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.

Valor neto de realización: este concepto es el precio estimado de venta en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta, intercambio o distribución.

VALOR RAZONABLE: este concepto es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

En cuanto a la definición de valor razonable, las NICSP, el modelo NIIF PYMES y el RCP establecen que esta medición corresponde al importe por el que puede ser inter cambiado un activo o cancelado un pasivo en una transacción realizada entre partes interesadas, las cuales están debidamente informadas y actúan en condiciones de independencia mutua. Por su parte, la NIIF 13 define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o sería pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Valor residual: Es el valor estimado que la entidad podría obtener por la enajenación o venta del elemento después de deducir los costos asociados a esta realización, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. Si la entidad considera que, durante la vida útil del activo, se consumen sus

beneficios económicos o su potencial de servicio en forma significativa, el valor residual puede ser cero; de lo contrario, la entidad estimará dicho valor.

Vida útil: Corresponde al periodo durante el cual se espera que un activo esté disponible para su uso por una entidad; o bien, el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de la entidad.

Depreciación: Es la distribución sistemática del valor depreciable de un activo a lo largo de su vida útil en función del consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio.
Deterioro: El deterioro del valor significa el registro de una corrección valorativa que tiene relación con la valoración posterior de determinados activos, de cara a su registro en el Balance. Pérdida en los beneficios económicos futuros de un activo.

Deterioro de valor: Pérdida en los beneficios económicos futuros o potencial de servicio de un activo, adicional y por encima al reconocimiento sistemático de la pérdida de beneficios económicos o potencial de servicio futuros a través de la depreciación (amortización).

Vida económica: Corresponde al periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable por parte de uno o más usuarios, o como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él.

Adiciones y mejoras de propiedad, planta y equipo: Son 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.

Amortización: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo intangible a lo largo de su vida útil.

Costo amortizado: Corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor.

Costo corriente de reposición: Es el costo en el que la entidad incurriría al adquirir el activo en la fecha de los estados financieros.

Costos de transacción: Son los costos incrementales directamente atribuibles al préstamo por cobrar; incluyen, por ejemplo, honorarios y comisiones pagadas a asesores o abogados, entre otros. Se entiende como un costo incremental aquel en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiera concedido el préstamo, se tratarán como un mayor valor del préstamo.

4. MARCO LEGAL

A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al avaluó en estudio.

- **Resolución 620 del 2008 del IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- **Resolución 354 de 2007** expedida por la UAE Contaduría General de la Nación (CGN, la cual es afirmada por Resolución 533 del 8 de octubre de 2015 y modificada por la Resolución 156 de 2018, artículos 1, 5, donde se adoptó el Régimen de Contabilidad Pública conformado por el Plan General de Contabilidad Pública, el Manual de Procedimientos y la Doctrina Contable Pública.

- **La Resolución 628 de 2015**, y sus modificaciones, por la cual se incorpora en el Régimen de Contabilidad Pública (RCP), el referente teórico y metodológico de la regulación contable pública.

- **Resolución 533 del 8 de octubre de 2015,** expedida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL (UAE) CONTADURIA 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*".

Que la **Ley 1314 de 2009** es una ley de intervención económica para expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, que conformen un sistema único y homogéneo, de alta calidad, comprensible y de forzosa observancia.

Que la CGN, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, viene desarrollando el **proyecto de modernización de la regulación contable pública** y, como parte del debido proceso a **observar y cumplir**, publicó para comentarios de los interesados, en el mes de junio de 2013, el documento "***Estrategia de convergencia de la regulación contable pública hacia*** *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* ***y Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público NICSP)***", que contiene la propuesta de política de regulación contable pública, la cual se socializó en las principales ciudades del país.

- **NICSP 17 – Propiedad, planta y equipo** según documento **Estrategia de convergencia.**

Objetivo: Prescribir los principios para el reconocimiento inicial y la contabilidad subsiguiente (determinación del valor en libros y los cargos por depreciación y las pérdidas por deterioro) para propiedad, planta y equipo de manera que los usuarios de los estados financieros puedan discernir la información acerca de la inversión que la entidad tiene en su propiedad, planta y equipo y los cambios en tal inversión.

"Para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo, conforme a la NIC 16 y a la NICSP 17, ***la entidad debe seleccionar entre el modelo del costo*** *o el modelo revaluado.*

En el modelo del costo, *con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo* ***se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor****. Los activos son objeto de medición de deterioro cuando hay indicios del mismo, en cuyo caso se reconoce como menor valor del activo, afectando los cálculos futuros de la depreciación.*

El modelo revaluado *consiste en que, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de PPE cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabiliza por su valor revaluado (que es su valor razonable en el momento de la revaluación) menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. En el modelo revaluado, los ajustes por la medición posterior, así como el deterioro, hacen parte de los cálculos futuros de la depreciación".*

Por su parte, en el ***RCP****, una vez reconocido, un elemento de PPE se debe actualizar mediante la comparación del valor en libros con el costo de reposición o con el valor de realización. Si el valor en libros es mayor al costo de reposición o al valor de realización, se deben reconocer* ***provisiones*** *y en caso contrario,* ***valorizaciones****,* ***las cuales no tienen efecto en la depreciación futura del activo.***

Las PPE ***se deprecian****, en las normas internacionales,* ***a partir del momento en el que se encuentran en condiciones de utilización****. El importe depreciable es el costo del activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual. Este último corresponde al importe estimado que la entidad podría obtener actualmente 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. En el RCP, la depreciación está asociada con el uso del bien y no se considera el valor residual para determinar el importe depreciable".*

Circular Externa No. 060 de 2005 expedida por la Contaduría General de la Nación, la cual establece 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.

- **La Resolución 037 de 2017** (que derogó la Resolución 743 de 2013), **la Resolución 414 de 2014** y sus modificaciones, y la **Resolución 461 de 2017**, por las cuales se incorporan, al RCP, los marcos normativos para las empresas de propiedad estatal, para las entidades de gobierno y para las entidades en liquidación, y se incorporan a dicho marco normativo el marco conceptual y las normas.

- **Resolución 156 DE 2018** expedidas por la Contaduría General de la Nación y de igual forma cumpliendo con las Políticas Contables de la entidad contratante.

- **La Resolución 037 de 2017** (que derogó las resoluciones 117 de 2015 y 467 de 2016) y las resoluciones 139 y 620 de 2015, y sus modificaciones y 611 de 2017, por las cuales se incorporan al RCP, los Catálogos Generales de Cuentas que utilizarán las empresas de propiedad estatal, las entidades de gobierno y las entidades en liquidación.

- **La Resolución 192 de 2016**, por la cual se incorporan, al RCP, los Procedimientos Transversales.

- Las Resoluciones que incorporan, al RCP, los Procedimientos Contables.

- **La Resolución 525 de 2016**, por la cual se incorpora, al RCP, la Norma de Proceso Contable y Sistema Documental Contable.

- **Decreto 2270 de 2019 Nivel Nacional Contable:** Introduce ajustes sobre la forma de medir los activos y pasivos a valor razonable, lo que implica el uso de avalúos profesionales que determinen el valor de mercado de: Propiedades, planta y equipo, Propiedades de inversión, Activos biológicos, y Bienes en revaluación o deterioro.

- **Decreto 2649 de 1993:** ARTICULO 10 Y 14. Establece que los activos deben registrarse por su costo histórico, pero permite la valorización posterior cuando el valor razonable o de mercado sea superior y pueda demostrarse de manera técnica y objetiva. Estas valorizaciones no modifican el costo original, sino que se presentan en cuentas separadas del patrimonio. ARTICULO 64 Y 65. Autoriza que los activos fijos (como terrenos, edificaciones, maquinaria, entre otros) puedan revalorizarse mediante avalúos técnicos elaborados por avaluadores idóneos, con base en el valor de reposición o de mercado. Las valorizaciones deben sustentarse en estudios documentados y verificables.

5. METODOLOGIA

5.1. Metodología para bienes muebles

La metodología general para el desarrollo del presente contrato se basó en el siguiente proceso:

1. Planeación bajo la estipulación de un cronograma.
2. Solicitud de Información a la entidad contratante.
3. Identificación de las categorías de los grupos de propiedad planta y equipo.
4. Toma física y/o visitas de inspección y plaqueteo.
5. Recolección de datos de bienes muebles.
6. Análisis de datos.
7. Cálculo de avaluó.
8. Socialización de avaluó.

La metodología valuatoria fue realizada conforme a la normatividad descrita en el capítulo 5. Marco Legal, y conforme a las condiciones contractuales, resumida de la siguiente manera:

1. **Seleccionar la metodología para la medición posterior conforme la necesidad de la entidad:**

   Teniendo presente que las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Publico estable que: *"Para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo, conforme a la NIC 16 y a la NICSP 17,* ***la entidad debe seleccionar entre el modelo del costo*** *o el modelo revaluado",* se decide a solicitud de la entidad que la medición posterior sea bajo la **metodología del costo**, y así mismo, teniendo presente el ítem 7.2.1.4.2.2 Medición Posterior de las Políticas Contables de la entidad, resaltando que esta metodología es dictada por las NICSP 17, la cual afirma:

   "En el modelo del costo, *con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo* ***se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor****. Los activos son objeto de medición de deterioro cuando hay indicios del mismo, en cuyo caso se reconoce como menor valor del activo, afectando los cálculos futuros de la depreciación", lo cual es reafirmado en las políticas contables de la entidad".* **Partiendo para la valoración de los activos sobre el costo y/o costo de adquisición.**

   Anotando que de acuerdo al NICSP 29, la toma del costo es coherente y razonable, teniendo presente al ser los bienes muebles del presente avaluó son instrumentos de patrimonio que no tienen un precio de mercado cotizado de un mercado activo y cuyo valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad.

2. **Determinación de las vidas útiles:**

   La determinación de las se da conforme a la política contable de la entidad a solicitud expresa de esta. Las cuales, se ilustran a contracción:

GRUPO	VIDA UTIL (AÑOS)
Oficinas	45
Maquinaria y equipo	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipo de comunicación	5
Equipo de computación	5
Equipo de transporte tracción y elevación	8

Tabla No 1 FUENTE: Plan General de Contabilidad Pública – Contaduría General de la Nación – CGN

3. **Determinación de la depreciación según su estado.**
   Para la determinación del estado de los bienes, se realiza la toma física en los 27 municipios dictados por la entidad, y conforme a su directriz se estable que todo

bien mueble que no se encuentre en los puntos a la hora de la inspección, se entenderá que se encuentra en servicio y por tanto su estado es bueno. Resaltando que establecen 3 categorías de estado correspondientes a bueno, regular o malo, conforme a las obligaciones específicas del presente contrato.

Para esto se determina la deprecación acumulada de forma lineal conforme a la vida útil y vetustez de cada bien mueble, a partir de la fecha de compra, de acuerdo a lo dictado por la entidad contratante.

4. **Determinación de valor en libros.**

   La determinación de este valor se calcula para cada uno de los bienes, conforme a las políticas contables y a las NICPS, el cual es el costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el deterioro acumulado.

5. **Determinación del valor razonable.**
   Se establece el valor razonable para cada bien mueble conforme a su estado producto de la inspección.

6. **Determinación del deterioro y valorización.**
   La determinación del deterioro se aplica para los activos teniendo presente que según las políticas contables de la entidad se considerará que los activos presentan deterioro cuando la capacidad de generar potencial de servicio se ha visto disminuido por obsolescencia técnica, tecnológica, disminución sustancial del valor de reposición y la baja efectividad del programa de mantenimiento. Así mismo, se calcula la valoración de los bienes.

   Resaltando que existe deterioro cuando el importe del activo en libros exceda su importe recuperable (valor de reposición o valor razonable).

5.2. Metodología para bienes inmuebles

Para los Avalúos de los 10 bienes inmuebles de la entidad, se implementa las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. las cuales establece:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.