



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

ADOPCIÓN DE LAS NICSP EN EL PERÚ

MODIFICACIÓN DE VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS Y REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENCIOS

Expositor: Eduardo Ventura Abante

Consultor Proyecto SIAF II - BID

Integrante del Equipo Ejecutor de Contabilidad

Directiva



Aplicativo Informático

Módulo de Revaluación de Edificios y Terrenos



Bienvenidos al Módulo de Revaluación de Edificios y Terrenos, aplicable a todas las Entidades del Sector Público del ámbito gubernamental, en cumplimiento de la Directiva N° 002-2014-EF/51.01 aprobada con Resolución Directoral N° 006-2014-EF/51.01, emitida con fecha 19/05/2014 por la Dirección General de Contabilidad Pública.

La Información Patrimonial deberá ser registrada por el responsable de Control Patrimonial, previamente conciliado con la Oficina de Contabilidad.

Para acceder al Sistema, deberá ingresar el código de Usuario y Contraseña asignado a su Entidad, luego deberá presionar el botón aceptar

| Iniciar Sesión | |
|--|-----------------------------------|
| Usuario | <input type="text"/> |
| Contraseña | <input type="password"/> |
| Año | <input type="text" value="2014"/> |
| <input type="button" value="Aceptar"/> | |

El 21 de mayo de 2014 se publicó la Directiva 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”.

Esta metodología se ejecutará a través de un aplicativo informático que estará disponible para todas las entidades gubernamentales en web.

El 02 de julio de 2015, se publicó la Resolución Directoral 012-2015-EF/51.01 fijando como nuevo plazo de ampliación para el registro de datos en el Módulo Web de Revaluación de Edificios y Terrenos el 31 de diciembre de 2015.

Directiva N°002-2014-EF/51.01

Modificación de la vida útil

Revaluación

Incorporación
Administración
Funcional

Propiedades de
Inversión

Estos cuatro puntos son los que trata la Directiva. Para ello se deberá realizar acciones previas a su ejecución.

Conciliación



Las Oficinas de Patrimonio y Contabilidad o quienes hagan sus veces, deberán, previo al registro en el aplicativo informático, realizar una conciliación de los saldos al 31.12.13 de Edificios y Terrenos.

CONCILIACIÓN

| Código Patrim. | años | PATRIMONIO <i>Saldos al 31.12.13</i> | | | CONTABILIDAD <i>Saldos al 31.12.13</i> | | |
|----------------|------|---|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| | | costo | depr.acum. | valor libros | costo | depr.acum. | valor libros |
| 1 | 10 | 100.000 | 30.000 | 70.000 | 100.000 | 30.000 | 70.000 |
| 2 | 12 | 50.000 | 18.000 | 32.000 | 50.000 | 18.000 | 32.000 |
| 3 | 15 | | | | 115.000 | 51.750 | 63.250 |
| 4 | 28 | 70.000 | 58.800 | 11.200 | 70.000 | 58.800 | 11.200 |
| 5 | 13 | 85.000 | 33.150 | 51.850 | 85.000 | 33.150 | 51.850 |
| 6 | 20 | | | | 45.000 | 27.000 | 18.000 |
| 7 | 8 | 311.000 | 74.640 | 236.360 | 311.000 | 74.640 | 236.360 |
| 8 | 21 | 88.000 | 55.440 | 32.560 | 88.000 | 55.440 | 32.560 |
| 9 | 17 | 221.000 | 112.710 | 108.290 | 221.000 | 112.710 | 108.290 |
| 10 | 4 | 189.000 | 22.680 | 166.320 | 189.000 | 22.680 | 166.320 |
| 11 | 16 | 141.000 | 67.680 | 73.320 | | | |
| 12 | 11 | 204.100 | 67.353 | 136.747 | | | |
| | | 1.459.100 | 540.453 | 918.647 | 1.274.000 | 484.170 | 789.830 |

Acta de Conciliación

1) Enlace los libros y Actuario del Programa de Mejoramiento del Empleo Laboral (PMEL) actualizado e implementado, según sea el resultado de dicha conciliación, los Cuentas de Edificios que se están registrando.

2) El Manual instruido a las unidades pertinentes para finalizar la conciliación de los resultados del cumplimiento de cuenta del año 2013, con el fin que el instrumento aparezca que el Sistema Nacional de Servicios de Salud y Sumos datos de a los meses anteriores del año 2013, con motivo de la generación y otros contingencias de cuentas, no afecte al pago de la asignación de presupuesto de metas y desarrollo colectivo, establecido en la Ley 1303. Así también, se debe contar la cantidad de los recursos destinados a operaciones financieras y sus efectos para la conciliación y promoción de las instituciones y subejecutores de la salud.

Acuerdo tomado con fecha 13 de enero de 2017 y suscrito por la parte con fecha 18 de mayo 2017.

Información que debe registrarse en el Sistema DE REVALUACIÓN

| costo | depr.acum. | valor libros |
|------------------|----------------|----------------|
| 100.000 | 30.000 | 70.000 |
| 50.000 | 18.000 | 32.000 |
| 70.000 | 58.800 | 11.200 |
| 85.000 | 33.150 | 51.850 |
| 311.000 | 74.640 | 236.360 |
| 88.000 | 55.440 | 32.560 |
| 221.000 | 112.710 | 108.290 |
| 189.000 | 22.680 | 166.320 |
| 204.100 | 67.353 | 136.747 |
| 1.318.100 | 472.773 | 845.327 |

2013

2014

| Registro contable al 31.12.2013 - Edificios | | |
|---|---------------|------|
| EDIFICIO 1 | | |
| Vida útil estimada | 33.00 | años |
| Vida útil transcurrida | 20.00 | años |
| Costo | 150,000 | |
| Depreciación | (90,909) | |
| Importe en libros | <u>59,091</u> | |

| Registro contable al 31.12.2014 - Edificios | | |
|---|----------------|------|
| EDIFICIO 1 | | |
| Vida útil estimada | 33.00 | años |
| Vida útil transcurrida | 21.00 | años |
| Costo | 150,000 | |
| Depreciación | (95,455) | |
| Importe en libros | <u>54,545</u> | |
| EDIFICIO 2 (COMPRA EN ENERO 2014) | | |
| Vida útil estimada | ? | años |
| Vida útil transcurrida | 1.00 | años |
| Costo | 150,000 | |
| Depreciación | (3,000) | |
| Importe en libros | <u>147,000</u> | |

¿Es correcto este cálculo?

= NO

Este edificio, por estar en libros contables al 31.12.2013, debió haber pasado por el proceso de modificación de vida útil y revaluación. Pero supongamos que no se aplicó la metodología.

¿Este edificio entrará al proceso de revaluación?

= NO

Al haberse adquirido recientemente, su valor es el de mercado.

Se deberá revaluar y modificar la vida útil

Registro contable al 31.12.2015 - Edificios

EDIFICIO 1

| | |
|------------------------|------------|
| Vida útil estimada | 33.00 años |
| Vida útil transcurrida | 22.00 años |
| Costo | 150,000 |
| Depreciación | (100,000) |
| Importe en libros | 50,000 |

Sigue con su depreciación normal

EDIFICIO 2 (COMPRA EN ENERO 2014)

| | |
|------------------------|------------|
| Vida útil estimada | 50.00 años |
| Vida útil transcurrida | 2.00 años |
| Costo | 150,000 |
| Depreciación | (6,000) |
| Importe en libros | 144,000 |

¿Se deberá revaluar?

EDIFICIO 3 (AFECTACIÓN EN USO EN ENERO 2015)

| | |
|--|------------|
| Vida útil estimada por la entidad que afectó | 80.00 años |
| Vida útil transcurrida (utilizada por la entidad que afectó) | 38.00 años |

¿Se registra en el módulo revaluación?

| | Revaluado | Factor | Inicial | Excedente |
|-------------------|-----------|--------|---------|-----------|
| Costo | 150,000 | 1.20 | 125,000 | 25,000 |
| Depreciación | (71,250) | 1.20 | -59,375 | -11,875 |
| Importe en libros | 78,750 | | 65,625 | 13,125 |

Excedente Revaluación 13,125.00

Así recibe la entidad el edificio revaluado

Nota de Contabilidad

| | | | | | | |
|---------|----------------|------------|------------|---|------|-------------------|
| Nota N° | Código | Fecha | Monto | Area | 0000 | ENTIDAD DE PRUEBA |
| | C C 020000 019 | 25/11/2015 | 150,000.00 | TRANSF. DE BIENES DE CAPITAL RECIBIDOS Y ENTREGADOS ENTRE ENTID | | |

Referencia: Edificios Administrativos recibidos

Patrimonial

Cuentas a seleccionar

| Debe | Haber |
|-------------|-------------|
| 1501.010101 | 1508.0302 |
| 1501.010197 | 1508.0401 |
| 1501.020101 | 1601.99 |
| 1501.020197 | 3001.010101 |
| 1501.020201 | 3001.010201 |
| 1501.020297 | 3001.010202 |
| 1501.020301 | 3001.010203 |
| 1501.020397 | 3001.010204 |

Cuentas

| Cuenta | Descripción | Debe | Haber | R |
|-------------|---|------------|-----------|---|
| 1501.020101 | Edificios Administrativos - Costo | 125,000.00 | | N |
| 1501.020197 | Edificios Administrativos - Ajuste por Revaluac | 25,000.00 | | N |
| 1508.010201 | Edificios O Unidades No Residenciales | | 59,375.00 | N |
| 1508.010297 | Edificios O Unidades No Residenciales - Ajust | | 11,875.00 | N |
| 1601.99 | Otros | | 65,625.00 | N |
| 3001.010201 | Edificios Administrativos | | 13,125.00 | N |

Así entrega la entidad el edificio revaluado

| | | | | | |
|----------------|------------|------------|---|------|-------------------|
| Código | Fecha | Monto | Area | 0000 | ENTIDAD DE PRUEBA |
| C C 020000 019 | 25/11/2015 | 150,000.00 | TRANSF. DE BIENES DE CAPITAL RECIBIDOS Y ENTREGADOS ENTRE ENTID | | |

Edificios Administrativos entregados

elección

| Debe | Haber |
|-------------|-------------|
| 1501.010101 | 1501.010101 |
| 1501.010197 | 1501.010197 |
| 1501.020101 | 1501.020101 |
| 1501.020197 | 1501.020197 |
| 1501.020201 | 1501.020201 |
| 1501.020297 | 1501.020297 |
| 1501.020301 | 1501.020301 |
| 1501.020397 | 1501.020397 |

Cuentas

| Cuenta | Descripción | Debe | Haber | R |
|-------------|---|-----------|------------|---|
| 1508.010201 | Edificios O Unidades No Residenciales | 59,375.00 | | N |
| 1508.010297 | Edificios O Unidades No Residenciales - Ajust | 11,875.00 | | N |
| 1601.99 | Otros | 65,625.00 | | N |
| 3001.010201 | Edificios Administrativos | 13,125.00 | | N |
| 1501.020101 | Edificios Administrativos - Costo | | 125,000.00 | N |
| 1501.020197 | Edificios Administrativos - Ajuste por Revaluac | | 25,000.00 | N |

NO

Registro contable al 31.12.2015 - Edificios

EDIFICIO 1

| | |
|------------------------|----------------------|
| Vida útil estimada | 33.00 años |
| Vida útil transcurrida | 22.00 años |
| | |
| Costo | 150,000 |
| Depreciación | <u>(100,000)</u> |
| Importe en libros | <u><u>50,000</u></u> |

2 RECÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31.12.2013

EDIFICIO 1

| | |
|------------------------|------------|
| Vida útil estimada | 33.00 años |
| Vida útil transcurrida | 20.00 años |

| | HISTÓRICO | MODIFICAC. VIDA ÚTIL | DIFERENCIA |
|-------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Costo | 150,000 | 150,000 | |
| Depreciación | (90,909) | (60,000) | (30,909) |
| Importe en libros | <u>59,091</u> | <u>90,000</u> | |

Esto se registra en el módulo de revaluación

Depreciación en exceso

1 MODIFICACIÓN DE VIDA ÚTIL AL 31.12.2013

| Tipo de material | Rango de Vida útil en años | 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% |

Como el edificio se encuentra en la Selva, se ha considerado una vida útil de 50 años.

| Código | Fecha | Monto | Area | 0000 | ENTIDAD DE PRUEBA |
|--------|-------|------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| 100000 | 210 | 25/11/2015 | 30,909.00 | MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL | |

a modificación de la vida útil

| Cuentas | | Debe | Haber | R |
|-------------|---------------------------------------|-----------|-----------|---|
| 1508.010201 | Edificios O Unidades No Residenciales | 30,909.00 | | N |
| 3401.01 | Superavit Acumulado | | 30,909.00 | N |

Registro contable al 31.12.2015 - Edificios

| Nuevo saldo al 31.12.2015 | Factores de ajuste | Importes revaluados | Revaluación |
|---------------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| 150,000 | 1.317866 | 197,680 | 47,680 |
| (60,000) | 1.317866 | (79,072) | (19,072) |
| 90,000 | | 118,608 | 28,608 |

Registro contable por la revaluación

Registro contable de la depreciación 2014

| | DEBE | HABER |
|--|----------------|--------------|
| 340102 Déficit Acumulado | 3,954 | |
| 1508.010201 Edif. o Unid. no resid. | | 3,000 |
| 1508.010297 Edif. o Unid. no resid.-Ajuste por revaluación | | 954 |
| | 150,000 | 3,000 |
| | 47,680 | 954 |
| | 197,680 | 3,954 |

Nota de Contabilidad

Nota N°: C C 100000 206 25/11/2015 Monto: 47,680.00 Area: 0000 ENTIDAD DE PRUEBA

Referencia: Para registrar la revaluación de edificios según Directiva N°002-2014-EF/51.01

Patrimonial: Presupuestal De Orden

Registro contable de la depreciación 2015

Nota de Contabilidad

Nota N°: C C 090000 004 25/11/2015 Monto: 3,954.00 Area: 0000 ESTIMACIONES Y PROVISIONES DEL EJERCICIO

Referencia: Por la depreciación del ejercicio 2015

Patrimonial: Presupuestal De Orden

| Debe | Haber | Cuenta | Descripción | Debe | Haber | R |
|------|-------|-------------|--|----------|----------|---|
| | | 5801.0102 | Edificios No Residenciales | 3,954.00 | | N |
| | | 1508.010201 | Edificios O Unidades No Residenciales | | 3,000.00 | N |
| | | 1508.010297 | Edificios O Unidades No Residenciales - Ajuste | | 954.00 | N |

Cálculo de la depreciación por los ejercicios 2014 y 2015

| Importes revaluados | Depreciación | |
|---------------------|--------------|-------|
| | 2014 | 2015 |
| 197,680 | | |
| (79,072) | 3,954 | 3,954 |
| 118,608 | | |

197,680/50 años

3 EXTORNO DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA POR LOS AÑOS 2014 Y 2015

Costo del Edificio 1
150,000.00

Vida útil anterior
33.00 AÑOS



Depreciación por dos años : $4,545 \times 2 \text{ años} = 9,091$

El importe de S/. 9,091 relacionado con la depreciación por los ejercicios 2014 y 2015 (S/. 4,545 en cada año) se debe extornar, ya que representa una depreciación calculada sobre una vida útil que ya no es la adecuada (33 años); sin embargo, hay que tener en cuenta que la depreciación del ejercicio 2014 se deberá registrar aplicando la NICSP 03 como un error afectando el resultado acumulado, a diferencia de la depreciación del ejercicio 2015 que solo se revertirá contra el resultado del ejercicio, porque aún este no se cierra.

Registro del extorno de la depreciación del ejercicio 2014

Nota de Contabilidad

Nota N°: C C 090000 009 Fecha: 24/11/2015 Monto: 4,545.00 Area: 0000 ENTIDAD DE PRUEBA

Referencia: Por el registro del extorno de la depreciación registrada en el ejercicio 2014 sobre la base de 33 años de vida útil

Patrimonial: Presupuestal De Orden

| Cuentas a seleccionar | | Cuentas | | Debe | Haber | R |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|----------|----------|---|
| Debe | Haber | Cuenta | Descripción | Debe | Haber | |
| 1209.01 | 2401.010103 | 1508.010201 | Edificios O Unidades No Residenciales | 4,545.00 | | N |
| 1209.02 | 2401.010104 | 3401.02 | Déficit Acumulado | | 4,545.00 | N |
| 1209.0301 | 2401.010105 | | | | | |
| 1209.0302 | 2401.010106 | | | | | |
| 1209.04 | 2401.010107 | | | | | |

Registro del extorno de la depreciación del ejercicio 2015

Nota de Contabilidad

Nota N°: C C 090000 001 Fecha: 25/11/2015 Monto: 4,545.00 Area: 0000 ENTIDAD DE PRUEBA

Referencia: Por el extorno de la estimación de depreciación del presente ejercicio

Patrimonial: Presupuestal De Orden

| Cuentas a seleccionar | | Cuentas | | Debe | Haber | R |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|----------|----------|---|
| Debe | Haber | Cuenta | Descripción | Debe | Haber | |
| 1209.01 | 5101.010104 | 1508.010201 | Edificios O Unidades No Residenciales | 4,545.00 | | N |
| 1209.02 | 5101.010105 | 5801.0102 | Edificios No Residenciales | | 4,545.00 | N |
| 1209.0301 | 5101.090201 | | | | | |
| 1209.0302 | 5101.110101 | | | | | |
| 1209.04 | 5101.110102 | | | | | |
| 1310.0101 | 5101.110103 | | | | | |
| 1310.0102 | 5101.110104 | | | | | |

RESUMEN:

Registro contable al 31.12.2015 - Edificios

EDIFICIO 1

Vida útil estimada

| | AL 31.12.2015 | Ajuste depreciación cambio vida útil | Nuevo saldo al 31.12.2015 | Exorno depreciación por 2014 y 2015 | Nuevo saldo al 31.12.2015 | Factores de ajuste | Importes revaluados | Excedente Revaluación | Depreciación 2014 | Depreciación 2015 | Saldo Final al 31.12.2015 |
|----------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Costo | 150,000 | | 150,000 | | 150,000 | 1.317866 | 197,680 | 47,680 | | | 197,680 |
| Depreciación al 31.12.2015 | (100,000) | 30,909 | (69,091) | 9,091 | (60,000) | 1.317866 | (79,072) | (19,072) | (3,954) | (3,954) | (86,980) |
| Importe en libros | 50,000 | | 80,909 | | 90,000 | | 118,608 | 28,608 | | | 110,700 |
| | | Nota de Contabilidad | | Nota de Contabilidad | | | | Nota de Contabilidad | Nota de Contabilidad | Nota de Contabilidad | |