**Planta y Propiedades: Adquisición y Mantenimiento**

# Planta

1. Para los fines de estas directrices, Planta comprende aquellos activos que se agrupan; se conservan en uso para la producción o el suministro de bienes o servicios; se utilizan en la ejecución de programas y operaciones administrativas del PNUD; y se espera que se usen durante más de un período financiero sobre el que se informa. Algunos ejemplos de dichos activos son la maquinaria pesada; el mobiliario y los accesorios. El costo combinado de dicho grupo de activos en conjunto debe ser de USD 5000 o más y debe cumplir con los criterios de capitalización descritos en la sección de PPE (Propiedades, Planta y Equipo) de las POPP (Políticas y Procedimientos de Operaciones y Programas). En general, estos activos muestran algunas o todas las características siguientes:

* 1. Son parte de un sistema o una red.
  2. Son especializados por naturaleza y, por lo general, no tienen usos alternativos.
  3. Por lo general son inamovibles.
  4. Pueden estar sujetos a limitaciones sobre la enajenación.

1. La planta del PNUD normalmente formará parte de los proyectos, dado que la naturaleza de las operaciones del PNUD rara vez requiere actividades administrativas que demandan la construcción de una planta dentro de las instalaciones de sus oficinas. Algunos ejemplos de dichos activos pueden incluir fábricas; sistemas de suministro de agua y energía; infraestructura para mantener un establecimiento; etc.

No debe confundirse planta con Activos Compuestos. Un Activo Compuesto es un activo que tiene varios componentes que deben utilizarse en conjunto pero que son de menor complejidad. Por ejemplo, los paneles solares e inversores y algunos equipos de servidores que comprenden 3 o más piezas pueden utilizarse como un Activo Compuesto, pero no califican como planta.

# Propiedades

1. Propiedades se define como una clase de activo que:
   1. Son (a) Terrenos o (b) Edificios que son poseídos y/o controlados por el PNUD con un costo (o valor si son donados) de USD 5000 o más; y
   2. El costo del Terreno o Edificio puede medirse de manera fiable.

1. El PNUD actualmente posee o controla una pequeña cantidad de edificios residenciales y de oficinas además del terreno en el que se encuentran los edificios. También puede poseer terrenos sin edificios. De aquí en adelante, se denominará a las propiedades Terrenos y Edificios.

**Adquisición de Planta, Terrenos y Edificios**

# Planta, Terrenos y Edificios comprados

1. Dados los desembolsos de capital significativos asociados con la planta y las propiedades, se

espera que la mayoría de las Plantas, los Terrenos y los Edificios comprados superen el umbral de capitalización de USD 5000. Por lo tanto, cualquier Planta, Terreno o Edificio comprado que será utilizado por el PNUD durante más de 12 meses para fines administrativos o en la ejecución de sus programas será reconocido por el PNUD como un activo.

1. Antes de comprar Planta, Terreno y Edificios, se deben seguir las reglas de adquisiciones del PNUD y solicitar las aprobaciones pertinentes de los Comités de Adquisiciones de acuerdo con los umbrales de aprobación establecidos para las adquisiciones. Una vez recibida la aprobación correspondiente, la transacción debe ser procesada en Quantum a través del catálogo de compras. Es raro que el PNUD compre una planta, excepto en el marco de proyectos implementados a nivel nacional. La Planta sería un producto a entregar a un asociado en la implementación y, al gastarla, el artículo no será capitalizado por el PNUD sino gastado (registrado en el Módulo de Activos del PNUD y la depreciación cargada durante su vida útil).

# Planta y edificios construidos

1. En algunos casos, en particular en países en crisis en los que hay disponibilidad limitada de instalaciones para arrendar y de expertos para subcontratar la construcción de un edificio, el PNUD puede construir sus propias oficinas y/o asegurar el alojamiento para el personal. Se requiere en primer lugar la aprobación del Equipo de Tareas sobre Locales Comunes (TTCP) y luego del Oficial Jefe de Adquisiciones del PNUD para la adquisición a través de los comités de revisión correspondientes (ACP [Comités Consultivos sobre Adquisiciones] regionales para las oficinas en el país y ACP para las dependencias de la Sede) antes de comenzar la construcción. Una vez que se hayan recibido las aprobaciones, podrá procesarse la transacción a través del catálogo de adquisición.

1. La construcción de Propiedades no debe confundirse con la Mejora de Locales Arrendados. Cuando el Gobierno dona instalaciones al PNUD y el MoU (memorando de entendimiento) u otro acuerdo actúan como el acuerdo de arrendamiento, dicha mejora se considera como una Mejora de Locales Arrendados y se registra de conformidad con las POPP sobre Mejoras de Locales Arrendados.

# Propiedades en locales comunes

1. El reconocimiento de Terrenos o Edificios en Locales Comunes como una propiedad del PNUD dependerá de si el PNUD es el organismo principal y tiene la propiedad o el control exclusivos sobre la propiedad o si tiene un acuerdo conjunto con los otros organismos participantes. El factor determinante es si el PNUD como organismo principal ha asumido o no todos los riesgos mientras los otros organismos participantes usan la propiedad o si, como organismo principal, el PNUD ha actuado como un agente en nombre de todos los demás organismos participantes al arrendar o alquilar la propiedad, en cuyo caso todos los organismos participantes, incluido el organismo principal, asumen los riesgos en proporción con su parte de ocupación. El PNUD también podría ser un organismo participante mientras otro organismo de la ONU actúa como el organismo principal.

1. Cuando el PNUD tiene la propiedad y el control exclusivos, la propiedad se registrará como un activo en sus libros. El mismo tratamiento se aplicará cuando el PNUD tenga la propiedad y el control conjuntos con los otros organismos participantes, pero el activo se registrará en proporción con la parte de ocupación o propiedad del PNUD. En la tabla siguiente se muestran diferentes situaciones, tipos de acuerdos y el tratamiento contable correspondiente. El tema clave es determinar si el PNUD actúa como un organismo principal, asumiendo exclusivamente los riesgos, o si actúa como el organismo principal en nombre de todos los organismos participantes.

| **Situaciones** | **Tipo de Acuerdo** | **Tratamiento Contable** |
| --- | --- | --- |
| **1.  Edificio adquirido o construido** | 1a. Construido o adquirido exclusivamente por el Organismo Principal | 1a.  Registrar el edificio como un Activo Fijo en los libros del Organismo Principal. Si los organismos participantes pagan alquiler, cada organismo debe registrar el alquiler que paga como un gasto. Cuando la ocupación es libre de pago de alquiler, cada Organismo participante debe registrar el alquiler como un gasto y el ingreso correspondiente como una contribución en especie al valor normal de mercado (FMV) anual. |
| 1b. Construcción o Compra Conjunta por parte de todos los Organismos de la ONU | 1b. Registrar la parte del edificio como Activo Fijo en los libros de cada Organismo. |
| **2. Arrendamiento operativo comercial** | 2a. El Organismo Principal actúa como Mandante y asume todos los riesgos del Arrendamiento | 2a.  Registrar el monto total del alquiler como gasto y la parte del alquiler recuperada de los Organismos participantes también debe registrarse como ingreso en los libros del Organismo Principal. Todos los Organismos participantes deben registrar el alquiler pagado como un gasto. |
| 2b.  El Organismo Principal actúa como agente en nombre de todos los Organismos de la ONU | 2b. Registrar la parte del alquiler pagado por cada Organismo participante, incluido el Organismo Principal, como un gasto en sus libros. |
| **3. Derecho donado a usar el edificio** | 3a.  Edificio donado exclusivamente para que lo use el Organismo Principal | 3a.  Registrar el gasto y el ingreso correspondiente como una contribución en especie en los libros del Organismo Principal utilizando el FMV del alquiler anual. Los Organismos participantes deben registrar un gasto y el ingreso correspondiente como contribución en especie utilizando el FMV del alquiler anual pagado en proporción al espacio ocupado. |
| 3b.  Edificio donado para que lo use el Sistema de la ONU | 3b.  Tanto el Organismo Principal como los Organismos participantes deben registrar un gasto y el ingreso correspondiente como contribución en especie utilizando el FMV del alquiler anual pagado en proporción al espacio ocupado. |
| **4.  Instalaciones donadas** | 4a. Cedidas exclusivamente al Organismo Principal | 4a.  Registrar el edificio como un Activo Fijo en los libros del Organismo Principal con un ingreso correspondiente como contribución en especie al FMV del edificio en la fecha de adquisición. Si los organismos participantes pagan alquiler, cada organismo debe registrar el alquiler que paga como un gasto. Cuando la ocupación es libre de pago de alquiler, cada Organismo participante debe registrar el alquiler como un gasto y el ingreso correspondiente como una contribución en especie al FMV anual. |
| 4b.  Cedidas al Sistema de la ONU | 4b.  Registrar el edificio como Activo Fijo en los libros de cada Organismo participante, incluido el Organismo Principal, según el FMV en el momento en que se donó el edificio. |

# Reserva para viviendas y locales de oficinas sobre el terreno (RFA)

11. La Reserva para viviendas y locales de oficinas sobre el terreno (RFA) es la reserva establecida por el PNUD para financiar la construcción de Locales Comunes del Sistema de la ONU (UNSCP) en nombre de los Gobiernos de los programas. La RFA se ha utilizado para financiar instalaciones residenciales y de oficinas. Para las instalaciones en las que la transferencia de titularidad al Gobierno no se realizó antes del 1° de enero de 2012, rigen los siguientes procedimientos:

# a) Propiedades residenciales

Según la RFA, el PNUD es el propietario en un acuerdo de Arrendamiento Financiero (de parte del Gobierno) en el que el objetivo final es que el Gobierno asuma la titularidad de las propiedades. Los pagos de arrendamiento que deben cobrarse o que son adeudados en este tipo de acuerdo se reconocerán como un activo en una Cuenta de Pago de Arrendamiento por Cobrar. El monto por cobrar será igual a la inversión neta en la propiedad. El PNUD reconocerá como un activo en sus libros cualquier propiedad de RFA de la cual posea títulos de propiedad. Cualquier ingreso por alquiler recibido en nombre del Gobierno (el neto del 10 por ciento de las tarifas de apoyo administrativo cobradas por la dependencia de Operaciones Generales de la BMS [Dirección de Servicios de Gestión], reparaciones y mantenimiento, y gastos de renovación) deberá acreditarse en la Cuenta de Pago de Arrendamiento por Cobrar. Para asegurar claridad, deben mantenerse dos Cuentas de Arrendamiento por Cobrar diferentes.

1. Pagos de Arrendamiento por Cobrar: construcción; y
2. Pagos de Arrendamiento por Cobrar: costos de renovación.

Deben realizarse provisiones de amortización total anualmente si la probabilidad de NO recibir pagos de Arrendamiento se vuelve segura. Dichas amortizaciones totales se procesarán a través de un comprobante del libro diario después de consultar con la División de Cuentas.

Cuando el terreno sobre el cual se encuentran los edificios residenciales es propiedad del Gobierno, este no será reconocido en los libros del PNUD como un activo, pero se valorizará el derecho a construir en el terreno y usar dichos edificios, y se reconocerán el gasto de alquiler y el ingreso correspondiente en los libros del PNUD.

En algunos casos, las Instalaciones y el Terreno sobre el cual están construidos los edificios residenciales han sido otorgados al PNUD o comprados por el PNUD con títulos de propiedad sobre el Terreno. En dichos casos, el PNUD reconocerá el Terreno y los Edificios como un activo en sus libros.

El PNUD reconocerá los Edificios Residenciales poseídos como activos sobre los que tiene derechos de propiedad. Esto significa que tanto el Terreno como los Edificios, o solo los Edificios, se reconocerán a menos que sean transferidos al Gobierno.

# B) Instalaciones de Oficina

Las oficinas compradas o construidas utilizando fondos de la RFA son en su mayoría poseídas por el Gobierno. En algunos casos, los edificios son construidos por el PNUD. Estas construcciones en general son financiadas en forma conjunta por el PNUD y otros organismos de la ONU.

El PNUD deberá capitalizar, a través de la función de Adición Básica «Manual», las instalaciones de oficina como un edificio del PNUD a su valor normal de mercado. El valor normal de mercado es lo que pagará un comprador dispuesto racional a un vendedor dispuesto racional en un mercado competitivo. El registro de propiedades de RFA se realizará como parte del proceso de saldo inicial y será un ejercicio excepcional.

Las contribuciones realizadas por otros organismos de la ONU, p. ej., UNFPA, UNICEF y el PMA (Programa Mundial de Alimentos), para la construcción de las instalaciones deberán tratarse como un depósito de alquiler diferido (cuenta de pasivo) contra el cual se cargará la parte mensual del gasto de depreciación de los organismos.

El alquiler recibido (el neto del 10 % de las tarifas de apoyo administrativo cobradas por la dependencia de Operaciones Generales de la BMS para cubrir los gastos de reparaciones, mantenimiento y renovación) deberá tratarse como ingresos operativos y distribuirse de manera proporcional en forma lineal entre los organismos que contribuyeron a la construcción. Esto es realizado a nivel de la oficina de país (CO) por el Gerente de Operaciones.

Cuando el PNUD haya financiado en forma conjunta las instalaciones con otros organismos de la ONU y alquila su parte de las instalaciones, los montos recibidos se acreditarán en Alquileres Recibidos. Sin embargo, cuando las instalaciones financiadas en forma conjunta se alquilan, el alquiler recibido se prorrateará entre el PNUD y los otros organismos de la ONU.

En algunos casos, el terreno sobre el cual están construidas las instalaciones de oficina es propiedad del Gobierno y debe registrarse como una contribución en especie a su valor normal de mercado. Por ejemplo, cuando las instalaciones de oficina están construidas en un terreno que es propiedad del Gobierno, el PNUD reconocerá el costo de las instalaciones construidas. El ingreso por el uso del terreno debe, no obstante, ser reconocido; y el valor del alquiler o el uso del terreno debe evaluarse y debitarse en los gastos de arrendamiento o alquiler.

En algunos casos, las Instalaciones y el Terreno sobre el cual está construida la propiedad han sido otorgados al PNUD o comprados por el PNUD. En dichos casos, el PNUD reconocerá el Terreno y el Edificio como un activo en sus libros.

La solicitud será iniciada por el coordinador de activos de la CO o de la dependencia de la Sede en el UNall, antes de ser procesada en Quantum por el CGSC (Centro Global de Servicios Compartidos). Deberán cargarse copias de la documentación de transacción (p. ej., título de propiedad del terreno) en UNall y los originales deberán archivarse en las oficinas correspondientes.

La tabla siguiente ilustra algunas de las situaciones prácticas que probablemente ocurran y la manera en que serán tratadas:

# Tipo de actividades de bienes inmuebles que respalda la RFA

| **Terrenos** | **Advertencias en Acuerdos** | **¿Activo**  **del PNUD**  **?** | **Edificios**  **(Residenciales**  **y oficinas)** | **Advertencias en Acuerdos** | **¿Activo**  **del PNUD**  **?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| El PNUD posee la propiedad adquirida en forma directa en una transacción entre partes independientes. | El PNUD posee el título de propiedad. | SÍ | El PNUD posee la propiedad adquirida en forma directa  en una transacción entre partes independientes. | El PNUD posee el título de propiedad. | SÍ |
| El PNUD construye sobre el terreno proporcionado por el Gobierno  pero el Gobierno  conserva el título  del Terreno | Acuerdo de vivienda:   * El PNUD posee la Propiedad. * Si abandona el país, puede transferir la propiedad a cualquier organismo restante o devolverla al Gobierno. Este último debe compensar al PNUD por el valor que recibe. | SÍ | El PNUD construye proporcionando un préstamo al  Gobierno | Acuerdo de Préstamo de Construcción:   * El PNUD proporciona un préstamo para construir. * Al completarse, deberá elaborarse un acuerdo de arrendamiento entre el PNUD y el Gobierno. (Los términos del arrendamiento rigen para cualquier organismo de la ONU presente en el país). * Términos clave: el Gobierno posee el edificio. El PNUD debe aplicar un alquiler de otro modo pagadero al Gobierno para la amortización del préstamo. * Si el préstamo no se devuelve, el Gobierno asumirá el déficit. | NO |
| El PNUD construye sobre el terreno proporcionado por el Gobierno  pero el Gobierno conserva el título  del Terreno | Acuerdo de Préstamo  de Construcción:   * El PNUD proporciona un préstamo para construir. * Al completarse, deberá elaborarse un acuerdo de arrendamiento entre el PNUD y el Gobierno. (Los términos del arrendamiento rigen para cualquier organismo de la ONU presente en el país). * Términos clave: el Gobierno posee el edificio. El PNUD debe aplicar un alquiler de otro modo pagadero al Gobierno para la amortización del préstamo. * Si el préstamo no se devuelve, el Gobierno asumirá el déficit. * El PNUD celebra un MoU (memorando de entendimiento) con dichos Organismos para compartir el espacio. | NO | El PNUD  proporciona  un préstamo al  Gobierno y construye en nombre UNICEF,  UNFPA y PMA. (Los Organismos  reembolsan  al PNUD). | Acuerdo de Préstamo de Construcción:   * El PNUD proporciona un préstamo para construir. * Al completarse, deberá elaborarse un acuerdo de arrendamiento entre el PNUD y el Gobierno. (Los términos del arrendamiento rigen para cualquier organismo de la ONU presente en el país). * Términos clave: el Gobierno posee el edificio. El PNUD debe aplicar un alquiler de otro modo pagadero al Gobierno para la amortización del préstamo. * Si el préstamo no se devuelve, el Gobierno asumirá el déficit. * El PNUD celebra un MoU con dichos Organismos para compartir el espacio. | NO |
| El Gobierno proporciona residencia para que la use el Representante Residente (RR). | El Gobierno posee el terreno y los edificios: debe solicitar a las CO que identifiquen los acuerdos vigentes. | NO | El Gobierno proporciona residencia para que la use el RR. | El Gobierno posee el terreno y los edificios: debe solicitar a  las CO que identifiquen los acuerdos vigentes. | NO |

# Planta, Terrenos y Edificios donados o transferidos con título

1. Cuando una Planta, un Terreno o un Edificio se transfieren o donan al PNUD con la correspondiente transferencia de los documentos de título o propiedad al PNUD, la Planta, el Terreno o el Edificio se registrarán como un activo al valor normal de mercado. El valor normal de mercado es lo que un comprador informado, dispuesto y no presionado pagará a un vendedor informado, dispuesto y no presionado por el artículo en un entorno competitivo. La oficina obtendrá una valoración de la Planta, el Terreno o el Edificio donado y luego enviará una solicitud al CGSC.

1. La solicitud será iniciada por el Coordinador de Activos de la CO o de la dependencia de la Sede en el UNall, antes de ser tramitada en Quantum por el CGSC. Deberán cargarse copias de la documentación de transacción (p. ej., la carta de donación y el informe de valoración) en UNall y los originales deberán archivarse en las oficinas correspondientes.

**Planta y Propiedades usadas y ocupadas por el PNUD de las cuales el PNUD no posee el Título**

# Derecho donado a usar el terreno y los edificios

1. En muchos casos, el PNUD opera conforme a un acuerdo con el Gobierno para usar el terreno y los edificios en los que se encuentran las instalaciones de oficina siempre que el PNUD tenga una presencia en el país. En caso de que el PNUD decida abandonar el país, el terreno y los edificios regresan al Gobierno. Normalmente, dicho acuerdo no implica el pago mensual de alquiler del PNUD incluso si el Gobierno paga alquiler por el uso del terreno y los edificios por parte del PNUD, ni tampoco implica la transferencia de título y propiedad. En dichos casos, el PNUD no registrará un activo, sino que registrará el ingreso de alquiler al valor normal de mercado en las cuentas del PNUD para reflejar el valor de la donación.

1. El Gerente de Operaciones de la oficina en el país realizará esta transacción en consulta con el equipo de ingresos de la Sede. Dado que la transacción no requiere el registro de un monto de cuentas por cobrar en el módulo de contratos, no es necesario que el CGSC registre la transacción.

1. Cuando el título o la propiedad de un terreno y un edificio se transfieren al PNUD, esto puede clasificarse como un Arrendamiento Financiero según la sustancia de la transacción. La decisión sobre determinar si el terreno o los edificios transferidos deben contabilizarse como un Arrendamiento financiero o un Arrendamiento operativo corresponde al CGSC, quien también realizará los asientos contables correspondientes en nombre de la oficina en el país.

1. Esto se determina en forma continua cada vez que el coordinador de la oficina en el país a cargo de las instalaciones cargue un acuerdo de arrendamiento, un MoU u otra forma de acuerdo de las instalaciones en el portal de solicitud de servicio del PNUD.

# Locales comunes

1. Cuando el PNUD es uno de los organismos de la ONU que utiliza locales comunes que no son poseídos ni controlados por el PNUD, dichos terrenos y edificios no deben registrarse como activos del PNUD. Para obtener más información, véase la sección anterior sobre Locales Comunes. 4
2. Cualquier edificio arrendado por el cual el PNUD pague alquiler a un propietario por el uso del edificio sin expectativa de transferencia de riesgos o ventajas inherentes a la propiedad del edificio NO se reconocerá como un activo del PNUD y los pagos de alquiler se contabilizarán como gastos. Consulte las POPP sobre Gestión de Arrendamientos para obtener más información sobre la gestión de arrendamientos del PNUD.

# Planta

20. Cualquier planta que no sea usada por el PNUD y de la cual el PNUD no tenga el control o la propiedad no debe registrarse como un activo del PNUD.

Las siguientes directrices corporativas rigen para la gestión de Planta y Propiedades:

Reglamento Financiero y Reglamentación Financiera Detallada del PNUD

Documento de Política de IPSAS del PNUD sobre Política de Capitalización, Depreciación y Deterioro de PPE

Política de IPSAS del PNUD sobre Arrendamientos

Marco de Control Interno

POPP sobre gestión de proyectos

# Flujograma

# [Adquisición de Activos según IPSAS](https://popp.undp.org/node/3721)

# Medición y Reconocimiento

1. Por lo general, el PNUD capitaliza la **Planta, el Terreno y/o los Edificios** si los activos:
   1. Brindan beneficios económicos o de servicios futuros al PNUD. Estos son PPE que se mantienen para uso en la ejecución de programas del PNUD o para fines administrativos.
   2. Se espera que sean usados durante más de un período sobre el que se informa (que en el PNUD es de 12 meses).
   3. Tienen un valor de USD 5000 o más.
   4. Son usados y controlados por el PNUD.
   5. Tienen un costo que puede determinarse de manera fiable.

1. La capitalización de **Planta** se basa en si las diferentes clases de activos (p. ej., maquinaria pesada y otros equipos, mobiliario y accesorios, etc.) están combinados o agrupados; y se utiliza para ejecutar programas del PNUD a través de la producción o el suministro de bienes o servicios.

1. Se reconoce que el PNUD opera según diferentes modalidades de implementación. Las modalidades de implementación son también un indicador útil de si el PNUD usa y controla un activo. Todos los activos comprados a partir del presupuesto de apoyo bienal o del presupuesto institucional califican para la capitalización. Además, los activos adquiridos para proyectos ejecutados a través del Apoyo a las Oficinas de País: NIM (Implementación Nacional) y la modalidad de Implementación Directa (DIM) pueden calificar para la capitalización, siempre que los activos estén bajo uso y control del PNUD. Para conocer detalles sobre el concepto de «uso y control», consulte la sección de PPE de las POPP.

1. Por lo tanto, para las modalidades de implementación según las cuales el PNUD generalmente no usa ni controla los activos, como en los casos de los proyectos completamente NIM, el activo de Planta será contabilizado como gasto y no será capitalizado.

# Componentes de Costos

1. El costo de Planta, Propiedades y/o Edificios comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible de colocar los activos en la ubicación y las condiciones necesarias para el uso previsto. Algunos ejemplos de costos directamente atribuibles son:

a) El costo de preparación del terreno;

* 1. Costos de construcción incluidos materiales y mano de obra;
  2. Costos de instalación; y
  3. Honorarios profesionales, por ejemplo, para arquitectos e ingenieros.

1. Los costos de administración y otros gastos generales de mantenimiento del activo no son componentes de costos y deben contabilizarse como gastos.

1. Un componente único del costo de un Terreno y/o Edificio es el impuesto de timbre para la transacción. El costo del impuesto de timbre (si corresponde su pago) también debe capitalizarse, es decir, registrarse en el Módulo Activos de Quantum para su Depreciación.

# Costos subsiguientes

28. Los costos subsiguientes deben agregarse al importe en libros del activo cuando es probable que se agreguen beneficios económicos futuros al activo. Estos se tratan normalmente como costos adicionales que deben capitalizarse junto con el costo original de la propiedad. No pueden tratarse como Mejoras de Locales Arrendados dado que son Planta y Propiedades poseídos por el PNUD. La solicitud será iniciada por el Coordinador de Activos de la oficina de país o de la dependencia de la Sede en el UNall utilizando la página de ajuste, donde será aprobada posteriormente por el Gerente de Operaciones de la CO o de la dependencia de la Sede antes de ser tramitada en Quantum por el CGSC. Deberán cargarse copias de la documentación de la transacción (p. ej., copias de las facturas originales de los costos ajustados) en UNall y los originales deberán archivarse en las oficinas correspondientes.

Los costos relacionados con reparaciones o mantenimiento de rutina no deben capitalizarse y deben contabilizarse como gastos.

# Registro de Costos de Construcción

# Registro de Planta, Terrenos y Edificios

1. El PNUD es responsable de todas las Plantas, los Terrenos y los Edificios que estén bajo su uso, titularidad y control y rinde cuentas por estos. En el caso de los Locales Comunes, consulte la Política de Locales Comunes.

1. Para registrar la compra de Terrenos y Edificios, se seleccionará primero la categoría «Instalaciones poseídas» y luego «Edificio poseído» o «Terreno poseído» en el siguiente nivel. Una vez procesados el pedido y la orden de compra y recibidos los artículos, deberá preparase la nota de bienes recibidos (GRN) y deberá realizarse la función de recepción en Quantum. Esto asegurará que pueda procesarse el comprobante de cuentas por pagar. El precio de compra se registrará como el costo del Terreno o Edificio en el Módulo Activos de Quantum una vez que se procese el comprobante de cuentas por pagar. Se registrarán todos los detalles de costo, etc. del activo y se capitalizará el activo. El Módulo Activos (AM) luego actualizará la cuenta correspondiente del libro mayor.

1. Si el Terreno o el Edificio son donados sin cargo y los documentos de titularidad se transfieren al PNUD, deberá determinarse el valor normal de mercado (p. ej., utilizando expertos en valoración) y luego el CGSC deberá registrar el Terreno o el Edificio en Quantum a través de Adición Básica. La solicitud será iniciada por el Coordinador de Activos de la CO o de la dependencia de la Sede en el UNall, donde será aprobada posteriormente por el Gerente de Operaciones de la CO o de la dependencia de la Sede antes de ser tramitada en Quantum por el CGSC. Deberán cargarse copias de la documentación de la transacción (p. ej., honorarios del experto en valoración independiente) en UNall y los originales deberán archivarse en las oficinas correspondientes.

# Etiquetado de Planta, Terrenos y Edificios

34. El número de lote, el número de Registro de Terreno para terrenos o el nombre del edificio o la dirección física se utilizarán como la referencia de etiqueta en el AM.

# Mantenimiento de registros

1. Los registros de Gestión de Activos de Quantum para Planta, Terrenos y Edificios deben actualizarse **de manera oportuna,** para asegurar que el Módulo Activos de Quantum y las cuentas del libro mayor estén actualizados para todas las adquisiciones que requieren adición manual, ajustes, transferencias y enajenaciones.

Para transferencias y enajenaciones, siga los procedimientos estipulados en la sección de Mobiliario y Equipo de las POPP.

**Ajustes, Revalorizaciones y Deterioros**

1. Los ajustes de registros de Planta, Terrenos y Edificios pueden ser necesarios de la siguiente manera:

# Deterioro

37. El deterioro es un ejemplo de ajustes descendentes. El **deterioro** es una pérdida en los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio de un activo, por encima del reconocimiento sistemático de la pérdida de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio del activo a través de la depreciación. Un ejemplo de Deterioro es el ajuste en el valor de una planta luego de una avería importante en una de sus máquinas, que reduce su capacidad para desempeñar sus funciones. Los ajustes de deterioros deben realizarse de manera oportuna, y serán procesados de manera central por el CGSC ante la solicitud de la CO o de la dependencia de la Sede correspondientes. La solicitud será iniciada por el Coordinador de Activos de la oficina en el país o de la dependencia de la Sede en el portal de solicitud de servicio del PNUD, donde será aprobada posteriormente por el Gerente de Operaciones de la CO o de la dependencia de la Sede antes de ser tramitada en Quantum por el CGSC. Deberán cargarse copias de la documentación de la transacción (p. ej., valoración de experto del deterioro de activo o valoración del seguro) en UNall y los originales deberán archivarse en las oficinas correspondientes.

# Protección y Control

38. El PNUD es responsable de todas las Plantas, los Terrenos y los Edificios que estén bajo su uso y control y rinde cuentas por estos. Además de los procedimientos mencionados en los capítulos anteriores, la siguiente es una lista de controles obligatorios sobre la gestión de propiedades, terrenos y edificios.

1. El equipo de gestión de operaciones de cada CO y dependencia de la Sede y sus proyectos realiza cada semestre / o anualmente una verificación física de la Planta, el Terreno y los Edificios. Las dependencias de finanzas/cuentas de cada CO y dependencia de la Sede concilian los resultados con los registros de propiedad en el AM.
2. El Jefe de Oficina, a través del Gerente de Operaciones y los directores del proyecto, es responsable de certificar los resultados de la verificación física bianual o anual de todas las plantas, los terrenos y los edificios en las áreas de sus oficinas o programas; y de presentar dichos resultados a la dependencia de Operaciones Generales de la BMS dentro de los plazos estipulados.
3. Ninguna Planta, Terreno o Edificio deberá ser adquirido por el PNUD, ya sea comprado, donado o prestado, sin la aprobación previa del director del proyecto o del jefe designado de la oficina donde se ejecuta el proyecto (de conformidad con la tabla de autoridad aprobada para el PNUD) y de los comités de adquisición relevantes de conformidad con los umbrales de aprobación estipulados.
4. Todas las Plantas, los Terrenos y los Edificios del PNUD deben utilizarse solamente para fines oficiales. Para todos los demás usos, deberá obtenerse la aprobación de los jefes de las direcciones regionales.
5. La protección física de las Plantas, los Terrenos y los Edificios es responsabilidad del director del proyecto (para Planta, Terrenos y Edificios de proyectos de desarrollo) y del Gerente de Operaciones (para Planta, Terrenos y Edificios de gestión). Ellos deberán asegurar que se establezcan los controles físicos apropiados, p. ej., rejas y vallas; equipo de prevención de incendios, etc., para proteger las Plantas, los Terrenos y los Edificios contra los daños.
6. Las Plantas, los Terrenos y los Edificios del PNUD deben asegurarse de manera adecuada para minimizar el impacto de las pérdidas totales o parciales en el caso de incendio, daño u otros riesgos asegurables. Dichos costos asegurables deben incorporarse en el presupuesto del proyecto en la etapa de planificación. Consulte la Política de Seguros para conocer más detalles sobre los requisitos de seguros del PNUD.

**Funciones y Responsabilidades**

# Autoridad para adquirir Plantas y Propiedades

39. El Administrador Auxiliar o el Oficial Jefe de Adquisiciones (OJA) de la Dirección de Servicios de Gestión (BMS) es responsable de todas las propiedades, las plantas y los equipos (PPE) adquiridos, controlados y gestionados por el PNUD. El OJA delega su autoridad para adquirir, controlar y gestionar el PPE a cada Representante Residente, al Jefe de las Dependencias fuera de la Sede y al Jefe de la división de Operaciones Generales de la BMS.

# Responsabilidades de las Dependencias Comerciales (Dependencias de la Sede, Dependencias fuera de la Sede y CO)

1. Realizar adquisiciones mediante pedido electrónico/OC/comprobante de cuentas por pagar, mediante el catálogo correcto
2. Actualizar el número de etiqueta y la ubicación en el módulo AM
3. Verificar las Plantas, los Terrenos y los Edificios de conformidad con la ubicación física; y compararlos con los informes de QUANTUM
4. Solicitar al CGSC que reajuste Planta, Terrenos y Edificios (costo y cantidad)
5. Solicitar al CGSC que recategorice Planta, Terrenos y Edificios
6. Cambiar el estado de la fecha de puesta en servicio de las Plantas, los Terrenos y los Edificios cuando sea necesario
7. Solicitar al CGSC que registre el deterioro de Planta, Terrenos y Edificios
8. Solicitar al CGSC que transfiera Planta, Terrenos y Edificios (dentro y fuera de la Dependencia

Comercial)

1. Cambiar la ubicación de Planta, Terrenos y Edificios
2. Solicitar al CGSC que modifique el COA (plan de cuentas) y que luego ajuste los asientos del libro mayor (GL)
3. Solicitar al CGSC que agregue PPE manualmente
4. Tomar medidas correctivas para los errores e irregularidades identificados por el CGSC
5. Consultar a la dependencia de Operaciones Generales de la BMS sobre cualquier asunto que requiera aclaraciones o cambios de políticas
6. Obtener la aprobación del Gerente de Activos, en el portal de solicitud de servicio del PNUD, de todas las transacciones de Planta, Terrenos y Edificios originadas desde el Coordinador de Activos

*.*

*Descargo de responsabilidad: esta es una traducción de un documento original en inglés. En caso de discrepancias entre esta traducción y el documento original en inglés, prevalecerá el documento original en inglés.*