



**DIRECCIÓN GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL
– DIGECOG –**

Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los Bienes Inmuebles del Estado



**Febrero 2022
Santo Domingo, D.N. República Dominicana.**



Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

I. Antecedentes

El Reglamento de aplicación Núm. 526-09 de fecha 21 de julio del 2009, de la Ley 126-01, de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, señala en su artículo 32, citamos: “establecerá mediante políticas y normas específicas y en el marco del principio contable de “Valuación al Costo”, los criterios, procedimientos y metodologías a aplicar en todo el ámbito del Gobierno Central, las Instituciones Descentralizadas y Autónomas, para valuación y depreciación de los bienes muebles e Inmuebles. Actualmente en el proceso de ampliar esos objetivos, esos criterios, alcanzan a las Instituciones Públicas de la Seguridad Social, Empresas Públicas no Financieras, el ayuntamiento del Distrito Nacional, los Municipios y las Juntas Municipales, así como también, el reconocimiento, la revaluación y registro de los bienes muebles e Inmuebles”.

Por tanto, junto a los demás Órganos Rectores, la Dirección General del Catastro Nacional y la Dirección General de Bienes Nacionales, son los responsables de coordinar las actividades, definir la metodología para identificar, registrar y realizar la valuación de los muebles e inmuebles propiedad del Estado, que constituyen los Activos no Financieros del Sector Público, especificando políticas y procedimientos para llevar dichas actividades.

II. Definiciones Importantes

a) Bienes inmuebles

Bienes inmuebles son aquellos bienes que no se pueden transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno (Isabel María Rodríguez Rico, 16 de diciembre, 2015. *Bien inmuebles*. Economipedia.com).

De manera que los bienes inmuebles son caracterizados por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles en el lugar donde se erige o asigno construir en terrenos naturales o artificiales. Hay que señalar que estos bienes son también conocidos como bienes raíces. Las tierras, los edificios, las construcciones o las minas son algunos ejemplos considerados como bienes inmuebles.



J.A.H.B.





Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

b) Bienes especiales

Conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

Se consideran como tales los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, las centrales nucleares, las presas, los saltos de agua y embalses, las autopistas, las carreteras y los túneles de peaje y los aeropuertos y puertos comerciales.

c) Reconocimiento a los bienes inmuebles del Estado

Reconocimiento de los bienes inmuebles, un elemento de la Propiedad, planta y equipo deberá reconocerse como un activo cuando:

(a) es probable que la entidad obtenga futuros beneficios económicos o servicio potencial derivados del activo; y

(b) el costo del activo para la entidad pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

d) Valuación de los bienes inmuebles del Estado

Es el proceso de valorar un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, empleando información común y que permita evidencias estadísticas.

e) Saneamiento de los bienes inmuebles del Estado

Son las acciones técnicas-administrativas-legales que deben realizar las entidades del Estado, a través de la Dirección General de Bienes Nacionales y Dirección General de Catastro Nacional, y organismos competentes a fin de regularizar la situación legal de los bienes muebles patrimoniales con los que cuenta.

El proceso de saneamiento comprende todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las Entidades Públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades.


S.A.H.B.







Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

f) Regularización de los bienes inmuebles del Estado

Las Actividades de regulación y control diseñadas e implementadas en los procesos de administración de los Inmuebles deben asegurar la protección contra pérdidas, robos, deterioros, desgastes y/o fraude, así como la exactitud en los registros contables y de operación, estableciendo;

- El diseño de políticas claras que incluyan los deberes, responsabilidades de los responsables de la administración de los bienes donde se establecen los lineamientos para su custodia, manejo y tratamiento contable
- Las adquisiciones de bienes inmuebles deben responder a los Planes Anuales de Adquisiciones (PAA), y considerados en los Planes Operativos Anuales (POA) de cada área requirente.
- Asignación de responsabilidad por la custodia y salvaguarda de los bienes.
- Protección de los bienes de los elementos naturales.
- Capacitación apropiada al personal que los administra, en base al marco legal aplicable.

g) El Consejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC)

Es una organización independiente, no lucrativa, comprometida a la mejora de la calidad de la profesión de valuación.

h) Las Normas Internacional de Valuación (NIV)

Consisten en requisitos obligatorios que deben seguirse a fin de afirmar que una valuación ha sido realizada conforme a las NIV.

III. Objetivo

Definir la metodología para realizar la Valuación de los Inmuebles Propiedad del Estado, que constituyen los Activos no Financieros del Sector Publico, a través de la identificación y la recopilación de todas las informaciones necesarias para el levantamiento y registro de dichos bienes, aplicando políticas y procedimientos y finalmente especificando la documentación oficial para su exposición y mantener actualizado el inventario permanente de estos bienes que integre los aspectos contables y técnicos.

J.A.U.B.

Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022 Fecha última versión

IV. Alcance

Desde recopilar la evidencia financiera que compruebe la adquisición, o existencia de una ejecución presupuestaria en periodos anteriores para incluir el deterioro, la revaluación y la depreciación en el tiempo hasta la aplicación de registros en el sistema conexo especializado, Sistema de Administración de Bienes (SIAB) y el registro automatizado en el Sistema de Información de la Gestión Financiera (SIGEF). Además de la aplicación de la metodología de valuación de costo y de revaluación a los inmuebles propiedad del Estado Dominicano, que se aplicará para los distintos niveles de gobierno, siguientes:

- a. **Gobierno Central**
- b. **Instituciones Descentralizadas y Autónomas**
- c. **Instituciones Públicas de la Seguridad Social**
- d. **Empresas Públicas no Financieras**
- e. **Gobiernos Locales:**
 - ✓ Ayuntamiento del Distrito Nacional.
 - ✓ Los Municipios.
 - ✓ Las Juntas Municipales.

V. Responsables de la Ejecución

- a. **Ministerio de Hacienda.**
- b. **Los Órganos Rectores;**
 - **Dirección General del Catastro Nacional**
 - **Dirección General de Bienes Nacionales**
 - **Dirección General de Contabilidad Gubernamental (DIGECOG)**

VI. Base Legal y Normativa

1. Ley Núm. 126-01 d/f 27 de julio del 2001, que crea la Dirección General de Contabilidad Gubernamental y su Reglamento de Aplicación Núm.526-09 d/f 21 de julio de 2009. Citamos, el Artículo 32:
2. La Constitución de la República en su Artículo 245.
3. Ley Núm. 494-06, d/f 27 de diciembre del 2006 de la Organización de la Secretaría de Estado de Hacienda (hoy Ministerio de Hacienda).
4. Ley Núm. 150-14 sobre Catastro Nacional.
5. Ley Núm.1832, d/f 3 de noviembre de 1948, que instituye la Dirección General de Bienes Nacionales.

J.A.H.B.



Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

6. Reglamento de Aplicación Núm., 489-07 de la Ley 494-06 de la Organización de la Secretaría de Ministerio de Hacienda.
7. Reglamento de Aplicación Núm. 555-03 de la Dirección General del Catastro Nacional.
8. Reglamento de aplicación Núm. 61-05 d/f 9 de octubre del 1949 (Modificado) de la Dirección General de Bienes Nacionales.
9. NICSP 17, Propiedad, Planta y Equipo.
10. NICSP 16 Propiedad de Inversión
11. Las Normas Internacionales de Valoración (NIV) actualizadas al 2019.
12. Manual de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado dominicano, código Nro. DG-AC-03-07, Emitido por la DIGECOG en septiembre del 2008.

VII. Políticas

1. Para el registro contable de un inmueble este debe existir físicamente, y estar bajo el dominio y posesión del Estado Dominicano.
2. Los títulos de propiedad emitidos por la Jurisdicción Inmobiliaria deberán ser generados a nombre del Estado Dominicano y la posesión a nombre de las instituciones que posean el control de los inmuebles.
3. En aquellos casos de los títulos que se encuentren a nombre del “Estado Dominicano”, la Dirección General de Bienes Nacionales deberá proceder con su regularización, para presentar la información del ente que ocupa el bien.
4. Para la valuación y registro contable de los inmuebles, propiedad del Estado Dominicano, este debe contar necesariamente con la siguiente información para su levantamiento:
 - a. Título del Inmueble, Designaciones Catastrales, Cartografía, Plano, entre otros.
 - b. Tasación de la Dirección de Catastro Nacional, realizada al valor del mercado.
 - c. Distribución uso del Bienes, en aquellos casos de que el bien sea utilizado por varias instituciones.
 - d. Años en uso que tiene la institución con el inmueble.
 - e. Segregación del terreno y las edificaciones.
 - f. Monto de las inversiones en caso de mejoras.


F.A.M.B.







Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022 Fecha última versión

5. En los ejercicios posteriores al ejercicio inicial, los elementos de Propiedades, Planta y Equipo, que cumplan las condiciones para ser reconocidos como un activo, podrán ser medidos por:
 - a. **Modelo de Costo:** Este modelo será el criterio general que las entidades aplicaran para la medición y reconocimiento de los elementos de Propiedades, Planta y Equipo.
 - b. **Modelo de Revaluación:** En este modelo se determinará la oportunidad, periodicidad y clase de bienes para los que se realizarán revaluaciones.
6. Los bienes inmuebles producidos o adquiridos se registrarán utilizando el modelo de costos.
7. Los bienes inmuebles adquiridos o producidos en períodos anteriores del cual no exista documentación, serán reconocidos por el modelo de revaluación utilizando el informe levantado por la Dirección General de Catastro Nacional.
8. En caso de que en el proceso de análisis financiero del inmueble se compruebe la existencia de su valor de adquisición o producción, se determinará su correspondiente deterioro o reserva patrimonial, dependiendo de la variación en el proceso de medición.
9. En caso de que en el proceso del análisis financiero del inmueble se compruebe la existencia de una ejecución parcial a través del Sistema de Información de la Gestión Financiera (SIGEF), se deberá utilizar el modelo de revaluación y se dará de baja en cuentas a los saldos acumulados e identificados.
10. Para validar las informaciones tanto en los casos de los bienes construidos en períodos anteriores como de nueva construcción, se tomarán en consideración las siguientes informaciones:
 - a. Verificar la información legal con la Dirección General de Bienes Nacionales, mediante la cual emitiría una certificación.
 - b. Verificar en el Sistema Integral de Catastro (SIC), la documentación existente.
 - c. Conciliar las informaciones del Sistema Integral de Catastro (SIC) con las registradas en el Sistema de Información de la Gestión Financiera (SIGEF) u otros datos provistos por las instituciones.



J.A.H.B.



Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022 Fecha última versión

- d. Período de inicio y final de la construcción del inmueble.
- e. Institución u organismo que realizó la construcción del inmueble.
- f. Procedencia de los fondos utilizados para su construcción:
 1. Si los recursos provienen del presupuesto (identificar número de libramiento, período, monto y fuente específica).
 2. Si provienen de Préstamos (unidad ejecutora, período, nombre del proyecto y código SNIP).
 3. Recursos por concepto de donaciones (período de la donación, entidad u organismo donante, tipo de donación efectivo o especies y valor de la donación).
 4. Recursos provenientes de otras fuentes.
11. Los bienes inmuebles registrados en la contabilidad, se revaluarán cada 3 o 5 años, la depreciación acumulada y el importe en libros de ese activo se ajustará al importe revaluado.
12. Cuando el Estado recibe en donación, un terreno para construir parques, carreteras o camino, o cuando se adquiere un activo por un precio o costo nulo o insignificante, o mediante el ejercicio de embargo estatal o confiscación, el costo del rubro para su registro es su valor razonable en la fecha de su adquisición.
13. Los bienes registrados sobre la base de la certificación de avalúo emitida por la Dirección General de Catastro Nacional con más de 5 años de emitida, deberán ser sometidos a un proceso de reevaluación para el reconocimiento de las reservas y el deterioro correspondiente.
14. Los bienes que han sido revaluados deben ser contabilizados a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento.


J. A. M. B.







Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

15. Cuando se incrementa el importe en libros de un bien inmueble como consecuencia de una revaluación, tal aumento debe ser acreditado directamente a una cuenta de superávit de revaluación. No obstante, el incremento se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación de un bien inmueble, que fue reconocida previamente en resultados (ahorro o desahorro).
16. Si se reduce el importe en libros de un bien inmueble como consecuencia de una revaluación, tal disminución debe ser reconocida en el resultado (ahorro o desahorro) como un deterioro de valor. No obstante, la disminución será cargada directamente contra el superávit de revaluación, en la medida que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de superávit de revaluación.
17. En los casos de los bienes que han sido registrado y al momento de la verificación física se identifican como no existentes, se procederá a su baja en los libros. Ver el Procedimiento de Bajas de Bienes.
18. En los casos de los bienes que no han sido registrado y al momento de la verificación física se identifican como existentes, se procederá a registrarlos en los libros de la entidad a valor razonable.
19. Se deberá tener por separado los terrenos, edificios, mobiliarios y equipos y cualquier tipo distinto de activo. Además, se deben identificar y asignarle el valor a cada uno de los que componen estas clasificaciones.
20. El valor razonable de los elementos de bienes inmuebles será regularmente su valor de mercado, determinado mediante tasación, misma que deberá ser realizada por un técnico certificado en la materia, en este caso, la Dirección General de Catastro Nacional.
21. Cuando se adquiere un activo a través de una transacción sin contraprestación, por un costo insignificante o nulo, su costo se medirá a su valor razonable en la fecha de adquisición.
22. Cuando se trate la medición y reconocimiento de bienes inmuebles los cuales se encuentren ocupados por varias instituciones, se deberá:
 - a. Determinar la valuación del inmueble (terreno y edificios en los casos que corresponda) por cada institución ocupante.

J.A.M.B.



Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

- b. Para instituciones del Gobierno Central que utilicen la misma edificación, el valor del edificio y el terreno quedarán registrados en el capítulo cabecera, siempre que no se pueda fiablemente medir el valor razonable de cada espacio ocupado.
 - c. En el caso de las entidades económicas Descentralizadas, de Seguridad Social, Empresas Públicas o Gobiernos Locales que utilicen un mismo Inmueble, deberán proceder a realizar el deslinde correspondiente para ser registrado en su unidad contable.
 - d. Las instituciones que para sus operaciones están utilizando un Inmueble propiedad de otra institución pública, deberá reconocer toda remodelación capitalizable en la institución cedente.
23. Los bienes Inmuebles de los cuales se posea título de propiedad y no se encuentren en control o en posesión del Estado, o estén en proceso judicial se tratarán como activos contingentes y se revelarán en notas hasta que la situación del bien esté correcta.
24. En los casos de Bienes Inmuebles que se encuentren a nombre de terceros, pero se encuentran en control de una Institución Pública, se deberá registrar en libros y revelar en notas en los Estados Financieros su estatus jurídico.
25. Es responsabilidad de la Dirección General de Bienes Nacionales realizar la regularización de los Bienes Inmuebles que se encuentran a nombre de terceros.
26. Las instituciones deben informar sobre cualquier cambio en los Bienes Inmuebles que poseen, tales como: remodelaciones capitalizables, estatus legal (si se realizó algún traspaso).
27. La Dirección General de Bienes Nacionales, es la entidad encargada de levantar y mantener al día el catastro de los Bienes Inmuebles del Estado y de los Bienes Inmuebles que pertenezcan al patrimonio de los organismos autónomos del Estado.
28. La Dirección General de Catastro Nacional, es el organismo competente encargado de efectuar las tasaciones para las entidades del Sector Público Dominicano, en caso de que no existan las disponibilidades de técnicos suficientes para realizar la labor, dicha institución podrá certificar y validar las tasaciones realizadas por técnicos certificados en el país, contratados por las entidades bajo el ámbito de aplicación de este procedimiento, a través de un informe técnico que revele la valorización de los mismos.


J. A. H. B.





Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

29. La Dirección General de Bienes Nacionales, debe registrar con exactitud en los libros destinados al registro de dichos inmuebles, todas las operaciones que se realicen con las propiedades inmobiliarias del Estado y las de sus organismos autónomos.
30. Es atribución de la Dirección General del Catastro Nacional, elaborar el inventario de los bienes inmuebles del país, efectuando la identificación, clasificación, la descripción, la valoración y el registro de los mismos.
31. Los inmuebles con características especiales son aquellos inmuebles que representan un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificaciones, instalaciones y mejoras, que por su carácter unitario y por estar ligados de forma definitiva para su funcionamiento, se les consideran un único bien inmueble.
32. Se consideran inmuebles con características especiales, los siguientes:
 - a. Los dedicados a la producción de energía eléctrica, gas, refinación de petróleo, las centrales eléctricas y redes de comunicación y energía.
 - b. Las presas, acueductos, los saltos de agua y los embalses, incluidos su lecho o vaso, exceptuando las utilizadas para el riego.
 - c. Las autopistas, las carreteras, los túneles y los peajes.
 - d. Los aeropuertos y los puertos comerciales.
 - e. Los cementerios públicos y privados.
 - f. Los Parques Municipales.

VIII. Descripción del Procedimiento.

Las Instituciones

1. Notifican las adquisiciones anteriores o nueva de Bienes Inmuebles a la Dirección Nacional de Bienes Nacionales y esta su vez a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, a través del Sistema de Información de la Gestión Financiera (SIGEF) o de un Link de su propio sistema.

J.A.M.B.

La Dirección General de Bienes Nacionales, DGBN

1. Levanta, lleva y mantiene al día el inventario de los bienes inmuebles del Estado y el de los bienes inmuebles que pertenezcan al patrimonio de los organismos descentralizados y autónomos del Estado.



Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

2. Registra las informaciones levantadas mediante formulario o documento asignando un código institucional y como evidencia, realiza la descripción del inmueble, ubicación, estado de conservación, valor en libro de existir, Etc.
3. Notifica a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental y a la Dirección General de Catastro Nacional, las adquisiciones de bienes inmuebles por las instituciones.
4. Notifica a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental y a la Dirección General de Catastro Nacional, el inventario de bienes inmuebles para su valuación o revaluación.

La Dirección General de Catastro Nacional

1. Regular la formación, la conservación y la actualización del inventario de todos y cada uno de los bienes inmuebles del país en sus aspectos físico, económico y jurídico.
2. Conserva los bienes adquiridos o producidos en períodos anteriores del cual no exista documentación, los cuales deben ser reconocidos por el modelo de revaluación mediante informe levantado.
3. Designa un equipo de tasadores para que realice las tasaciones cumpliendo los lineamientos establecidos y procedan a valuar dichos bienes.

La Dirección General de Contabilidad Gubernamental, DIGECOG

1. Recibe de la Dirección General de Bienes Nacionales el inventario de bienes inmuebles y las informaciones pertinentes levantada en documentos oficiales; asignado con el código institucional y como evidencia, hará la descripción del inmueble, ubicación, estado de conservación, valor en libro de existir.
2. Recibe de la Dirección General de Bienes Nacionales, validadas las informaciones, el inventario de bienes inmuebles tanto en los casos de los bienes construidos en períodos anteriores como de nueva construcción.


J.A.U.B.





Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022 Fecha última versión

3. Recibe de la Dirección **General de Catastro Nacional** el inventario de los bienes inmuebles del país, con su identificación, clasificación, la descripción, **la valoración y el registro de los mismos con sus características físicas, jurídicas y económicas, organizada de acuerdo su ley.** Mediante certificación de avalúo emitida.

IX. Glosario

1. **Jurisdicción:** Se refiere a los entornos legales y reglamentarios en los cuales se lleva a cabo un encargo de valuación. Esto generalmente incluye leyes y reglamentos establecidos por gobiernos nacional, estatal o provincial y municipal, dependiendo del propósito y reglas establecidas por determinados reguladores.
2. **Significativo y/o Material:** Se refiere a la materialidad para el compromiso de valuación, que puede ser diferente de las consideraciones de materialidad para otros propósitos, como Estados Financieros y sus auditorías.
3. **Propósito:** Se refiere a la(s) razón(es) por la(s) cual(es) se lleva a cabo una valuación. Los propósitos comunes incluyen (pero no se limitan a) informes financieros, impuestos, soporte de litigios, soporte de transacciones, y para respaldar decisiones de préstamos garantizados.
4. **Revisor de Valuación:** Es un valuador profesional encargado de revisar el trabajo de otro valuador. Como parte de una revisión de valuación, ese profesional puede realizar ciertos procedimientos de valuación y/o proveer una opinión de valor.
5. **Valor:** Hace referencia al juicio del valuador sobre el monto estimado consistente con una de las bases de valor estipuladas en la NIV bases de valor.
6. **Peso:** Se refiere a la cantidad de confianza que se deposita en una indicación de valor para llegar a una conclusión de valor.
7. **Ponderación:** Se refiere al proceso de analizar y concertar diferentes indicaciones de valores, típicamente obtenidas de diferentes enfoques y/o métodos.
8. **Objetividad:** El proceso de valuación exige que el valuador haga juicios imparciales en cuanto a la fiabilidad que habrá de darse a los diferentes datos fácticos o suposiciones al llegar a una conclusión.


J. A. H. B.







Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

9. **Competencia:** Las valuaciones deben prepararse por un individuo o una firma que cuenta con la habilidad técnica, experiencia y conocimiento apropiado del sujeto de valuación, el (los) mercado(s) en que se comercia y el propósito de la valuación.
10. **Desviaciones:** Circunstancias en las cuales deben seguirse requisitos legislativos, reglamentarios o de autoridad que difieren de algunos de los requisitos de las NIV. Las desviaciones son obligatorias puesto que el valuador debe cumplir con los requisitos legales, reglamentarios y otros de autoridad apropiados para el propósito y jurisdicción de la valuación para cumplir con las NIV.
11. **Actualización catastral:** Comprende las operaciones dirigidas a renovar los datos y el valor catastral de cada inmueble.
12. **Conservación catastral:** Conjunto de operaciones y actividades destinadas a mantener actualizados la información y los documentos catastrales, de conformidad con los cambios que experimente el inmueble en sus características: física, jurídica y económica.
13. **Formación catastral:** Conjunto de ejecutorias destinadas a obtener la información de los bienes inmuebles en su aspecto físico, jurídico y económico, de acuerdo a la demarcación territorial.
14. **Inmueble:** Es la extensión territorial continua, delimitada por una poligonal cerrada y no interrumpida por espacio de dominio público.
15. **Mejora:** Todo lo edificado, plantado o adherido al terreno, con carácter permanente, que aumente su valor.
16. **Valoración:** Es el proceso de fijar un valor de un inmueble, y está integrado por el valor del terreno más el valor de las mejoras. La valoración puede realizarse en forma masiva o individual.
17. **Valor catastral:** Es el valor de un bien inmueble que sirve de referencia para determinadas actuaciones de la administración pública, que para los fines de esta ley son de carácter fiscal.

J. A. M. B.



Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

18. **Valor de Mercado:** Es la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual, con conocimiento, prudencia y sin presión.
19. **Avalúo Catastral:** Consiste en la determinación del valor de los predios y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. En el censo se revisan las características físicas de los inmuebles, verificando los cambios que se puedan hacer.
20. **Activo Contingente:** Es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo porque ocurra o, en su caso, porque no ocurra, uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad.


J.A.H.B.








Dirección General de Contabilidad Gubernamental
Dirección de Normas y Procedimientos

Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-15
Contenido	Normas y Procedimientos para el Reconocimiento, Valuación y Registro Contable de los bienes Inmuebles del Estado	Fecha Emisión: Junio 2007
		Fecha de Revisión: Febrero 2022
		Fecha última versión

Revisado por:


Jennifer Lois Gómez
Directora Análisis de la Información Financiera




Wandy Hierro Núñez
Director Procesamiento Contable y Estados Financieros




Leonardo Arturo Martínez Bonilla
Director Normas y Procedimientos



Aprobado por:


Félix Antonio Santana García
Director General
DIGECOG

