

**"METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS,
REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS, IDENTIFICACIÓN E INCORPORACIÓN
DE EDIFICIOS Y TERRENOS EN ADMINISTRACIÓN FUNCIONAL Y
RECLASIFICACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN LAS ENTIDADES
GUBERNAMENTALES"**

INDICE

- 1. OBJETO**
- 2. BASE LEGAL**
- 3. ALCANCE**
- 4. METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS**
- 5. METODOLOGÍA PARA LA REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS**
 - 5.1 Revaluación de Edificios
 - 5.1.1 Tasación
 - 5.1.2 Factores de ajuste
 - 5.1.3 Deterioro
 - 5.1.4 Excepciones
 - 5.2 Revaluación de Terrenos
 - 5.2.1 Tasación
 - 5.2.2 Estimación de Valores por Organismos Competentes
 - 5.2.3 Valor Arancelario
- 6. METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN E INCORPORACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS EN ADMINISTRACIÓN FUNCIONAL.**
 - 6.1 Identificación y medición
 - 6.2 Registro contable
- 7. RECLASIFICACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN**
- 8. RESPONSABLES DEL CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTIVA**
- 9. CUENTAS Y SUBCUENTAS CONTABLES APLICABLES EN LA DIRECTIVA**
- 10. INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**
- 11. CASUÍSTICA**
 - CASO I Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores de ajuste - edificio totalmente depreciado
 - CASO II Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores de ajuste - Edificio con valor en libros.

CASO III Modificación de depreciación y revaluación cuando se cuenta con tasación

CASO IV Revaluación aplicando factores de ajuste – Edificios no residenciales concluidos por reclasificar

CASO V Revaluación de Terreno que cuenta con tasación

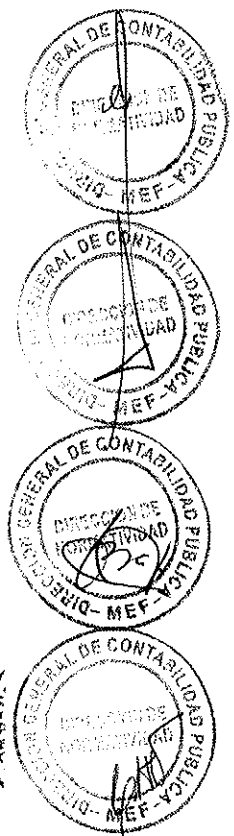
CASO VI Revaluación de Terreno a su valor arancelario

CASO VII Incorporación de Terreno con valor de tasación

CASO VIII Incorporación de edificio decomisado con valor de tasación

CASO IX Provisión por deterioro, cuando la tasación es menor que el valor en libros de las edificaciones.

CASO X Modificación de depreciación de edificios exceptuados de revaluación.



DIRECTIVA N° 002-2014-EF/51.01

"METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS, REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS, IDENTIFICACIÓN E INCORPORACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS EN ADMINISTRACIÓN FUNCIONAL Y RECLASIFICACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN LAS ENTIDADES GUBERNAMENTALES"

1. OBJETO

Establecer los lineamientos y procedimientos que permitan a los usuarios del Sistema de Contabilidad Gubernamental, aplicar la metodología para la modificación de la vida útil de edificios, revaluación de edificios y terrenos, identificación e incorporación de edificios y terrenos que se encuentran en administración funcional y reclasificación de los edificios y terrenos como propiedades de inversión.

2. BASE LEGAL

- Ley N° 28112 Ley Marco de la Administración Financiera del Sector Público.
- Ley N° 28708 Ley General del Sistema Nacional de Contabilidad
- Resolución Directoral N° 011-2013-EF/51.01 "Oficializar las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público - NICSP, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores (IFAC)".
 - Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 16 – Propiedades de Inversión.
 - Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 17 – Propiedades, Planta y Equipo
- Resolución Directoral N° 009-2012-EF/51.01 que aprueba el Plan Contable Gubernamental, ampliatorias y modificatorias.

3. ALCANCE

Se encuentran comprendidas las entidades siguientes: los Ministerios, Poderes y Otras Entidades del Estado, Entidades Captadoras de Recursos Financieros, Instituciones Públicas Descentralizadas, Universidades Públicas, Organismos Descentralizados Autónomos, Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, Sociedades de Beneficencia Pública, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales y sus Organismos Públicos Descentralizados (Institutos Viales Provinciales y Mancomunidades Municipales).

4. METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS

La Oficina General de Administración dispondrá que la Oficina responsable del Control Patrimonial o quien haga sus veces, efectúe el ingreso de la información correspondiente a edificios y terrenos, en el módulo de revaluación de edificios y

terrenos, de manera directa o importándolo de otro sistema si lo hubiere, de acuerdo a la metodología siguiente:

- La Oficina responsable del Control Patrimonial o quien haga sus veces, identificará el tipo de material del edificio. De existir más de un material utilizado en su construcción, se considerará el material predominante.
- Determinar la nueva vida útil que corresponda, de acuerdo con los datos siguientes:

Tipo de material	Rango de Vida útil en años ¹	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	50 a 80	2% - 1.25%
Adobe madera, quincha, y otros materiales equivalentes	33	3%

- Recalcular la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013 con la nueva vida útil.
- Establecer la diferencia entre el nuevo importe de la depreciación acumulada calculada, con la reconocida en libros al cierre del ejercicio 2013.
- Luego, se registrará contablemente la diferencia, debitando la Depreciación Acumulada y acreditando a Resultados Acumulados.

La modificación de la vida útil también comprende a los edificios comprendidos en el literal c) del numeral 5. EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DE LA REVALUACIÓN.

5. METODOLOGÍA DE REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS

5.1 Revaluación de Edificios

5.1.1 Tasación

Una vez modificada la vida útil, si la entidad gubernamental cuenta con una tasación que haya sido ejecutada a partir del ejercicio 2010 por un perito tasador acreditado, o ejecutada por un profesional competente de la entidad, tomará estos importes para efectos de la revaluación, aplicando lo siguiente:

- El valor de los edificios adquiridos o construidos (incluyendo adiciones y mejoras), registrados en libros contables al 31 de diciembre de 2013, se expresarán en términos porcentuales, considerando como 100% este valor, y calculándose sobre el mismo, los porcentajes correspondientes a la depreciación acumulada y valor en libros (valor neto).

¹ La vida útil de un activo variará según el propósito para el cual se use el activo, el nivel de uso, la naturaleza y la cantidad de mantenimiento y las condiciones climáticas, por ejemplo, la vida útil de los edificios a menudo es más corta en las áreas tropicales, debido al impacto de la fuerte humedad, que en los climas templados.

- ii. El porcentaje correspondiente al valor en libros (valor neto) obtenido como consecuencia de la aplicación del párrafo anterior, es el equivalente al valor de tasación, sobre el cual se calculará el porcentaje del valor de adquisición y la depreciación acumulada del edificio. (Ver caso N°1).

5.1.2 Factores de ajuste

Una vez modificada la vida útil, si las entidades gubernamentales no cuentan con un valor de tasación, utilizarán el FACTOR DE AJUSTE que se aplicará en función a la antigüedad de los edificios y terrenos materia de revaluación². Este factor de ajuste se obtiene de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{IFBK}^3 \text{ anual} - \text{Construcción 2013}}{\text{IFBK} \text{ anual} - \text{Construcción año de origen}} = \text{FACTOR DE AJUSTE}$$

El Índice de Formación Bruta de Capital Fijo – Componente Construcción (IFBK) anual, es emitido por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI.

A continuación, se muestran los FACTORES DE AJUSTE calculados a partir del ejercicio 2005⁴ y solo hasta el ejercicio 2010, por cuanto los edificios adquiridos o construidos a partir del ejercicio 2011 no serán materia de revaluación (de acuerdo con las excepciones establecidas en el párrafo 5.1.4).

Ejercicio	Factor de Ajuste
2005	1,317866
2006	1,258200
2007	1,203807
2008	1,096952
2009	1,109150
2010	1,078600

Con estos factores de ajuste, la entidad aplicará la siguiente metodología:

- Los montos concernientes al valor de edificios y su depreciación acumulada, se multiplicarán por el FACTOR DE AJUSTE del ejercicio correspondiente a la adquisición o construcción del edificio.
- El monto que resulte de la aplicación del factor de ajuste determinado en el inciso anterior, corresponde al valor revaluado.
- Seguidamente, se compara el valor resultante de la aplicación del factor de ajuste con el valor de adquisición, registrándose contablemente las diferencias obtenidas.

² Se refiere a la fecha de adquisición o construcción del activo.

³ Índice de Formación Bruta de Capital Fijo, componente construcción.

⁴ La metodología de ajuste por inflación, se aplicó hasta el ejercicio 2004 (Resolución del Consejo Normativo de Contabilidad N°031-2004-EF/93.01).

5.1.3 Estimación por Deterioro

Cuando la tasación del edificio sea menor que el valor en libros (neto de depreciación), se deberá reconocer la estimación por deterioro, no rebajando el valor del activo.

5.1.4 Excepciones⁵

Se exceptúan de la aplicación de la revaluación de edificios, en el marco de esta Directiva, los siguientes casos:

- a. Los edificios que hayan sido declarados inhabitables por autoridad competente, para lo cual se deberá contar con evidencia documentaria que sustente la declaración de inhabilitación.
- b. Los edificios que hayan sido calificados por los órganos competentes como patrimonio cultural de la nación, y que no estén siendo utilizados administrativamente por la entidad.
- c. Cuando los edificios hayan sido adquiridos o construidos a partir del 01 de enero de 2011.
- d. Los edificios cuya construcción tenga una antigüedad mayor a 80 años⁶.
- e. Las construcciones en curso.

5.2 Revaluación de Terrenos

La metodología a aplicar para la revaluación de los terrenos registrados en libros será como sigue:

5.2.1 Tasación

Si la entidad gubernamental cuenta con terrenos que tienen una tasación que haya sido realizada a partir del ejercicio 2010 por un perito tasador acreditado, o ejecutada por un profesional competente de la entidad, tomará estos importes para efectos de la revaluación, aplicando la siguiente metodología:

- i. Se compara los valores tasados con los valores en libros y se determina la diferencia.
- ii. Se procede al registro contable, incrementando el valor de los terrenos con abono al Excedente de Revaluación, por el mismo importe del incremento.

⁵ Los terrenos no se exceptúan de la revaluación, a menos que el valor de tasación, arancel o estimación de valores de organismos competentes sean menores al valor registrado en libros.

⁶ La antigüedad de 80 años se calculará desde la fecha de adquisición o construcción, hasta el 31.12.2013

5.2.2 Estimación de Valores por Organismos Competentes

Si la entidad gubernamental no cuenta con tasación, tomará los valores que publiquen entidades competentes en el rubro de la construcción o afines, que tengan el nivel de "investigación", "estudio"⁷, o análogos, donde reflejen información respecto de valores de mercado de terrenos. El procedimiento de revaluación será el siguiente:

- i. Se compara el resultado de la aplicación de los valores establecidos en la investigación, estudio, o publicaciones análogas, con los valores en libros y se determina la diferencia.
- ii. Se procede al registro contable debitando el valor de los terrenos y acreditando al Excedente de Revaluación, por el mismo importe.

5.2.3 Valor Arancelario

Si la entidad gubernamental no cuenta con tasación, ni con información de organismos competentes relacionados con valores de mercado de edificios y terrenos, tomará el valor del arancel al 31 de diciembre de 2013 y aplicará lo siguiente:

- i. Se compara los valores en libros con los valores arancelarios y se determina la diferencia.
- ii. Se procede al registro contable incrementando el valor de los terrenos con abono al Excedente de Revaluación, por el mismo importe del incremento.
- iii. En caso el valor de arancel sea menor que el valor en libros, se mantendrá este último.

6. METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN E INCORPORACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS EN ADMINISTRACIÓN FUNCIONAL⁸

6.1 Identificación y medición.

Se procederá a la identificación de Edificios y terrenos administrados por entidades gubernamentales competentes (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales), como parte de sus funciones asignadas por ley, no utilizados por éstas, que se encuentran registrados a favor del Estado Peruano y aptos para ejecutar posteriores actos de administración o disposición de los mismos, en virtud de la normatividad vigente.

⁷ Para el caso de Lima Metropolitana, la Provincia Constitucional del Callao, se tomarán los valores de mercado contenidos en el "XVI Estudio "El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao" realizado por la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, información que será proporcionada por la DGCP a las entidades gubernamentales.

⁸ Se denomina Administración Funcional a las funciones inherentes de determinadas entidades gubernamentales, de administrar bienes patrimoniales del Estado, tales como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Luego de ello, se efectuará la medición de la siguiente manera:

- i. En tanto se cuente con valores para dichos inmuebles, determinados mediante tasación o acumulados a partir del costo, utilizar dichos valores como los de incorporación, identificando la fecha de origen de dicho valor.
- ii. De no ser posible estimar el valor según lo indicado en el literal i. anterior, utilizar los valores de arancel.

6.2 Registro contable

Los inmuebles que sean incorporados, deberán contabilizarse en las cuentas de activo de acuerdo con su naturaleza. Paralelamente, se reconocerá un incremento patrimonial en la cuenta Hacienda Nacional Adicional – Otros, incluyendo su depreciación acumulada.

Los terrenos recibidos a título gratuito, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 29090 Ley de Regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones y sus modificatorias, deberán ser incluidos en los registros contables, siguiendo la metodología del presente numeral.

7. RECLASIFICACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las Propiedades de Inversión son propiedades (terrenos o edificios, en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas o plusvalía (incremento por tenencia).

Después de aplicar la metodología para la modificación de la vida útil y la revaluación de edificios y terrenos de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 4. y 5., las entidades deberán reclasificar el valor en libros (neto) debitando a la cuenta 1509 Propiedades de Inversión de los edificios y terrenos de los que se obtienen rentas o plusvalías (incremento por tenencia), así como también la depreciación acumulada, y acreditando a las cuentas de activo correspondientes.

8. RESPONSABLES DEL CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTIVA

El Director General de Administración o quien haga sus veces, el Jefe de la Oficina responsable del Control Patrimonial o el que haga sus veces y el Jefe de la Oficina de Contabilidad o el que haga sus veces en la entidad pública, serán responsables solidariamente del cumplimiento de la presente Directiva.

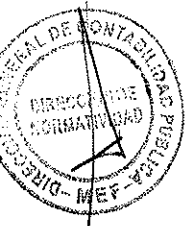
Asimismo, la responsabilidad del registro en el módulo de revaluación de edificios y terrenos, o la migración a éste, estará a cargo de la Oficina responsable del Control Patrimonial o quien haga sus veces en la entidad, información que previamente a su ingreso, será conciliada con la Oficina de Contabilidad o quien haga sus veces.

9. CUENTAS Y SUBCUENTAS CONTABLES APLICABLES EN LA DIRECTIVA

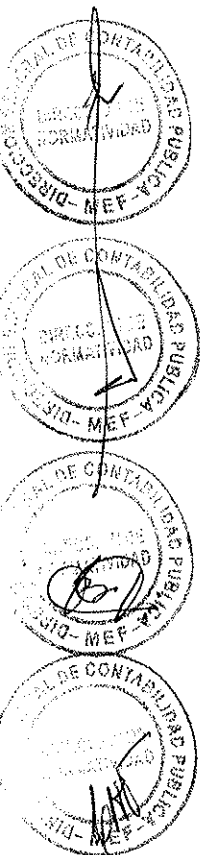
Para efectos de la presente Directiva, se aplicarán las cuentas y subcuentas siguientes:

1501.010101	Viviendas Residenciales – Costo
1501.010197	Viviendas Residenciales – Ajuste por Revaluación
1501.0102	Viviendas Residenciales por Administración Funcional
1501.010201	Viviendas Residenciales por Administración Funcional – Costo
1501.010297	Viviendas Residenciales por Administración Funcional – Ajuste por Revaluación
1501.020101	Edificios Administrativos – Costo
1501.020197	Edificios Administrativos – Ajuste por Revaluación
1501.020201	Instalaciones Educativas – Costo
1501.020297	Instalaciones Educativas – Ajuste por Revaluación
1501.020301	Instalaciones Médicas – Costo
1501.020397	Instalaciones Médicas – Ajuste por Revaluación
1501.020401	Instalaciones Sociales Y Culturales – Costo
1501.020497	Instalaciones Sociales Y Culturales – Ajuste por Revaluación
1501.020501	Centros de Reclusión – Costo
1501.020597	Centros de Reclusión – Ajuste por Revaluación
1501.0298	Edificios No Residenciales por Administración Funcional
1501.029801	Edificios No Residenciales por Administración Funcional – Costo
1501.029897	Edificios No Residenciales por Administración Funcional – Ajuste por Revaluación
1501.029901	Otros Edificios No Residenciales – Costo
1501.029997	Otros Edificios No Residenciales – Ajuste por Revaluación
1501.0401	Adquiridos en Arrendamiento Financiero – Costo
1501.0497	Adquiridos en Arrendamiento Financiero – Ajuste por Revaluación
1501.050101	Concesiones – Costo
1501.050197	Concesiones – Ajuste por Revaluación
1501.050201	Usufructo – Costo
1501.050297	Usufructo – Ajuste por Revaluación

1501.050301	Otros – Costo
1501.050397	Otros – Ajuste por Revaluación
1501.060601	Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar – Costo
1501.060697	Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar – Ajuste por Revaluación
1501.060701	Edificios Residenciales Concluidos por Transferir – Costo
1501.060797	Edificios Residenciales Concluidos por Transferir – Ajuste por Revaluación.
1501.070701	Edificios No Residenciales Concluidos por Reclasificar – Costo
1501.070797	Edificios No Residenciales Concluidos por Reclasificar - Ajuste por Revaluación
1501.070801	Edificios No Residenciales Concluidos por Transferir – Costo
1501.070897	Edificios No Residenciales Concluidos por Transferir – Ajuste por Revaluación
1501.0901	Edificios en Afectación en Uso – Costo
1501.0903	Edificios en Afectación en Uso – Ajuste por Revaluación
1502.010101	Terrenos Urbanos – Costo
1502.010197	Terrenos Urbanos - Ajuste por Revaluación
1502.010201	Terrenos Rurales - Costo
1502.010297	Terrenos Rurales - Ajuste por Revaluación
1502.010301	Terrenos Eriazos - Costo
1502.010397	Terrenos Eriazos - Ajuste por Revaluación
1502.0104	Terrenos Urbanos por Administración Funcional
1502.010401	Terrenos Urbanos por Administración Funcional – Costo
1502.010497	Terrenos Urbanos por Administración Funcional - Ajuste por Revaluación
1502.0105	Terrenos Rurales por Administración Funcional
1502.010501	Terrenos Rurales por Administración Funcional - Costo
1502.010597	Terrenos Rurales por Administración Funcional - Ajuste por Revaluación
1502.0106	Terrenos Eriazos por Administración Funcional
1502.010601	Terrenos Eriazos por Administración Funcional - Costo



1502.010697	Terrenos Eriazos por Administración Funcional – Ajuste por Revaluación
1502.05	Terrenos en Afectación en Uso
1502.0501	Terrenos en Afectación en Uso – Costo
1502.0597	Terrenos en Afectación en Uso – Ajuste por Revaluación
1502.060101	Concesiones – Costo
1502.060197	Concesiones - Ajuste por Revaluación
1502.060201	Usufructo – Costo
1502.060297	Usufructo – Ajuste por Revaluación
1502.060301	Otros – Costo
1502.060397	Otros – Ajuste por Revaluación
1502.07	Terrenos Adquiridos en Arrendamiento Financiero
1502.0701	Terrenos Adquiridos en Arrendamiento Financiero – Costo
1502.0797	Terrenos Adquiridos en Arrendamiento Financiero – Ajuste por Revaluación
1508.010101	Edificios Residenciales
1508.010197	Edificios Residenciales - Ajuste por Revaluación
1508.010198	Edificios Residenciales por Administración Funcional
1508.010199	Edificios Residenciales por Administración Funcional- Ajuste por Revaluación
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales - Ajuste por Revaluación
1508.010298	Edificios O Unidades No Residenciales por Administración Funcional
1508.010299	Edificios O Unidades No Residenciales por Administración Funcional - Ajuste por Revaluación
1508.010401	Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar
1508.010402	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar
1508.010496	Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar - Ajuste por Revaluación
1508.010497	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar - Ajuste por Revaluación



1508.010501	Adquiridos en Arrendamiento Financiero
1508.010597	Adquiridos en Arrendamiento Financiero – Ajuste por Revaluación
1508.010601	Concesiones
1508.010602	Concesiones – Ajuste por Revaluación
1508.010603	Usufructo
1508.010604	Usufructo – Ajuste por Revaluación
1508.010605	Otros
1508.010606	Otros – Ajuste por Revaluación
1508.0107	Edificios Y Estructuras en Afectación en Uso
1508.010701	Edificios en Afectación en Uso
1508.010797	Edificios en Afectación en Uso – Ajuste por Revaluación

1509 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

1509.01	Edificios Y Estructuras - Propiedades De Inversión
1509.0101	Edificios Residenciales - Propiedades De Inversión
1509.0102	Edificios O Unidades No Residenciales - Propiedades De Inversión
1509.02	Activos No Producidos - Propiedades De Inversión
1509.0201	Tierras Y Terrenos - Propiedades De Inversión
1509.020101	Terrenos Urbanos - Propiedades De Inversión
1509.020102	Terrenos Rurales - Propiedades De Inversión
1509.020103	Terrenos Eriazos - Propiedades De Inversión

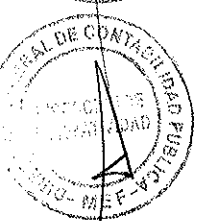
1510 DETERIORO DE EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS

1510.01	Deterioro de Edificios
1510.0101	Deterioro de Edificios Residenciales
1510.0102	Deterioro de Edificios o Unidades No Residenciales

3001 RESULTADOS NO REALIZADOS

3001.01	Excedente De Revaluación
3001.0101	Edificios Residenciales
3001.010101	Viviendas Residenciales
3001.010102	Viviendas Residenciales por Administración Funcional

3001.0102	Edificios O Unidades No Residenciales
3001.010201	Edificios Administrativos
3001.010202	Instalaciones Educativas
3001.010203	Instalaciones Médicas
3001.010204	Instalaciones Sociales Y Culturales
3001.010205	Centros De Reclusión
3001.010298	Edificios No Residenciales por Administración Funcional
3001.010299	Otros Edificios No Residenciales
3001.0103	Tierras Y Terrenos
3001.010301	Terrenos Urbanos
3001.010302	Terrenos Rurales
3001.010303	Terrenos Eriazos
3001.0104	Edificios Adquiridos en Arrendamiento Financiero
3001.0105	Edificios Residenciales y No Residenciales Concluidos Por Reclasificar
3001.010501	Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar
3001.010502	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar
3001.0106	Edificios Residenciales y No Residenciales Concluidos Por Transferir
3001.010601	Edificios Residenciales Concluidos Por Transferir
3001.010602	Edificios No Residenciales Concluidos Por Transferir
3001.0107	Edificios – Concesiones, Usufructo y Otros
3001.010701	Concesiones
3001.010702	Usufructo
3001.010703	Otros
3001.0108	Edificios en Afectación en Uso
3001.0109	Terrenos por Administración Funcional
3001.010901	Terrenos Urbanos por Administración Funcional
3001.010902	Terrenos Rurales por Administración Funcional
3001.010903	Terrenos Eriazos por Administración Funcional
3001.0110	Terrenos en Afectación en Uso
3001.0111	Terrenos – Concesiones, Usufructo y Otros
3001.011101	Concesiones



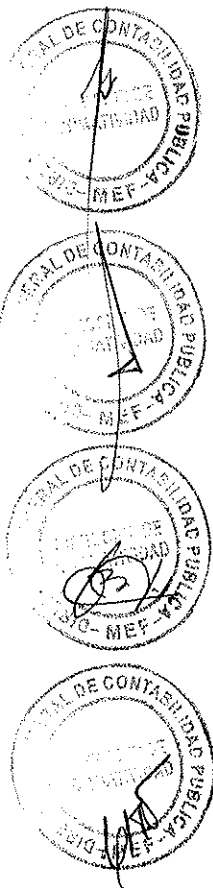
3001.011102	Usufructo
3001.011103	Otros
3001.0112	Terrenos Adquiridos en Arrendamiento Financiero
5801.0108	Administración Funcional
5801.010801	Edificios Residenciales
5801.010802	Edificios o Unidades No Residenciales
5801.07	Deterioro de Edificios
5801.0701	Edificios Residenciales
5801.0702	Edificios o Unidades No Residenciales
9105.05	Bienes menores entregados en Concesión
9106.05	Bienes menores entregados en Concesión

10. INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

- a. Si la tasación es realizada por personal técnico especializado de la misma entidad, deberá seguir las disposiciones del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú⁹, asimismo, deberá estar debidamente sustentado en un informe técnico.
- b. La revaluación de edificios deberá efectuarse luego de la modificación de la vida útil.
- c. Déjese sin efecto el Instructivo N° 2 "Criterio de Valuación de los Bienes del Activo Fijo, Método y Porcentajes de Depreciación y Amortización de los Bienes del Activo Fijo e Infraestructura Pública", aprobado por Resolución de Contaduría N° 067-97-EF/93.01 y el Comunicado N° 001-2006-EF/93.01, en lo que se oponga a la presente Directiva.
- d. Los edificios serán materia de revaluación, independientemente de la denominación que se les haya dado o la cuenta contable patrimonial donde estén registrados y presentados.
- e. Para los edificios y terrenos calificados como Propiedades de Inversión y Administración Funcional, no estarán sujetos a depreciación.
- f. Las entidades gubernamentales adecuarán sus documentos de gestión, de corresponder, a los lineamientos de la presente Directiva.
- g. La Oficina responsable del Control Patrimonial o quien haga sus veces, será la encargada de la carga de datos en el módulo de revaluación de edificios y terrenos, información que será conciliada con la Oficina de Contabilidad o quien haga sus veces.

⁹ Resolución Ministerial N°126-2007-VIVIENDA y modificatorias.

- h. Las cuentas contables materia de revaluación y modificación de vida útil y depreciación serán: 1501.01 "Edificios Residenciales"; 1501.02 "Edificios o Unidades No Residenciales"; 1501.04 "Adquiridos en Arrendamiento Financiero"; 1501.05 "Concesiones, Usufructo y Otros"; 1501.0606 "Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar"; 1501.0607 "Edificios Residenciales Concluidos Por Transferir"; 1501.0707 "Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar"; 1501.0708 "Edificios No Residenciales Concluidos Por Transferir"; 1501.09 "Edificios y Estructuras en Afectación en Uso"; 1502.01 "Tierras y Terrenos"; 1502.05 "Terrenos en Afectación en Uso"; 1502.06 "Concesiones, Usufructo y Otros"; y sus respectivas subcuentas, sin considerar las cuentas de construcciones en curso.
- i. Los saldos de las cuentas 1501.0606 "Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar"; 1501.0607 "Edificios Residenciales Concluidos Por Transferir"; 1501.0707 "Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar"; 1501.0708 "Edificios No Residenciales Concluidos Por Transferir", deberán ser materia de análisis y traslado a sus cuentas definitivas, como máximo en el presente ejercicio.
- j. Los terrenos no se exceptúan de la revaluación, a menos que el valor de tasación, arancel o estimación de valores de organismos competentes sean menores al valor registrado en libros.
- k. Las entidades podrán efectuar las consultas que consideren necesarias a la Dirección General de Contabilidad Pública.



11. CASUÍSTICA

CASO I Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores de ajuste - edificio totalmente depreciado

Planteamiento

Edificio de ladrillo, construido en diciembre de 1975 por un importe de S/. 100,000 Nuevos Soles, cuya depreciación se inició en enero de 1976 a la tasa del 3% anual. A la fecha, aún sigue operando.

Se pide al 31.12.13, modificar la depreciación en función a la nueva vida útil establecida y revaluar aplicando factores de ajuste, al no contar con tasación.

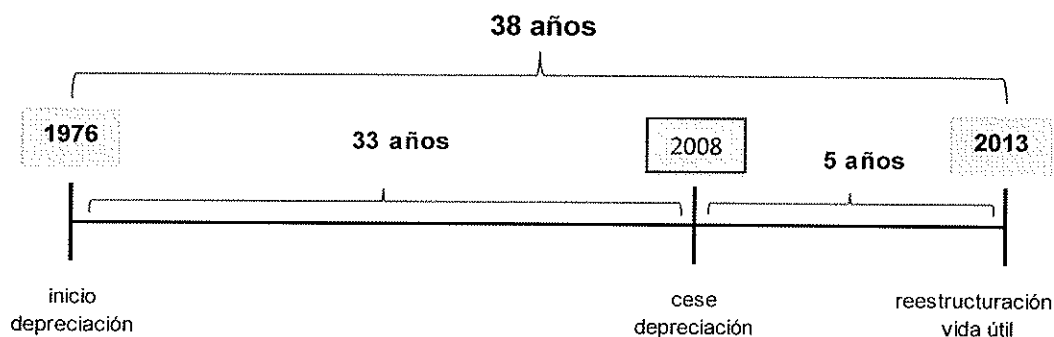
Solución

Modificación de Depreciación

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013 es de S/. 99 999 pues la vida útil determinada para efectos contables al 3% concluyó en diciembre de 2008.

En el ejercicio 2008, fecha donde cesa la depreciación, hasta el ejercicio 2013, fecha de la modificación de la vida útil, han pasado 5 años.

Desde el ejercicio 1976, fecha donde empieza a depreciarse el edificio, hasta la fecha de revaluación, 2013, han pasado 38 años.



La nueva vida útil determinada por la entidad es 80 años, de acuerdo al material utilizado:

Tipo de material	Rango de Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	50 - 80	2% - 1.25%

Cálculos

	Monto actual		Monto reestructurado al 31/12/2013		Comparación
	(vida útil 33 años)		(vida útil 80 años)		
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	Importe por modificar
Costo de adquisición	33	100,000.00	80	100,000.00	
Depreciación acumulada	(33)	(99,999.00)	(38)	(47 500.00)	(52 499.00)
Valor en libros (neto)	0	1	42	52 500.00	(52 499.00)

Cálculo de la depreciación reestructurada:

$$100,000.00 \times 1.25\% = \text{S/. } 47\,500.00$$

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la modificación de la depreciación.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		52 499.00	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales		
3401 Resultados Acumulados			52 499.00
3401.01	Superávit Acumulado		
3401.01/02	Superávit/Déficit Acumulado		
<hr/>			
Depreciación Acumulada	Inmueble	Patrimonio - Superávit ac.	
52,499.00 99,999.00	100,000.00	99,999.00	52,499.00
<hr/>			
	47,500.00	47,500.00	

Por lo tanto, como producto de la modificación de la vida útil, el edificio aún mantiene un saldo de vida útil que asciende a 42 años y un saldo en libros de S/. 52 499.00 que se consumirá en ese periodo, a una tasa de 1.25%.

Revaluación aplicando factores de ajuste

Una vez reestructurada la depreciación, teniendo como base la nueva vida útil establecida (80 años), se procede a la revaluación mediante la obtención de un factor de ajuste, dividiendo el Índice de *Formación Bruta de Capital Fijo – Componente Construcción* del ejercicio 2013, entre el mismo índice del ejercicio en que el edificio fue incorporado en libros contables. Se deberá tener en cuenta que en todos los casos, el

numerador será el ejercicio 2013, sin embargo, el índice del denominador será el ejercicio 2005 como máximo, es decir, si el edificio tiene como fecha de registro en libros el ejercicio 2001, se tomará el índice correspondiente al ejercicio 2005, pero si el edificio se registró en libros en el ejercicio 2007, entonces se utilizará en el denominador el índice del ejercicio 2007.

$$\frac{\text{IFBK - Construcc. Ejercicio 2013}}{\text{IFBK - Construcc. Ejercicio de origen (Límite ejercicio 2005)}} = \text{FACTOR DE AJUSTE}$$

Reemplazando:

$$\frac{\text{IFBK - Construcción 2013}}{\text{IFBK - Construcción 2005}^{10}} = \frac{256.171286}{194.383427} = 1.317866$$

Con la obtención del factor de ajuste, se procede a la revaluación multiplicando los importes por el factor, de la siguiente manera:

	(a) Importes actuales (depr.reestr.)	Factor	(b) Importes revaluados	(b) - (a) Excedente de revaluación
Costo de adquisición	100 000.00	1.317866	131 786.60	31 786.60
Depreciación acumulada reestructurada	(47 500.00)	1.317866	(62 598.64)	(15 098.64)
Valor en libros (neto)	Sl. 52 500.00		Sl. 69 187.96	Sl. 16 687.96
Asiento Contable				

Se procede a registrar el asiento contable en el ejercicio 2014, utilizando las cuentas de revaluación del edificio y su depreciación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501 Edificios Y Estructuras		31 786.60	
1501.02 Edificios O Unidades No Residenciales			
1501.0201 Edificios Administrativos			
1501.020197 Edificios Administrativos – Ajuste por Revaluación			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			15 098.64
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010297 Edificios O Unidades No Residenciales – Ajuste por Revaluación			
3001 Resultados No Realizados			16 687.96
3001.01 Excedente De Revaluación			
3001.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
3001.010201 Edificios Administrativos			

¹⁰ La fecha de incorporación en libros es el ejercicio 1976, por ello, como máximo se coloca en el denominador de la fórmula el ejercicio 2005.

Depreciación Acumulada		Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
(1)	52,500.00	99,999.00	52,500.00 (1)
			15,098.64 (2)
			62,597.64

Patrimonio - Excedente Revaluación		Inmueble	
	16,687.96 (2)	100,000.00	
		(2) 31,786.60	
0.00	16,687.96	131,786.60	

- (1) El asiento corresponde a la modificación de la vida útil del edificio, que originó una rebaja de la depreciación acumulada por S/. 52 500.00 Nuevos Soles, así como un incremento en el patrimonio.
- (2) El segundo asiento corresponde a la revaluación aplicando factores de ajuste, donde se aprecia un incremento en el importe del edificio, como en la depreciación acumulada y la diferencia incrementa el patrimonio en la forma de excedente de revaluación.

Estos mayores valores registrados producto de la revaluación, deberán asentarse en cuentas discriminadas, como se verá a continuación:

Cálculo de la depreciación correspondiente al ejercicio 2014

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.13	Valor en Libros (Neto) Al 31.12.13
Costo	100 000.00	(47 500.00)	52 500.00
Excedente revaluación	31 786.60	(15 098.64)	16 687.96
Nuevos importes revaluados	S/. 131 786.60	S/. (62 598.64)	S/. 69 187.96

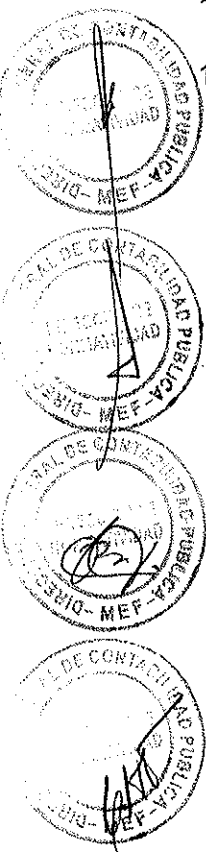
DEPRECIACIÓN 2014

Depreciación del costo	100 000.00 X 1.25%	=	1 250.00
Depreciación excedente revaluac.	31 786.60 X 1.25%	=	397.33
TOTAL DEPRECIACIÓN 2014		=	S/. 1 647.33

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la estimación de depreciación del ejercicio 2014, discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801	Estimaciones Del Ejercicio	1 647.33	
5801.01	Depreciación De Edificios Y Estructuras		
5801.0102	Edificios No Residenciales		
1508	Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		1 647.33
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edific. O Unidad. No Resid.	S/. 1 250.00	
	Edific. O Unidad. No Resid. – Ajuste por	S/. 397.33	
1508.010297	Revaluación		



CASO II Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores de ajuste

Planteamiento

Edificio de ladrillo por un monto de S/. 16 477 046.00 Nuevos Soles, adquirido el 01 de marzo de 1991, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3% anual. La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013 es de S/. 11 400 783.66 Nuevos Soles.

Se pide modificar la depreciación al 31 de diciembre de 2013, en función a la nueva vida útil establecida, asimismo, revaluar el edificio aplicando factores de ajuste, al no contar con tasación, ni con personal técnico que pueda realizarla.

Solución

La nueva vida útil es determinada por entidad en ochenta años:

Tipo de material	Rango de Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	50 - 80	2% - 1.25%

Cálculos

Modificación de Depreciación

	Monto actual		Monto reestructurado al 31/12/2012		Comparación
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	Diferencia en depreciación
Costo adquisición	33 años	16 477 046.00	80	16 477 046.00	
Depreciación Acumulada	22 años 10 meses	(11 286 776.51)	22 años 10 meses	(4 702 823.55)	(6 583 952.96)
Valor en libros (neto)	10.33 años 2 meses	5 190 269.49	57 años 2 meses	11 774 222.45	(6 583 952.96)

Cálculo de la depreciación histórica:

$$(16'477,046.00 \times 3\%)*22 + (((16'477,046.00 \times 3\%)*22)/12)*10$$

Resultado S/. 11 286 776.51

(22 años + 10 meses)

Cálculo de la depreciación reestructurada:

$$(16'477,046.00 \times 1.25\%)*22 + (((16'477,046.00 \times 1.25\%)*22)/12)*10$$

Resultado S/. 4 702 823.55

(22 años + 10 meses)

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la modificación de la depreciación en exceso.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		6 583 952.96	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales - Costo		
3401 Resultados Acumulados			6 583 952.96
3401.01	Superávit Acumulado		
3401.01/02	Déficit/Superávit Acumulado		

Depreciación Acumulada		Inmueble	Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
6,583,952.96	11,286,776.51	16,477,046.00	11,286,776.51	6,583,952.96
	4,702,823.55	16,477,046.00	4,702,823.55	

Por lo tanto, como producto de la modificación de la vida útil, el edificio incrementa el saldo de vida útil de 10.33 años y 2 meses a 57 años y dos meses; observándose un incremento del valor en libros por S/. 6 583 952.96 Nuevos Soles.

La nueva tasa de depreciación será 1.25%.

Revaluación aplicando factores de ajuste

Una vez reestructurada la depreciación en base a la nueva vida útil establecida (80 años), se procede a la revaluación mediante la obtención de un factor de ajuste, dividiendo el Índice de Formación Bruta de Capital Fijo – Construcción del ejercicio 2013, entre el mismo índice del ejercicio en que el edificio fue incorporado en libros contables. Se deberá tener en cuenta que en todos los casos, **el numerador será el ejercicio 2013**, sin embargo, **el índice del denominador será el ejercicio 2005 como máximo**.

$$\frac{\text{IFBK} - \text{Construcc. Ejercicio 2013}}{\text{IFBK} - \text{Construcc. Ejercicio de origen (Límite 2005)}} = \text{FACTOR DE AJUSTE}$$

Reemplazando:

$$\frac{\text{IFBK} - \text{Construcción 2013}}{\text{IFBK} - \text{Construcción 2005}} = \frac{256.171286}{194.383427} = 1.317866$$

Con la obtención del factor de ajuste, se procede a la revaluación multiplicando los importes por el factor, de la siguiente manera:

	(a) Importes actuales (depr.reestr.)	Factor	(b) Importes revaluados	(b) - (a) Excedente de revaluación
Costo de adquisición	16 477 046.00	1.317866	21 714 538.70	5 237 492.70
Depreciación acumulada reestructurada	(4 702 823.26)	1.317866	(6 197 690.88)	(1 494 867.62)
Valor en libros (neto)	11 774 222.74		15 516 847.82	3 742 625.08

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable en el ejercicio 2014 utilizando las cuentas de revaluación del edificio y su depreciación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501 Edificios Y Estructuras		5 237 492.70	
1501.02	Edificios O Unidades No Residenciales		
1501.0201	Edificios Administrativos		
1501.020197	Edificios Administrativos – Ajuste por Revaluación		
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			1 494 867.62
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales – Ajuste por Revaluación		
3001 Resultados No Realizados			3 742 625.08
3001.01	Excedente De Revaluación		
3001.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
3001.010201	Edificios Administrativos		

Depreciación Acumulada		Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
(1) 6,583,952.96	11,286,776.51	11,286,776.51	6,583,952.96 (1)
	1,494,867.62 (2)		
	6,197,691.17	4,702,823.55	
Patrimonio - Excedente Revaluación		Inmueble	
	3,742,625.08 (2)	16,477,046.00	
		(2) 5,237,492.70	
0.00	3,742,625.08	21,714,538.70	

- (1) Este asiento corresponde a la modificación de la vida útil del edificio, que originó una rebaja de la depreciación acumulada por S/. 6 583 952.96 así como un incremento en el patrimonio.
- (2) El segundo asiento corresponde a la revaluación, donde se aprecia un incremento en el importe del edificio, como en la depreciación acumulada y la diferencia incrementa el patrimonio en la forma de excedente de revaluación.

Estos mayores valores registrados producto de la revaluación, deberán asentarse en cuentas discriminadas, como se verá a continuación:

Cálculo de la depreciación correspondiente al ejercicio 2014

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.13	Valor en Libros Al 31.12.13
Costo	16 477 046.00	(4 702 823.55)	11 774 222.45
Excedente revaluación	5 237 492.70	(1 494 867.62)	3 742 625.08
Nuevos importes revaluados	S/. 21 714 538.70	S/. (6 197 691.17)	S/. 15 516 847.53

DEPRECIACIÓN 2014

Depreciación del costo	16 477 046.00 X 1.25%	=	205 963.08
Depreciación excedente reval.	5 237 492.70 X 1.25%	=	65 468.66
TOTAL DEPRECIACIÓN 2014			S/. 271 431.74

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la estimación de depreciación del ejercicio 2014, discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801 Estimaciones Del Ejercicio		271 431.74	
5801.01 Depreciación De Edificios Y Estructuras			
5801.0102 Edificios No Residenciales			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			271 431.74
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010201 Edific. O Unidad. No Resid.	S/. 205 963.08		
1508.010297 Edific. O Unidad. No Resid. – Ajuste por Revaluación	S/. 65 468.66		

CASO III Modificación de depreciación y revaluación cuando se cuenta con tasación

Planteamiento

Edificio de concreto adquirido por un monto de S/. 4 204 596.00 Nuevos Soles el 01 de junio de 1995, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3% anual.

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013 es de S/. 2 367 739.10 nuevos soles, por 18 años y 7 meses de utilización del edificio.

Se pide modificar la depreciación en función a la nueva vida útil establecida, luego aplicar la revaluación teniendo como base a la tasación que la entidad realizó a través de una empresa privada, con fecha 30 de marzo de 2010 por el importe de S/. 9 614 079.00 Nuevos Soles.

Solución

La nueva vida útil determinada por la entidad es 80 años:

Tipo de material	Rango de Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	50 - 80	2% - 1.25%

Cálculos

Modificación de Depreciación

	Monto actual (vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/2013 (Vida útil 80 años)		Diferencia en depreciación
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	
Costo adquisición	33 años	4 204 596.00	80	4 204 596.00	
Depreciación Acumulada	18 años 7 meses	(2 344 062.27)	18 años 7 meses	(976 692.38)	(1 367 369.89)
Valor en libros (neto)	14.33 años 5 meses	1 860 533,73	61 años 5 meses	3 227 903.62	(1 367 369.89)

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la modificación de la depreciación en exceso.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508	Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento	1 367 369.89	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales		
3401	Resultados Acumulados		1 367 369.89
3401.0102	Déficit / Superávit Acumulado		

Depreciación Acumulada		Inmueble	Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
1.367.369,89	2.344.062,27	4.204.596,00	2.344.062,27	1.367.369,89
	976.692,38	4.204.596,00	976.692,38	

Revaluación de edificio aplicando tasación existente

El importe determinado en la tasación asciende a S/. 9 614 079 Nuevos Soles. La revaluación por tasación se realizará de manera proporcional.

	(a) Importes actuales (depr. reestr.)	Porcentaje proporcional	(b) Ajuste proporcional (tasación)	(b) - (a) Excedente de revaluación
Costo de adquisición	4 204 596.00	100%	12 523 223.92	8 318 627.92
Depreciación acumulada reestructurada	(976 692.38)	23.23%	(2 909 144.92)	(1 932 452.54)
Valor en libros (neto)	3 227 903.62	76.77%	9 614 079.00	6 386 175.38

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la revaluación del edificio, aplicando la tasación existente.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501 Edificios Y Estructuras		8 318 627.92	
1501.02	Edificios O Unidades No Residenciales		
1501.0201	Edificios Administrativos		
1501.020197	Edificios Administrativos – Ajuste por Revaluación		
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			1 932 452.54
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales– Ajuste por Revaluación		
3001 Resultados No Realizados			6 386 175.38
3001.01	Excedente De Revaluación		
3001.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
3001.010201	Edificios Administrativos		

El cálculo de la depreciación del ejercicio 2014 deberá realizarse de manera discriminada como se muestra a continuación:

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.13	Valor en Libros Al 31.12.13	Vida útil
Costo	4,204,596.00	(976 692.38)	3 227 903.62	33
Excedente revaluación	8 318 627.92	(1 932 452.54)	6 386 175.38	
Nuevos importes revaluados	S/. 12 523 223.92	S/. (2 909 144.92)	S/. 9,614,079.00	80

DEPRECIACIÓN 2014

Depreciación del costo	4,204,595.00 X 1.25%	=	52,557.44
Depreciación excedente revaluac.	8 318 626.92 X 1.25%	=	103 982.84

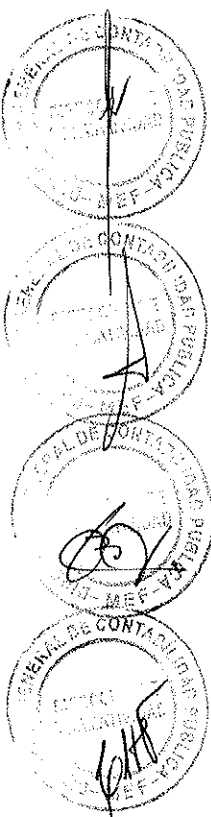
TOTAL DEPRECIACIÓN 2014

S/. 156 540.28

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable del ejercicio 2014 discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801	Estimaciones Del Ejercicio	156 540.28	
5801.01	Depreciación De Edificios Y Estructuras		
5801.0102	Edificios No Residenciales		
1508	Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		156 540.28
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edific. O Unidad. No Resid.	52 557.44	
1508.010297	Edific. O Unidad. No Resid. – Ajuste por Revaluación	103 982.84	



CASO IV Revaluación aplicando factores de ajuste – Edificios No Residenciales concluidos Por Reclasificar

Planteamiento

Edificio de concreto, construido por una entidad pública a través de la modalidad de "Contrata", por un monto de S/. 3 055 098.51 Nuevos Soles, listo para utilizar el 01 de enero de 2008 y cuya depreciación se calculó a la tasa del 3% anual.

El edificio empezó a utilizarse el 01 de enero de 2008 y depreciarse a partir de esa fecha, sin embargo, la liquidación de obra aún no se concluía, por lo que en el ejercicio 2010 se realizó la reclasificación contable a la cuenta 1501.0707 "Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar". A la fecha de la revaluación, el edificio aún continúa registrado en la cuenta 1501.0707 "Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar".

Se pide modificar la depreciación en función a la nueva vida útil establecida, luego, aplicar la revaluación utilizando el factor correspondiente al ejercicio 2008.

Solución

Modificación de Depreciación

	Monto actual		Monto reestructurado al 31/12/2013		Comparación
	(vida útil 33 años)		(Vida útil 80 años)		
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	Diferencia en depreciación
Costo adquisición	33 años	3 055 098.51	80	3 055 098.51	
Depreciación Acumulada	(6 años)	(549 917.73)	(6 años)	(229 132.31)	(320 785.42)
Valor en libros (neto)	27 años	2 505 180.78	74 años	2 825 966.20	(320 785.42)

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la modificación de la depreciación en exceso.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		320 785.42	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales - Costo		
3401 Resultados Acumulados			320 785.42
3401.01	Superávit Acumulado		
3401.01/02	Superávit / Déficit Acumulado		

Depreciación Acumulada		Inmueble	Patrimonio - Déf./Superáv.	
S/. 320.785,42	S/. 549.917,73	S/. 3.055.098,51	S/. 549.917,73	S/. 320.785,42
	S/. 229.132,31	S/. 3.055.098,51	S/. 229.132,31	

Por lo tanto, producto de la modificación de la vida útil, el edificio incrementa el saldo de vida útil de 27 a 74 años; observándose un incremento del valor en libros por S/. 320 785.42 nuevos soles.

La nueva tasa de depreciación será 1.25%, de acuerdo a lo determinado por la entidad.

Una vez reestructurada la depreciación teniendo como base a la nueva vida útil establecida (80 años), se procede a la revaluación mediante la obtención de un factor de ajuste, dividiendo el *Índice de Formación Bruta de Capital Fijo – Construcción* del ejercicio 2013, entre el mismo índice del ejercicio en que el edificio fue registrado contablemente.

IFBK – Construcc. Ejercicio 2013
IFBK – Construcc. Ejercicio de origen
 (Límite 2005)

= FACTOR DE AJUSTE

Reemplazando:

<u>IFBK – Construcción 2013</u> <u>IFBK – Construcción 2008</u>	=	<table> <tr> <td>256.171286</td> <td>1.096952</td> </tr> <tr> <td>233.530078</td> <td></td> </tr> </table>	256.171286	1.096952	233.530078	
256.171286	1.096952					
233.530078						

Con la obtención del factor de ajuste, se procede a la revaluación multiplicando los importes por el factor, de la siguiente manera:

	(a) Importes actuales (depr. reestr.)	Factor	(b) Importes revaluados	(b) - (a) Excedente de revaluación
Costo de adquisición	3 055 098.51	1.096952	3 351 296.42	296 197.91
Depreciación acumulada reestructurada	(229 132.31)	1.096952	(251 347.15)	22 214.84
Valor en libros (neto)	2 825 966.20		3 099 949.27	273 983.07

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable en el ejercicio 2014 utilizando las cuentas de revaluación del edificio y su depreciación.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501	Edificios Y Estructuras	296 197.91	
1501.07	Construcción De Edificios No Residenciales		
1501.0707	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar		
1501.070797	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar – Ajuste por Revaluación		
1508	Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		22 214.84
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales – Ajuste por Revaluación		
3001	Resultados No Realizados		273 983.07
3001.01	Excedente De Revaluación		
3001.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
3001.010299	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar		

Estos mayores valores registrados producto de la revaluación, deberán asentarse en cuentas discriminadas, como se verá a continuación:

Cálculo de la depreciación correspondiente al ejercicio 2014

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.13	Valor en Libros
Costo	3 055 098.51	(229 132.31)	2 825 966.20
Excedente revaluación	296 197.91	(22 214.84)	273 983.07
Nuevos importes revaluados	S/. 3 351 296.42	S/. (251 347.15)	S/. 3 099 949.27

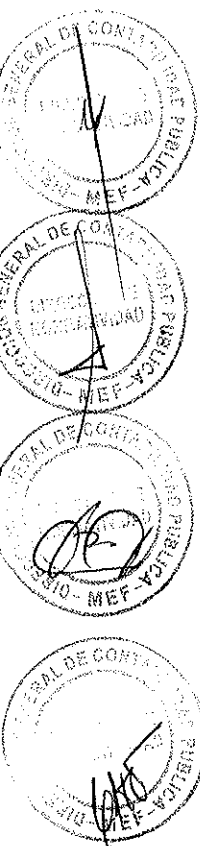
DEPRECIACIÓN 2013

Depreciación del costo	3 055 097.51 X 1.25%	=	38 188.72
Depreciación excedente revaluac.	296 196.91 X 1.25%	=	3 702.46
TOTAL DEPRECIACIÓN 2014			S/. 41 891.18

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la estimación de depreciación del ejercicio 2014, discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801	Estimaciones Del Ejercicio	41 891.18	
5801.01	Depreciación De Edificios Y Estructuras		
5801.0104	Depreciación De Edificios Y Estructuras Concluidas Por Reclasificar		
1508	Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		41 891.18
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0104	Depreciación Acum. De Edificios Residenciales, No Residenciales Y Estructuras Concluidas Por Reclasificar		
1508.010402	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar – Costo		S/. 38 188.72
1508.010498	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar – Ajuste por Revaluación		S/. 3 702.46



CASO V Revaluación de Terreno que cuenta con tasación

Planteamiento

Terreno cuyo valor en libros asciende a S/. 2 223 948.00 Nuevos Soles, adquirido el 01 de marzo de 1991, el mismo que cuenta con una tasación realizada el 05 de mayo de 2010 ascendente a S/. 28 141 257.00 Nuevos Soles. El terreno está ubicado en el Cercado de Lima.

Se pide revaluar el importe del terreno.

Solución

De acuerdo con la Metodología para la Revaluación de Terrenos, se tomará el valor de tasación por contar con este:

En tal sentido, se procede al cálculo de la revaluación de la siguiente manera:

(a)	(b)	(b) - (a)
Importe en Libros	Importe De la tasación	Excedente de revaluación
S/. 2 223 948.00	S/. 28 141 257.00	S/. 25 917 309.00

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable en el ejercicio 2014 utilizando las cuentas de revaluación adecuadas.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1502	Activos No Producidos	25 917 309.00	
1502.01	Tierras Y Terrenos		
1502.0101	Terrenos Urbanos		
1502.010401	Terrenos Urbanos		
	Terrenos Urbanos – Ajuste por		
1502.010197	Revaluación		
3001	Resultados No Realizados		25 917 309.00
3001.01	Excedente De Revaluación		
3001.0103	Tierras Y Terrenos		
3001.010301	Terrenos Urbanos		

CASO VI Revaluación de Terreno a su valor arancelario

Planteamiento

Terreno cuyo valor en libros asciende a S/. 476 136.00 Nuevos Soles, adquirido el 13 de enero de 1993, el mismo que no cuenta con tasación, y cuyo valor arancelario asciende al importe de S/. 1 126 080.00 Nuevos Soles. El terreno se ubica en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto.

Se pide revaluar el importe del terreno.

Solución

De acuerdo con la Metodología para la Revaluación de Terrenos, en tanto no se cuente con valor de tasación ni información de organismos competentes del rubro de la construcción, se tomará el valor arancelario.

En tal sentido, se procede al cálculo de la revaluación de la siguiente manera:

(a)	(b)	(b) - (a)
Importe en Libros	Importe Del Arancel ¹¹	Excedente de revaluación
S/. 476 136.00	S/. 1 126 080.00	S/. 649 944.00

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable en el ejercicio 2013 utilizando las cuentas de revaluación adecuadas.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1502	Activos No Producidos	649 944.00	
1502.01	Tierras Y Terrenos		
1502.0101	Terrenos Urbanos		
	Terrenos Urbanos – Ajuste por		
1502.010197	Revaluación		
3001	Resultados No Realizados		649 944.00
3001.01	Excedente De Revaluación		
3001.0103	Tierras Y Terrenos		
3001.010301	Terrenos Urbanos		

¹¹ Este valor deberá obtenerse multiplicando la cantidad de metros cuadrados por el valor arancelario por metro cuadrado.

CASO VII Incorporación de Terreno con valor de tasación

Planteamiento

Terreno eriazo debidamente inscrito en Registros Públicos a favor del Estado Peruano, administrado por una entidad pública, no registrado en libros contables, ni utilizado por ésta.

Se cuenta con tasación realizada por servidores de la propia institución, de fecha 15 de abril de 2012, por el importe de S/. 100,000.00 Nuevos Soles.

Solución

De acuerdo con el procedimiento propuesto, se tomará el valor de tasación (primera alternativa).

El registro contable será el siguiente:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1502	Activos No Producidos	100,000.00	
1502.01	Tierras Y Terrenos		
1502.0106	Terrenos Eriazos - Administración Funcional		
	Terrenos Eriazos – Administración Funcional		
1502.010601	– Costo		
3201	Hacienda Nacional Adicional		100,000.00
3201.99	Otros		

CASO VIII Incorporación de edificio decomisado con valor de tasación

Planteamiento

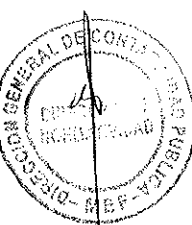
Edificio decomisado¹² por delito de corrupción e inscrito en Registros Públicos a favor del Estado Peruano, administrado por una entidad pública, no registrado en libros contables, ni utilizado por esta, que será materia de subasta pública¹³.

Se cuenta con tasación realizada por perito externo especializado¹⁴, de fecha 15 de setiembre de 2013, por importe de S/. 1 550 000.00 Nuevos Soles.

Solución



De acuerdo con el procedimiento propuesto, se tomará el valor de tasación (primera alternativa).

El registro contable por el reconocimiento del inmueble como Propiedades, Planta y Equipo (inmueble decomisado) será el siguiente:



Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501 Edificios Y Estructuras		1 550 000.00	
1501.01 Edificios Residenciales			
1501.0102 Viviendas Residenciales - Administración Funcional			
1501.010201 Viviendas Residenciales - Administración Funcional - Costo			
3201 Hacienda Nacional Adicional			1 550 000.00
3201.99 Otros			

Por la reclasificación del edificio a Bienes para la Venta, cuando se configuren los requisitos formales para ello el registro contable será el siguiente:



Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1302 Bienes Para La Venta		1 550 000.00	
1302.02 Edificios, Vehículos, Maquinaria Y Equipo			
1501 Edificios Y Estructuras			1 550 000.00
1501.01 Edificios Residenciales			
1501.0102 Viviendas Residenciales - Administración Funcional			
1501.010201 Viviendas Residenciales - Administración Funcional - Costo			

¹² Sentencia condenatoria firme. Art. 59° D.S. N° 007-2008-VIVIENDA "Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

¹³ En cumplimiento del Decreto Legislativo N°1104. Decreto Legislativo que modifica la legislación sobre pérdida de dominio, Art 18°.

¹⁴ D.S. N° 093-2012-PCM Reglamento del Decreto Legislativo N° 1104 que modifica la legislación sobre pérdida de dominio, Art. 30° "De la valorización".

CASO IX Provisión por deterioro, cuando la tasación es menor que el valor en libros de las edificaciones.

Planteamiento

Edificio de concreto adquirido por un monto de S/. 4 204 596.00 Nuevos Soles el 01 de junio de 1995, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3% anual.


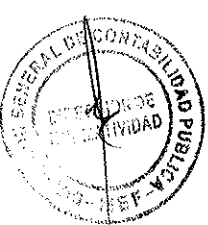
Se realizó la reestructuración de la depreciación (S/. 976 692.38) en base a la nueva vida útil de 80 años, tomando como referencia la depreciación acumulada original al 31 de diciembre de 2013 que fue de S/. 2 367 739.10 nuevos soles, por el periodo de 18 años y 7 meses de utilización del edificio.

Se pide aplicar la revaluación por tasación realizada al edificio, de fecha 30 de marzo de 2010, que dio como valor S/. 2' 000 000.00 Nuevos Soles.

Solución


Revaluación de edificio aplicando tasación existente

Luego de reestructurar la depreciación, en base a una vida útil de 80 años, se procede a comparar el valor en libros del edificio y el importe determinado en la tasación, ascendente a S/. 2' 000,000.00 Nuevos Soles, el cual como se aprecia, es menor que el valor en libros.




	(a) Importes actuales <i>(depreciación reestructurada)</i>	(b) Tasación	(a) – (b) Estimación por deterioro
Costo de adquisición	4 204 596.00		
Depreciación acumulada <i>reestructurada</i>	<u>(976 692.38)</u>		
Valor en libros (neto)	<u>3 227 903.62</u>	<u>2 000 000.00</u>	<u>1 227 903.62</u>

Asiento Contable



Se procede a registrar el asiento contable por la revaluación del edificio, aplicando la tasación existente.



Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801	Estimaciones del Ejercicio	1 227 903.62	
5801.07	Deterioro de Edificios		
5801.0702	Edificios o Unidades no Residenciales		
1510	Deterioro de Edificios y Estructuras		1 227 903.62
1510.01	Deterioro de Edificios		
1510.0102	Deterioro de Edificios o Unidades no Residenciales		

CASO X Modificación de depreciación de edificios exceptuados de revaluación.

Planteamiento

Edificio de concreto adquirido por un monto de S/. 4 204 596.00 Nuevos Soles el 01 de junio de 2011¹⁵, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3% anual.

Se pide calcular la modificación de la vida útil

Solución:

Se deberá calcular la depreciación acumulada al 31.12.13, calculada al 3% anual:

AÑO	DEPRECIACIÓN
2011 ¹⁶	73,580.43
2012	126,137.88
2013	126,137.88
	S/. 325,856.19

	Importes actuales	Depreciación Reestructurada 1.25%	Importe de depreciación por reestructurar
Costo de adquisición	4 204 596.00	4 204 596.00	
Depreciación acum. (3%)	<u>(325,856.19)</u>	<u>(135 773.41)</u>	<u>190 082,78</u>
Valor en libros (neto)	<u>3 878 739,81</u>	<u>4 068 822.59</u>	<u>190 082,78</u>

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la reestructuración, desde el ejercicio 2011 al 2013.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508	Depreciación, Amortización y Agotamiento	190 082,78	
1508.01	Depreciación Acumulada de Edificios y Est.		
1508.0102	Edificios o Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edificios o Unidades no Residenciales		
3401	Resultados Acumulados		190 082,78
3401.01	Superávit Acumulado		
3401.01/02	Superávit / Déficit Acumulado		

¹⁵ Por la fecha de adquisición, este edificio está exceptuado de revaluación.
¹⁶ Cálculo por siete (7) meses.