



En congruencia con los objetivos estratégicos del IMCP, la VICEPRESIDENCIA DE SECTOR GUBERNAMENTAL prepara este boletín informativo con la finalidad de mantenerlos actualizados en temas relevantes del sector gobierno.

## Boletín informativo de la Vicepresidencia de Sector Gubernamental

### Directorio

C.P. PCFI Héctor Amaya Estrella  
Presidente del Comité Ejecutivo Nacional  
2023-2025

C.P. y PCCAG Ludivina Leija Rodríguez  
Vicepresidente General

C.P. y PCCA Cornelio Rico Arvizu  
Vicepresidente de Sector Gubernamental

## REGISTRO DE EDIFICIOS

C.P. y PCCAG. Erika Guadalupe Baeza Montiel  
Secretaria de la Comisión de Contabilidad Gubernamental

**P**ara el registro de la adquisición o donación de edificios, algunos entes utilizan únicamente la cuenta 1.2.3.3 Edificios no Habitacionales, tomando como base el Capítulo V Modelo de Asientos para el Registro Contable del Manual de Contabilidad Gubernamental emitido por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), el 23 de diciembre de 2015, reformado por última ocasión el 9 de agosto de 2023.

En el apartado III.2.1.1 Registro del devengado de la adquisición de bienes inmuebles del capítulo antes mencionado se muestra el siguiente ejemplo:

III.2 Gastos de capital

III.2.1 Compra de Bienes

III.2.1.1 Registro del devengado de la adquisición de bienes inmuebles.

Ejemplo: Bienes Inmuebles

Documento Fuente del Asiento: Acta de recepción de bienes o documento equivalente.

### Nota aclaratoria

Las noticias de temas gubernamentales no reflejan necesariamente la opinión del IMCP ni de la Vicepresidencia de Sector Gubernamental.

La responsabilidad corresponde exclusivamente a la fuente y/o el autor del artículo o comentario en particular.

CARGO		ABONO	
1.2.3.1	Terrenos		
1.2.3.2	Viviendas		
1.2.3.3	Edificios no Habitacionales		
1.2.3.9	Otros Bienes Inmuebles		
		2.1.1.2	Proveedores por Pagar a Corto Plazo

Como se indica en el mismo acuerdo, ese registro es un ejemplo: por ello debe considerarse la normativa que le aplica a la transacción en particular.

En este documento se analizará si esta práctica de registrar únicamente en la cuenta de Edificios no Habitacionales, se apega a la norma.



## LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL

La Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG) publicada en el *Diario Oficial de la Federación (DOF)* el 30 de diciembre de 2008, cuya última reforma fue realizada el 30 de enero de 2018, en su artículo 23 fracción I señala la obligación de registrar en la contabilidad los bienes inmuebles:

**Artículo 23.-** Los entes públicos deberán registrar en su contabilidad los bienes muebles e inmuebles siguientes:

Los inmuebles destinados a un servicio público conforme a la normativa aplicable; excepto los considerados como monumentos arqueológicos, artísticos o históricos conforme a la Ley de la materia; [...]

En sus artículos 24, 27 y 30 indica que dichos registros se realizarán en cuentas específicas de activo, no podrá establecerse un valor inferior al catastral que corresponda y que el Consejo emitirá disposiciones sobre registro y valuación del patrimonio.

**Artículo 24.-** Los registros contables de los bienes a que se refiere el artículo anterior se realizarán en cuentas específicas del activo.

**Artículo 27.-** Los entes públicos deberán llevar a cabo el levantamiento físico del inventario de los bienes a que se refiere el artículo 23 de esta Ley. Dicho inventario deberá estar debidamente conciliado con el registro contable. En el caso de los bienes inmuebles, no podrá establecerse un valor inferior al catastral que le corresponda.

**Artículo 30.-** El consejo emitirá, para efectos contables, las disposiciones sobre registro y valuación del patrimonio que requiere la aplicación esta Ley.

## ACUERDOS DEL CONSEJO NACIONAL DE ARMONIZACIÓN CONTABLE (CONAC)

El 20 de Agosto de 2009 fue publicado en el *DOF* el Acuerdo del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) por el que se emiten los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, el cual consta de once postulados siendo el número nueve el de valuación, que define:



**9) VALUACION.** Todos los eventos que afecten económicamente al ente público deben ser cuantificados en términos monetarios y se registrarán al costo histórico o al valor económico más objetivo registrándose en moneda nacional.

**Explicación del Postulado Básico**

- a) El costo histórico de las operaciones corresponde al monto erogado para su adquisición conforme a la documentación contable original justificativa y comprobatoria, o bien a su valor estimado o de avalúo en caso de ser producto de una donación, expropiación, adjudicación o dación en pago; [...]

El postulado establece que las operaciones deben registrarse conforme a la documentación original justificativa y comprobatoria o su valor estimado o de avalúo. En un avalúo se establece el valor tanto el terreno como la construcción de un edificio.

Posteriormente, El CONAC expidió el 22 de noviembre de 2010 el Manual de Contabilidad Gubernamental (Última reforma: 9 de agosto 2023), en su capítulo III del Plan de Cuentas indica:

1.2.3 Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso: Representa el monto de todo tipo de bienes inmuebles, infraestructura y construcciones; así como los gastos derivados de actos de su adquisición, adjudicación, expropiación e indemnización y los que se generen por estudios de pre-inversión, cuando se realicen por causas de interés público.

1.2.3.1 Terrenos: Representa el valor de tierras, terrenos y predios urbanos baldíos, campos con o sin mejoras necesarios para los usos propios del ente público.

1.2.3.2 Viviendas: Representa el valor de viviendas que son edificadas principalmente como habitacionales requeridos por el ente público para sus actividades.

1.2.3.3 Edificios no Habitacionales: Representa el valor de edificios, tales como: oficinas, escuelas, hospitales, edificios industriales, comerciales y para la recreación pública, almacenes, hoteles y restaurantes que requiere el ente público para desarrollar sus actividades.

En las definiciones que plantea el acuerdo no se aprecia claramente que deba hacerse separación alguna entre terreno y la construcción de las viviendas o edificios no habitacionales.



El capítulo IV de los instructivos de manejos de cuentas reformado por última vez el 9 de agosto de 2023 establece:

NÚMERO	GENERO	GRUPO	RUBRO	NATURALEZA
1.2.3.1	Activo	Activo no circulante	Bienes inmuebles, infraestructura y construcciones en proceso	Deudora
Cuenta	Terrenos			

No.	CARGO	No.	ABONO
1	A la apertura en libros por el saldo del ejercicio inmediato anterior.	1	Por el devengado de venta de terrenos a valor en libros, con pérdida o con utilidad.
2	Por la Incorporación del bien al Patrimonio al momento de hacer uso de la cláusula de la opción de compra del contrato de Arrendamiento Financiero.	2*	Por la reclasificación de anticipos a proveedores por adquisición de terrenos.
3	Por devengado por la adquisición de terrenos.	3	Por la entrega de terrenos en concesión.
4	Por la conclusión del contrato de comodato.	4	Por la entrega de terrenos en comodato.
5	Por el devengado de anticipos a proveedores por la adquisición de terrenos.	5	Por el reconocimiento inicial de las diferencias negativas tanto de existencias como de valores derivadas de la conciliación física-contable de los bienes.
6	Por la aplicación de anticipos a proveedores por la adquisición de terrenos.	6	Por el decremento del valor de los bienes derivado de la actualización por revaluación.
7	Por la conclusión del contrato por concesión de terrenos.		
8	Por el reconocimiento inicial de las diferencias positivas tanto de existencias como de valores derivadas de la conciliación física-contable de los bienes.	7	Por la baja de bienes derivado por pérdida, obsolescencia, deterioro, entre otros.
9	Por el incremento del valor de los bienes derivado de la actualización por revaluación.	8	Al cierre de libros por el saldo deudor de la cuenta.

**Su saldo representa**

El valor de tierras, terrenos y predios urbanos baldíos, campos con o sin mejoras necesarios para los usos propios del ente público.

**Observaciones**

Auxiliar por grupos homogéneos de bienes, de acuerdo con el clasificador por objeto del gasto, concepto 5800 bienes inmuebles.

\*Por el registro de anticipos presupuestarios

NÚMERO	GENERO	GRUPO	RUBRO	NATURALEZA
1.2.3.3	Activo	Activo no circulante	Bienes inmuebles, infraestructura y construcciones en proceso	Deudora
Cuenta	Edificios no habitacionales			



No.	CARGO	No.	ABONO
1	A la apertura en libros por el saldo del ejercicio inmediato anterior.	1	Por el devengado de venta de edificios no habitacionales a valor en libros, con pérdida o con utilidad.
2	Por la Incorporación del bien al Patrimonio al momento de hacer uso de la cláusula de la opción de compra del contrato de Arrendamiento Financiero.	2*	Por la reclasificación de anticipos a proveedores por la adquisición de edificios no habitacionales.
3	Por el devengado de la adquisición de edificios no habitacionales.	3	Por la entrega de edificios no habitacionales en concesión.
4	Por el devengado de anticipos a proveedores por la adquisición de edificios no habitacionales	4	Por la entrega de edificios no habitacionales en comodato.
5	Por la conclusión del contrato de comodato.	5	Por el reconocimiento inicial de las diferencias negativas tanto de existencias como de valores derivadas de la conciliación física-contable de los bienes.
6	Por la aplicación de anticipos a proveedores por la adquisición de edificios no habitacionales	6	Por el decremento del valor de los bienes derivado de la actualización por revaluación.
7	Por la conclusión del contrato por concesión de edificios no habitacionales.	7	Por la baja de bienes derivado por pérdida, obsolescencia, deterioro, siniestro, entre otros.
8	Por la capitalización de construcciones en proceso de edificios no habitacionales.	8	Al cierre de libros por el saldo deudor de la cuenta.
9	Por la activación de construcciones en proceso de bienes propios por administración a bienes inmuebles e infraestructura, a la conclusión de la obra.		
10	Por el reconocimiento inicial de las diferencias positivas tanto de existencias como de valores derivadas de la conciliación física-contable de los bienes.		
11	Por el incremento del valor de los bienes derivado de la actualización por revaluación.		
<b>Su saldo representa</b>			
El valor de edificios, tales como: oficinas, escuelas, hospitales, edificios industriales, comerciales y para la recreación pública, almacenes, hoteles y restaurantes que requiere el ente público para desarrollar sus actividades.			
<b>Observaciones</b>			
Auxiliar por grupos homogéneos de bienes, de acuerdo con el clasificador por objeto del gasto, concepto 5800 bienes inmuebles. *Por el registro de anticipos presupuestarios			

Al igual que en el plan de cuentas, en este capítulo no está claro si debe hacerse separación alguna entre terreno y la construcción de las viviendas o edificios no habitacionales. Lo mismo ocurre con el capítulo VI de las Guías Contabilizadoras.

En el Acuerdo del CONAC por el que se emiten las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio publicado en el *DOF* el 27 de diciembre 2010 (Última reforma 08 de agosto 2023) se establece en el apartado de Bienes Muebles e Inmuebles en su sección V. Valor Inicial y posteriores del Activo, Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio:



**Inmuebles y muebles:** en su reconocimiento inicial estos activos deben valuarse a su costo de adquisición, valor razonable o su equivalente en concordancia con el postulado básico de valuación.

En momentos posteriores su valor será el mismo valor original menos la depreciación acumulada y/o las pérdidas por deterioro acumuladas.

La depreciación es el importe del costo de adquisición del activo depreciable, menos su valor de deshecho, entre los años correspondientes a su vida útil o su vida económica; con ello, se tiene un costo que se deberá registrar en resultados o en el estado de actividades (hacienda pública / patrimonio), con el objetivo de conocer el gasto patrimonial, por el servicio que está dando el activo, lo cual redundará en una estimación adecuada de la utilidad en un ente público lucrativo o del costo de operación en un ente público con fines exclusivamente gubernamentales o sin fines de lucro.

Ahora bien, lejos de tratar de valorar un activo a través de la depreciación, ésta tiene por objeto el reconocimiento del gasto mencionado; por lo tanto, dicho gasto debe estimarse con los siguientes factores: valor original registrado, valor de desecho y vida útil o económica estimada.

Valor de desecho, es la mejor estimación del valor que tendrá el activo en la fecha en la que dejará de ser útil para el ente público. Esta fecha es la del fin de su vida útil, o la del fin de su vida económica; la primera es la fecha en la que el bien ya no sirve, pero puede tener un valor de rescate en esas condiciones, en muchas ocasiones es igual a cero; la segunda, vida económica, es la fecha en la que al ente público ya no le es útil pero puede llegar a tener una vida útil que le origine un valor comercial aún al activo.

Por lo anterior, las inversiones en inmuebles y muebles representan, en el transcurso del tiempo, un gasto por aquellas cantidades que no son susceptibles de recuperación. Tanto estos activos como los intangibles tienen como objetivo el generar beneficios, económicos o sociales, por lo que es necesario se reconozcan en resultados en el mismo período en el que generan dichos beneficios. Independientemente de que un ente público tenga fines exclusivamente gubernamentales, no tenga fines de lucro o sea lucrativa, genera algún beneficio. La depreciación tiene por objeto el reconocimiento del gasto correspondiente por su uso, que es el que provoca el beneficio.

Para los bienes inmuebles de la Federación y sus entes públicos el valor catastral a que se refiere el artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental será el determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o en su caso por la autoridad catastral en el municipio o entidad federativa en el que se encuentre el inmueble.



El texto nos habla del reconocimiento inicial y de que en momentos posteriores su valor será el valor original menos la depreciación acumulada y/o las pérdidas por deterioro acumuladas, entendiendo que la depreciación le corresponde solo a un activo depreciable. De ahí se desprende que entonces se registra por una parte el terreno que salvo casos excepcionales tiene una vida útil ilimitada y por otra el edificio no habitacional o vivienda (construcción) al que debe reconocerse el gasto correspondiente por el uso y desgaste normal del tiempo.

El Acuerdo por el que se Reforman las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio, Publicado en el *DOF* el 13 de diciembre de 2011 (Última reforma publicada el 27 de diciembre de 2017) indica dentro de su apartado B Reglas Específicas del Registro y Valoración del Activo:

#### **6. Depreciación, Deterioro y Amortización, del Ejercicio y Acumulada de Bienes.**

##### 6.2 Casos particulares.

Los terrenos y los edificios son activos independientes y se tratarán contablemente por separado, incluso si han sido adquiridos conjuntamente. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.

No obstante, si el costo del terreno incluye los costos de desmantelamiento, traslado y rehabilitación, esa porción del terreno se depreciará a lo largo del período en el que se obtengan los rendimientos económicos o potenciales de servicio por haber incurrido en esos gastos. En algunos casos, el terreno en sí mismo puede tener una vida útil limitada, en cuyo caso se depreciará de forma que refleje los rendimientos económicos o potencial de servicio que se van a derivar del mismo.

Es en este acuerdo que se marca la pauta a seguir ya que manifiesta como caso particular el tratamiento de terrenos y edificios haciendo mención de que se tratarán contablemente por separado, incluso si han sido adquiridos conjuntamente, con las excepciones que ahí mismo señala.



En los Parámetros de Estimación de Vida Útil emitidos por el CONAC y publicados en el *DOF* el 15 de agosto de 2012 se tiene lo siguiente:

Guía de vida útil estimada y porcentajes de depreciación:

CUENTA	CONCEPTO	AÑOS DE VIDA ÚTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN ANUAL
1.2.3	Bienes inmuebles, infraestructura y construcciones en proceso		
1.2.3.2	Viviendas	50	2
1.2.3.3	Edificios No Habitacionales	30	3.3
1.2.3.4	Infraestructura	25	4
1.2.3.9	Otros Bienes Inmuebles	20	5

Como se puede observar en la tabla anterior incluso se omite la cuenta 1.2.3.1 Terrenos, en el entendido que los éstos usualmente tienen una vida ilimitada e incluso incrementan su valor.

El Acuerdo del CONAC por el que se emiten los Lineamientos dirigidos a asegurar que el Sistema de Contabilidad Gubernamental facilite el Registro y Control de los Inventarios de los Bienes Muebles e Inmuebles de los Entes Públicos, publicado en el *DOF* el 13 de diciembre de 2011 en el apartado D Administración de Inventarios de Bienes Muebles e Inmuebles indica que:

#### **D.2.1 Alta de un inmueble**

Las altas, pueden ser por:

- 1) Adquisición,
- 2) Nacionalización,
- 3) Expropiación,
- 4) Donación,
- 5) Regularización, etcétera.

Lo anterior, considerando la normativa aplicable en cada caso.

#### **D.2.2 Avalúo de inmuebles**

Los avalúos son realizados de acuerdo con las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico que dicte las autoridades en las materias a nivel federal, estatal y municipal.

Corresponde realizar avalúos para incorporar al patrimonio bienes que no fueron adquiridos, establecer indemnizaciones de expropiaciones, disponer la venta o enajenación a título





oneroso, otorgar concesiones, estimar las rentas que corresponde percibir por arrendamiento, estimar el valor de los bienes y las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, etcétera.

En este acuerdo se establece que corresponde realizar avalúos para incorporar al patrimonio bienes que no fueron adquiridos, no obstante, el caso de adquisición el valor puede obtenerse del avalúo que forma parte de la escritura pública o bien solicitar la colaboración de la autoridad catastral en el municipio o entidad federativa en el que se encuentre el inmueble.

## CONCLUSIÓN

La Ley establece la obligación de registrar en la contabilidad y en cuentas específicas de activo los bienes inmuebles destinados al servicio público y que en ese registro no podrá establecerse un valor inferior al catastral que le corresponda. Además, que será el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) que emitirá las disposiciones sobre registro y valuación del patrimonio.

El CONAC establece claramente en el apartado B numeral 6 “Depreciación, Deterioro y Amortización, del Ejercicio y Acumulada de Bienes” de las Reglas Específicas del Registro y Valuación del Patrimonio como caso particular el tratamiento de **terrenos y edificios haciendo mención de que se tratarán contablemente por separado, incluso si han sido adquiridos conjuntamente**, con las excepciones que ahí mismo señala.

Lo anterior además en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público y las Normas de Información Financiera que consideran que los terrenos no sufren demérito y desgaste, que por el contrario su valor aumenta con el transcurso del tiempo debido principalmente a la plusvalía y otros fenómenos económicos.