



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

ADOPCIÓN DE LAS NICSP EN EL PERÚ

MODIFICACIÓN DE VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS Y REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS

Expositor: Eduardo Ventura Abente

Consultor Proyecto SIAF II - BID
Integrante del Equipo Ejecutor de Contabilidad

Importancia de la aplicación de NICSP - IPSAS

EXTERNAS

1. **Contabilidad Pública insumo para medir y evaluar las Estadísticas Fiscales,** Las Estadísticas de Finanzas Públicas son un sistema de información que miden las actividades financieras del gobierno, que tiene por objeto principal el de apoyar el análisis fiscal del gobierno.



Importancia de la aplicación de NICSP - IPSAS

EXTERNAS

- 1. Incremento de la comparabilidad y transparencia de la información financiera.**
- 2. Brinda credibilidad y facilita el acceso a crédito,** frente a instituciones financieras internas y externas, así como inversionistas que quieran adquirir títulos de deuda (bonos).
- 3. Acceso a inversiones vía APP's,** ya que los inversionistas pueden visualizar la capacidad de pago del estado a través de los EEFF, que permita recuperar su inversión.

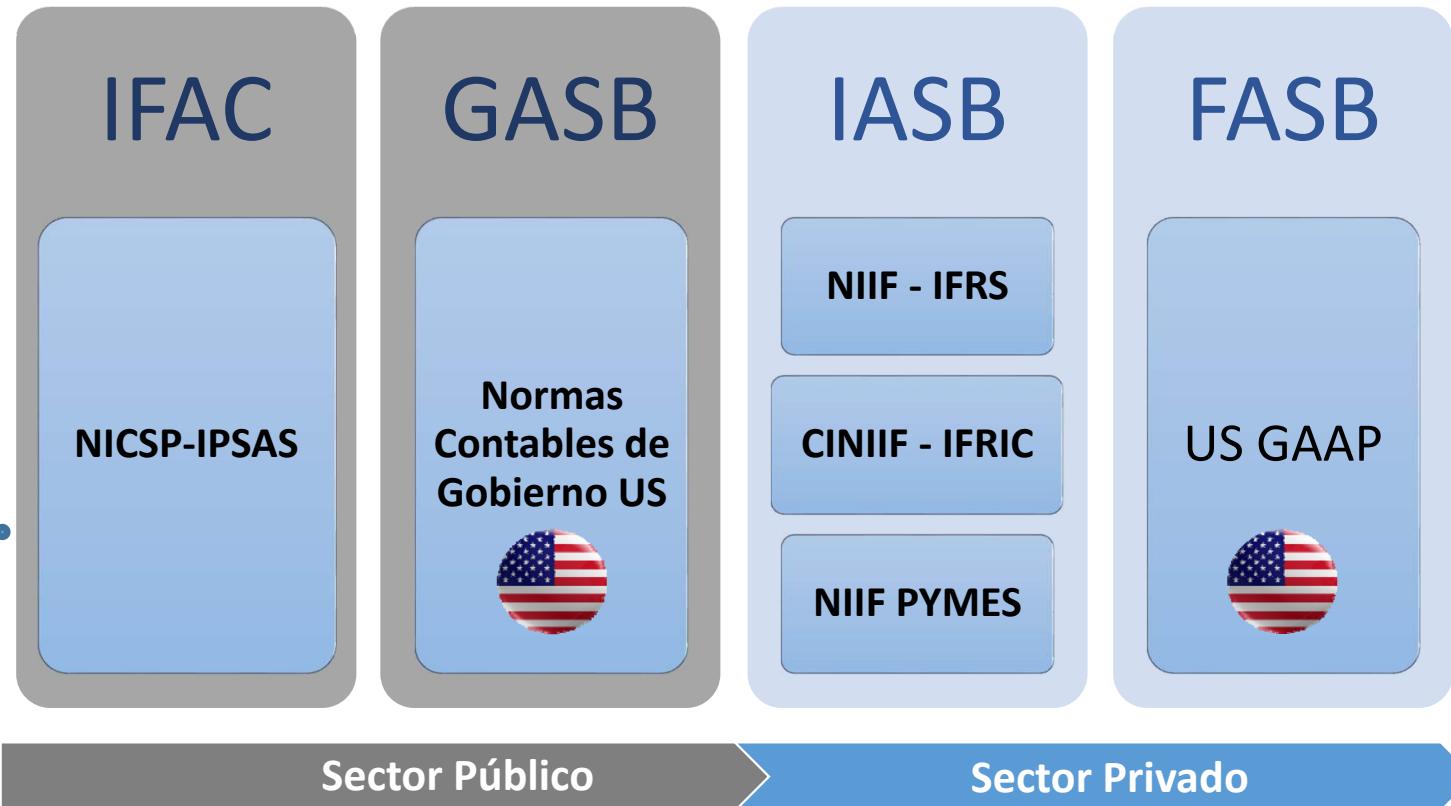
INTERNAS

- 1. Rediseño de sistemas internos de gestión,** la adopción de IPSAS – NICSP no afectará exclusivamente al área contable-financiera, sino prácticamente a todas las áreas, procesos y sistemas de la entidad, al modificar esencialmente la base de información que éstos utilizan (ej. revaluación de edificios y terrenos).
- 2. Información Financiera de alta calidad** (exacta y fiable).
- 3. Requisito para acceder a las “grandes ligas”:** OECD – Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

Marco Normativo Mundial de la Contabilidad

Entidad Emisora ➤

Normas Emitidas ➤





Federación Internacional
de Contadores Públicos

Consejos Emisores de Normas



IAASB

Consejo de Normas Internacionales
de Auditoría y de Aseguramiento



Auditoría

NIAS



IAESB

Consejo de Normas Internacionales
de Formación en Contaduría



Formación/Educación



IESBA

Consejo de Normas Internacionales
de ética para Contadores



Ética



IPSASB

Consejo de Normas Internacionales
de Contabilidad del Sector Público



Normas Internacionales de
Contabilidad del Sector
Público

*International Public Sector
Accounting Standard*

NIC SP

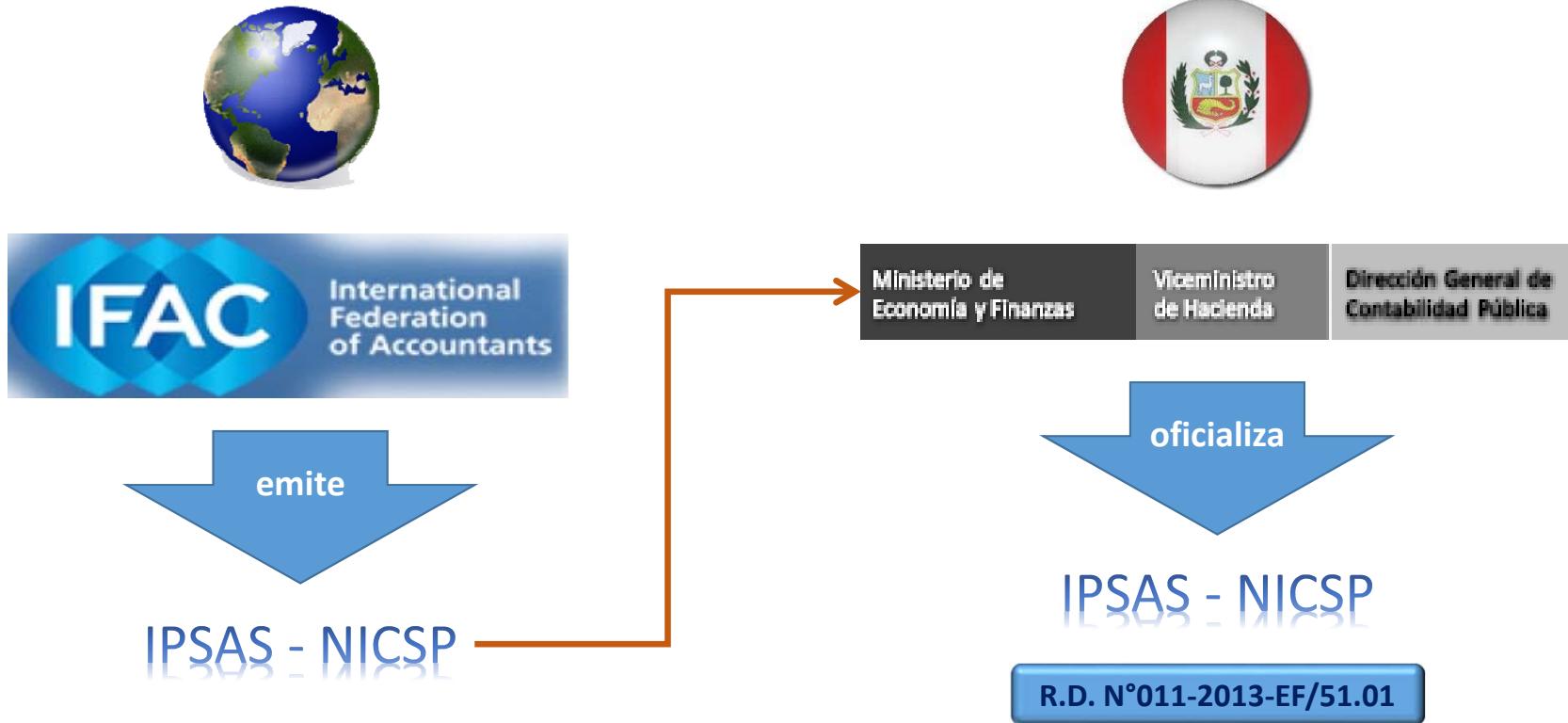
IPSAS

El presidente ejecutivo del IFAC, Ian Ball dijo:

La crisis de la deuda soberana ha puesto de manifiesto el riesgo para la estabilidad financiera de la presentación de informes financieros de calidad deficiente por los gobiernos, y ha demostrado que la transparencia es un requisito previo para la confianza. Las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público son la referencia para la información financiera en el sector público y los medios para que los gobiernos den la señal de su compromiso con la transparencia. Este acuerdo acelera la cooperación existente entre las dos Juntas y aumenta la capacidad del IPSASB para continuar el desarrollo de estándares de alta calidad.

Fuente: Fundación IFRS

Oficialización y aplicación de IPSAS - NICSP en el Perú



Artículo 2º.- La Dirección General de Contabilidad Pública, normará la aplicación de las NICSP oficializadas en el artículo 1º de la presente resolución.

NORMAS EMITIDAS POR LA DGCP PARA LA APLICACIÓN DE NICSP - IPSAS



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 012 -2013-EF/51.01

Aprobar, el Proyecto de la "Metodología para la Modificación de la Vida Útil de Edificios, Revaluación de Edificios y Terrenos, Incorporación de Inmuebles y Terrenos en Administración Funcional e Identificación de los Edificios y Terrenos como Propiedades de Inversión por las Entidades Gubernamentales".



RESOLUCION DIRECTORAL N° 006-2014-EF/51.01

Aprobar la 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".



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 009-2014-EF/51.01

Aprobar la Directiva N° 004-2014-EF/51.01 "Metodología para el reconocimiento y medición de instrumentos financieros derivados de las entidades gubernamentales".



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 007 -2014-EF/51.01

Aprobar la Directiva N° 003-2014-EF/51.01 "Metodología del costo amortizado para el reconocimiento y medición de instrumentos financieros de las entidades gubernamentales", que forma parte de la presente Resolución.

1



Proyecto de Directiva de Concesiones



Proyecto de Directiva Propiedades, Planta y Equipo

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 _____

Contraseña _____

Año 2014

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.

Directiva Nº002- 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.

PATRIMONIO
Saldos al 31.12.13

CONTABILIDAD
Saldos al 31.12.13

Código patrim.	años	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				145.000	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	10.000
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

CONCILIACIÓN

Acta de Conciliación

- (i) Estimar los efectos y Anexarlos del Programa de Modernización del Estado Local (PROMEL), actualizando e identificando, según sea el caso, de acuerdo a las disposiciones del Título IV de la Ley 19.933.
- (ii) El Ministro asentará a los autoridades pertinentes para fiscalizar la ejecución de las medidas del cumplimiento de orden del año 2009, con el fin que el presidente exprese que al Número Nacional de Bienes de Estado y su Oficina deban dar a los agentes nacionales del año 2009, una revisión de la documentación y otros correspondientes que se requieran para la ejecución de las mencionadas medidas y disponga el cumplimiento de lo establecido en la Ley 19.933. Asimismo, se establecerá la revisión de los inventarios de los bienes destinados a repartición funcional y sus efectos para su conciliación y promoción de su reintegración y cumplimiento de lo señalado.

Acta firmada con fecha 23 de enero de 2010 y suscrita por la parte con fecha 18 de enero 2010.

MINISTERIO DE FINANZAS
DEPARTAMENTO DE Bienes Nacionales

DIRECCIÓN NACIONAL DE Bienes Nacionales
INSTITUTO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL

Información que debe registrarse en el Sistema DE REVALUACIÓN

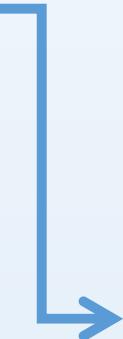
costo	depr.acum.	valor libros
100.000	30.000	70.000
50.000	18.000	32.000
70.000	58.800	11.200
85.000	33.150	51.850
311.000	74.640	236.360
88.000	55.440	32.560
221.000	112.710	108.290
189.000	22.680	166.320
204.100	67.353	136.747
1.318.100	472.773	845.327

Asignación de nueva Vida Útil

Información que debe registrarse en el Sistema DE REVALUACIÓN			
Nueva Vida útil	costo	depr.acum.	valor libros
55	100.000	30.000	70.000
60	50.000	18.000	32.000
80	70.000	58.800	11.200
80	85.000	33.150	51.850
60	311.000	74.640	236.360
75	88.000	55.440	32.560
80	221.000	112.710	108.290
70	189.000	22.680	166.320
80	204.100	67.353	136.747
	1.318.100	472.773	845.327

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%

Registro en el 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	2014
<input type="button" value="Aceptar"/>	

1. MODIFICACIÓN DE VIDA ÚTIL

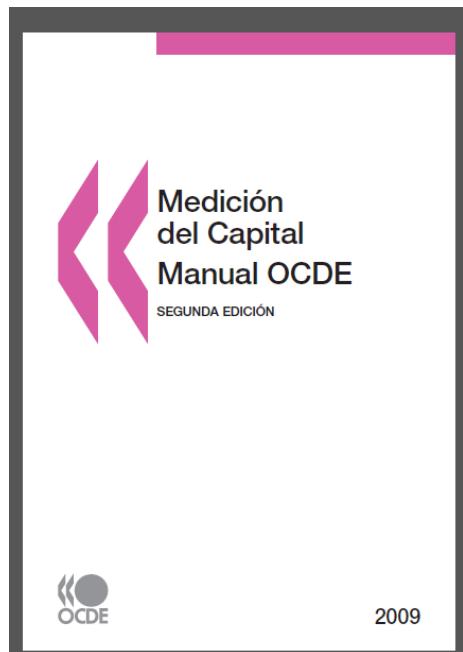


Modificación de la vida útil de edificios

I. Marco teórico de referencia

La depreciación de edificaciones basada en una vida de 33 años respondió a una homologación de las tasas tributarias vigentes en la oportunidad de la emisión del Instructivo N° 2, y no a la consideración del concepto de vida útil estimada. La experiencia en el uso de esos inmuebles en la gestión pública demuestra que su vida útil es significativamente mayor a la utilizada de 33 años, y muchos de esos inmuebles tienen saldos contables diminutos o no los tienen, aun cuando se siguen utilizando en la prestación de servicios y/o mantienen potencial de servicio a futuro.

Modificación de la vida útil de edificios



Vidas útiles de edificaciones en el Perú

Edificación	Fecha de construcción	Antigüedad en años a setiembre 2013
Estadio Nacional de futbol	27/10/1952	60
Hospital Eduardo Rebagliati	03/11/1958	55
Hospital Almenara	10/02/1941	72
GUE Alfonso Ugarte (Colegio Nacional Alfonso Ugarte)	1927	87
Ministerio de Educación (Sede del Poder Judicial)	1956	57
Centro Cívico de Lima	1970	43
Oficinas Administrativas del Congreso de la República		120

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos - OECD

Modificación de la vida útil de edificios

CAPITULO 13. VIDAS ÚTILES Y RETIRO DE ACTIVOS



Caja 6. Vidas útiles de stocks de capital en Alemania

La sola fuente más importante para las vidas útiles de los activos en Alemania son las reglas de la depreciación para las compañías fijadas por el Ministerio de Finanzas de Alemania. Las Tablas de depreciación (AfA Tabellen) proveen, por tipo detallado de activo, información sobre la longitud de las vidas útiles para propósitos fiscales. Como esta vida útil fiscal reflejan un principio de prudencia, ellas tienden a subestimar la verdadera vida útil económica por lo que el *Statistisches Bundesamt* las ajusta para propósitos de medir la depreciación hacia al alza entre un 20 y 100%. Los factores de ajuste están basados en opiniones de expertos de las asociaciones de empresas y la industria. Hasta un pequeño grado, las vidas útiles son diferenciadas por industria. Por ejemplo, se supone que los camiones tienen una vida útil más corta en la construcción que en cualquier otra industria.

Las vidas útiles para las estructuras, en particular las viviendas y los edificios no residenciales, y las vidas útiles para los activos intangibles tales como programas de cómputo están basados en series de otras fuentes y están típicamente diferenciados entre distintas industrias. Para cada año de inversión, existe una vida útil promedio diferente, porque cada año el producto, la industria y la composición sectorial de las vidas útiles pueden cambiar. La Tabla de abajo muestra ejemplos de vidas útiles promedio para tipos de activos así como el margen de las vidas útiles para productos particulares dentro de cada categoría de activos

Tipo de activo	Vida útil promedio	Mínimo y máximo de vida útil de productos dentro del tipo de activo
Edificios	66	15 – 150
Edificios residenciales	74	40 – 95
Calles	57	35 – 116
Equipo	12	5 – 30
Equipo de transporte	11	8 – 25
Maquinaria y equipo	12	5 – 30
Productos de metal	18	14 – 22
Equipo para procesamiento de datos	5	5 – 9

Fuente: Schmalwasser and Schidłowski (2006)

Modificación de la vida útil de edificios



Tabla A.3 Tasas de depreciación y saldo decreciente para países seleccionados

Supuestos de vida útil seleccionados por actividad

Actividades	NACE Rev. 1	Italia		Bélgica		Finlandia		Alemania		Italia	Bélgica	Alemania	Finlandia
		Maquinaria	Transporte	Maquinaria	Transporte	Maquinaria	Transporte	Maquinaria y Equipo	Edificios y estructuras				
Transporte, almacenamiento y comunicación	60-64	18	10	15	15	5-25	7-25	13	80	40	33	20-50	20-70
Intermediación financiera	65-67	18	10	15	8	10		10	65	40-60	66	40	
Bienes raíces, alquiler y actividades empresariales	70-74	18	10	15	8	15	10	10	80	40-60	66	50	70
Administración pública y defensa; seguridad social	75	28	15	15	8	15	10	11	80	60-70	51	50	70
Educación	80	18	10	15	8	10-15	10	8	57	(60)	59	50	70
Salud y trabajo social	85	18	10	15	8	10-15	8-10	11	35	40	58	40-50	70
Otros servicios a la comunidad, sociales y personales	90-93			15	8	10-15	8-10	8		40	48	50	40-70

Modificación de la vida útil de edificios

Se ha determinado las siguientes vidas útiles para edificaciones:

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%

Metodología para la modificación de vida útil

1. Recálculo de la depreciación al 31.12.2013
2. Determinación de la diferencia.
3. Registro de la diferencia debitando a depreciación acumulada y abonando a resultados acumulados.

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.

Modificación de la vida útil de edificios - CASUÍSTICA

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.

Modificación de la vida útil de edificios - CASUÍSTICA

Cálculos

Modificación de Depreciación

	Monto actual (Vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/ 2013 (Vida útil 80 años)		Comparación Diferencia en depreciación
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	
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 años 2 meses	5 190 269.49	57 años 2 meses	11 774 222.45	(6 583 952.96)

Cálculo de la depreciación histórica:

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

Resultado S/. 11 286 776.51

(22 años +
10 meses)

Cálculo de la depreciación reestructurada:

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

Resultado S/. 4 702 823.55

(22 años +
10 meses)

Modificación de la vida útil de edificios - CASUÍSTICA

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		

2. REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS

INFLACIÓN, BOOM INMOBILIARIO E INFORMACIÓN CONTABLE HISTÓRICA

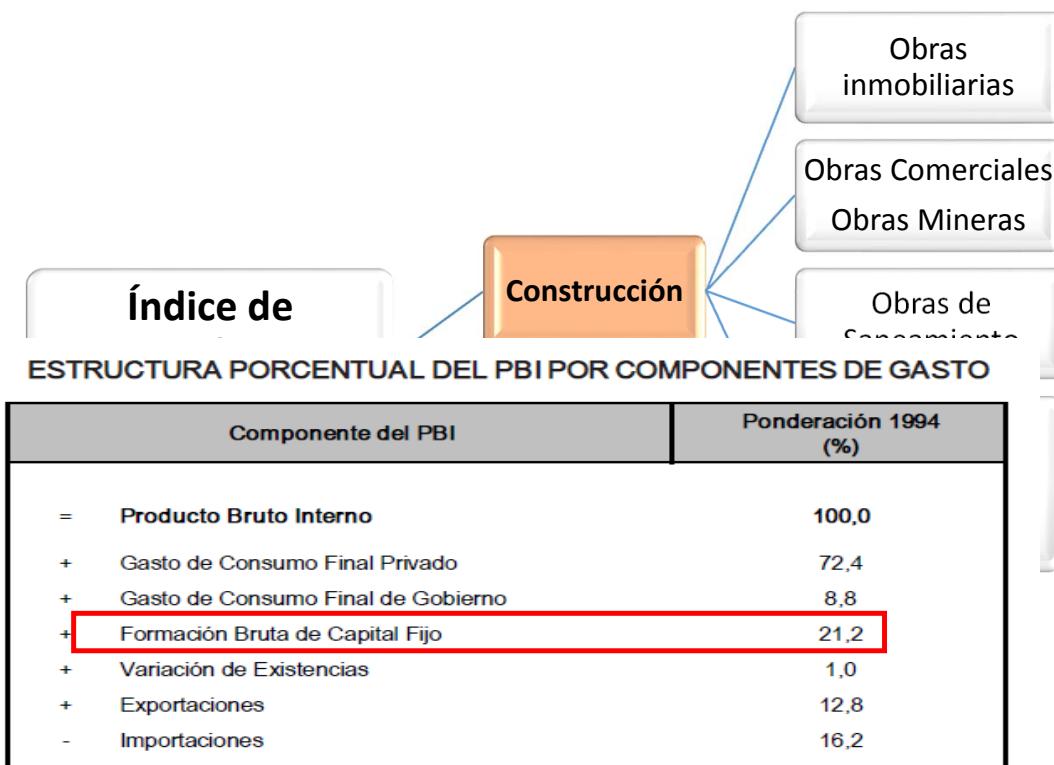


Todos los bienes de inmuebles, maquinaria y equipo fueron corregidos en su expresión de valor desde 1990 hasta el 31 de diciembre de 2004, como parte del ajuste integral por inflación.

Los cambios económicos producidos en el Perú a partir de esa fecha, pero en particular en los años más recientes, incluyeron la revalorización significativa, por cambios específicos en el sector inmobiliario, de terrenos y construcciones, sin que de manera paralela, los valores contables reflejaran esos incrementos.

REVALUACIÓN MEDIANTE ÍNDICES

ÍNDICE DE FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO – COMPONENTE CONSTRUCCIÓN



Índice calculado por:



REVALUACIÓN MEDIANTE ÍNDICES

ÍNDICE DE FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO – COMPONENTE CONSTRUCCIÓN

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

El año de origen no podrá ser menor al ejercicio 2005, ya que en ejercicios anteriores, los activos fueron ajustados por efectos de inflación. A continuación se muestran los factores de ajuste determinados:

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

REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS - CASUÍSTICA

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 nuevos soles, el 01/06/1995, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3 por ciento anual.

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012 es de S/.2'240 327, por el periodo de 17 años y 7 meses de utilización del edificio.

Se pide modificar la depreciación en función a las nuevas vidas útiles establecidas, luego aplicar la revaluación en base a la tasación que la entidad realizó a través de una empresa privada, con fecha 30/03/2010 por el importe de S/. 9 614 079.

REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS

1, Modificación de vida útil

	Monto actual (vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/ 2013 (Vida útil 80 años)		
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	Diferencia en depreciación
Costo adquisición	33 años	4 204 596	80	4 204 596	
Depreciación Acumulada	17 años 7 meses	(2 240 327)	17 años 7 meses	(924 135)	(1 316 192)
Valor en libros (neto)	15 años 5 meses	1 964 269	62 años 5 meses	3 280 461	(1 316 192)

Asiento Contable.

Se procede a realizar el asiento contable por la Modificación de la depreciación en exceso.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508	Depreciación, Amortizac. y Agotamiento	1 316 192	
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		1 316 192
3401.01/02	Déficit/Superávit Acumulado		

REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS

El importe determinado en la tasación asciende a S/. 9 614 079 nuevos soles. El ajuste 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			
Depreciación acumulada reestructurada	(924 135)			
Valor en libros (neto)	3 280 461			

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501	Edificios y Estructuras	8 121 146	
1501.02	Edificios o Unidades no Residenciales		
1501.0201	Edificios Administrativos		
1501.020197	Edificios Administrativos –Revaluación		
1508	Depreciación, Amortizac. y Agotamiento	1 787 528	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios y Estructuras		
1508.0102	Edificios o Unidades no Residenciales		
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales– Revaluación		
3001	Resultados no Realizados	6 333 618	
3001.01	Excedente de Revaluación		
3001.0102	Edificios o Unidades no Residenciales		
3001.010201	Edificios Administrativos		

Revaluación edificios mediante índices - casuística

CASO II. Modificación de vida útil y revaluación utilizando índices.

Planteamiento.

Edificio de ladrillo por un monto de S/. 16 477 046 nuevos soles, adquirido el 01/03/1991, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3 por ciento anual. La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012 es de S/. 10 859 870.44.

Se pide modificar la depreciación al 31.12.2012, en función a las nuevas vidas útiles establecidas, asimismo, revaluar el edificio a través de índices, al no contar con tasación, ni con personal técnico que pueda realizarla.

Revaluación edificios mediante índices - casuística

Modificación de Depreciación.

	Monto actual (vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/2012 (Vida útil 80 años)		Comparación Diferencia en depreciación
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	
Costo adquisición	33 años	16 477 046.00	80	16 477 046.00	
Depreciación Acumulada	21 años 9 meses	(10 859 870.44)	21 años 9 meses	(4 479 696.56)	(6 380 173.89)
Valor en libros (neto)	11 años 3 meses	5 617 175.56	58 años 3 meses	11 997 349.45	(6 380 173.89)

Asiento Contable.

Se procede a realizar el asiento contable por la Modificación de la depreciación en exceso.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508	Depreciación, Amortizac. y Agotamiento	6 380 173.89	
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		6 380 173.89
3401.01/02	Déficit/Superávit Acumulado		

REVALUACIÓN MEDIANTE ÍNDICES

ÍNDICE DE FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO – COMPONENTE CONSTRUCCIÓN

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

El año de origen no podrá ser menor al ejercicio 2005, ya que en ejercicios anteriores, los activos fueron ajustados por efectos de inflación. A continuación se muestran los factores de ajuste determinados:

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

Revaluación edificios mediante índices - casuística

Asiento Contable:

2013

Se procede a realizar el asiento contable en el ejercicio 2013 utilizando las cuentas de revaluación del edificio y su depreciación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501	Edificios y Estructuras	4 645 818.46	
1501.02	Edificios o Unidades no Residenciales		
1501.0201	E 2013 Administrativos		
1501.020197	Edificios Administrativos – Revaluación		
1508	Depreciación, Amortizac. y Agotamiento		1 263 081.93
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios y Estructuras		
1508.0102	Edificios o Unidades no Residenciales		
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales – Revaluación		
3001	Resultados no Realizados		3 382 736.53
3001.01	Excedente de Revaluación		
3001.0102	Edificios o Unidades no Residenciales		
3001.010201	Edificios Administrativos		

	(a)		(b)	(b) - (a)
	Importes actuales (depr reestr.)	Factor	Importes revaluados	Excedente de revaluación
Costo de adquisición	16 477 046	1.281957	21 122 864.46	4 645 818.46
Depreciación acumulada reestructurada	(4 479 697)	1.281957	(5 742 778.93)	(1 263 081.93)
Valor en libros (neto)	11 997 349		15 380 085.53	3 382 736.53

REVALUACIÓN DE EDIFICIOS

(previo se deberá realizar modificación de vida útil)



1. Tasación, si se cuenta con ella
(antigüedad a partir del ejercicio 2010)
2. Índices

REVALUACIÓN DE TERRENOS



1. Tasación, si se cuenta con ella
(antigüedad a partir del ejercicio 2010)
2. CAPECO (Lima Metropolitana y El Callao)
3. Arancel (si es mayor que el valor en libros)

Social
Conciliación de Transferencias Financieras
Sectoristas de la Información Financiera y Presupuestaria
Tabla de Operaciones
Comunicados
Normatividad
Aplicaciones Informáticas (SIAF WEB)
Estadísticas
Documentación
Capacitaciones
Preguntas Frecuentes
► Contingencias y Sentencias Judiciales
► Estados Financieros
► Intangibles
► Plan Contable Gubernamental
► Propiedad, Planta y Equipo
► Revaluación y Modificación de Vida Útil
► Saneamiento Contable
► Transferencias
► Otros
Glosario

ALCANCES PARA UNA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN

01. ¿Se deben registrar en el aplicativo web de revaluación, todos los edificios y terrenos al 31.12.2013, o solamente los que son materia de revaluación?
02. La entidad recibió hace 10 años inmuebles bajo la modalidad de afectación en uso, los que tenía contabilizados en cuentas de orden. En el ejercicio 2012 los ha incorporado patrimonialmente. ¿Procede la revaluación y modificación de vida útil?
03. La entidad tenía registrado en libros contables, al 31.12.13, un inmueble (edificio más terreno) que en el ejercicio 2014 fue vendido. ¿Procede su registro en el módulo y los procesos de revaluación y modificación de vida útil?
04. La entidad "A" absorbió a la entidad "B" y ha registrado el 01.01.12 un inmueble que perteneció a la entidad pública "B". La entidad "B" compró este inmueble el 01.01.2000. ¿Procede su revaluación y modificación de vida útil?
05. La entidad adquirió un inmueble al sector privado (edificio más terreno) en el ejercicio 2011, la empresa privada construyó este inmueble hace 20 años. ¿Procede su revaluación y modificación de vida útil?
06. En relación a la pregunta 5, ¿La fecha de incorporación patrimonial será la del ejercicio 1994 (fecha en que la entidad privada construyó el inmueble), o la fecha en que la entidad pública adquirió el inmueble (ejercicio 2011)?
07. La entidad registró en el aplicativo web revaluación, un edificio que lo tiene alquilado, como "De uso de la entidad" en la opción "Registro de datos del inmueble", (no existía otra opción en ese momento), sin embargo, con la última versión 14.03.00,
08. El Gobierno Regional "X" que cuenta con 12 UE's, informa que 4 de las 12 ya culminaron con la modificación de vida útil y revaluación. ¿Deben ir registrando en el SIAF la información contable generada por el aplicativo web?
09. De la pregunta anterior, una de las Unidades Ejecutoras que aún no culmina con la implementación de la Directiva 002-2014-EF/51.01, cuenta con avance del 70% ¿puede registrar este avance en la rendición de cuentas al primer semestre?
10. Si la entidad pública tiene una construcción sobre un terreno que no le pertenece (por ejemplo si se ha suscrito un contrato de derecho de superficie) ¿Cómo deberá registrar en el aplicativo web de revaluación la construcción?
11. Si la entidad pública adquirió o construyó un inmueble en el ejercicio 2014, ¿qué tasa aplicará para la depreciación?
12. ¿La modificación de la vida útil solo se actualizará hasta el 31 de diciembre del 2013 o hasta el 30 de junio del 2014?
13. ¿El aplicativo web de revaluación está enlazado contablemente con el SIAF o hay que registrar los asientos manualmente?
14. ¿Cómo se puede determinar la nueva vida útil de los edificios, en función al rango de 50 a 80 años? ¿Debo contratar a un especialista?
15. Una entidad pública perteneciente a Lima Metropolitana (San Borja), para revaluar su terreno, tiene duda si utilizar CAPECO o el Valor de Arancel.
16. Una entidad pública tiene duda de cómo establecer los criterios para crear sus sedes en el aplicativo web de revaluación. Cuenta con diversos inmuebles en varios distritos. ¿Cuál sería un criterio adecuado de creación de sedes?
17. ¿Debo analizar previamente la cuenta 1501.0299 "Otros Edificios no Residenciales" para determinar si se han registrado adecuadamente unidades de activo que cumplen con la condición para denominarse "edificios"?

<< Inicio < Anterior 1 2 Siguiente > Fin >>

Página 2 de 2

PREGUNTAS FRECUENTES
Accediendo a la página web del MEF
www.mef.gob.pe opción “Contabilidad Pública”/”Preguntas Frecuentes”

<< Inicio < Anterior 1 2 Siguiente > Fin >>

Página 1 de 2

ALCANCES PARA UNA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN



Expediente físico con documentación de la implementación

Es conveniente contar con un expediente que contenga la información referida a la modificación de vida útil, y revaluación de edificios y terrenos, de acuerdo con la Directiva 002-2014-EF/51.01, el mismo que contendrá, como mínimo, el acta de conciliación entre las oficinas de contabilidad y patrimonio, las notas de contabilidad y el reporte de los inmuebles registrados por la entidad emitidas por el aplicativo web de revaluación, debidamente suscrito por los responsables.

ALCANCES PARA UNA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN



¿Qué es un Edificio?

Se deberá realizar un análisis de los inmuebles registrados, **principalmente** en la cuenta 1501.0299 “Otros Edificios no Residenciales”, tomando en consideración los parámetros para considerar una construcción como **edificio**, los cuales son:

- a) Permanentemente adherido al terreno
- b) Totalmente cerrado lateralmente
- c) Cuenta con un techo
- d) La estadía de las personas en el interior de la construcción, para la realización de sus actividades es cotidiana.

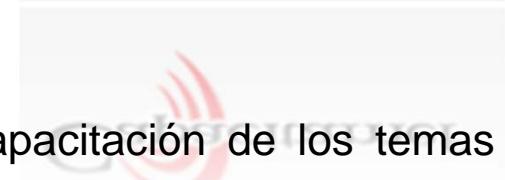
Ello permitirá “reclasificar” los inmuebles a las cuentas que correspondan, de ser el caso.

ALCANCES PARA UNA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN



Videos Tutoriales sobre el Módulo de Revaluación

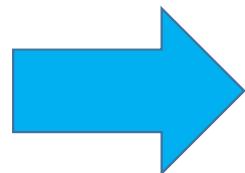
El Ministerio de Economía y Finanzas, dentro del Plan de Capacitación de los temas relacionados con la Administración Financiera del Estado, viene implementando videos tutoriales sobre diversos temas, dentro de los cuales se encuentran videos tutoriales relacionados con el manejo del Módulo de Revaluación de Edificios y Terrenos, con solo acceder a la página web del Ministerio, opción CAPACITAMEF.



Nuevas Funcionalidades del Módulo de Revaluación

DATOS DE INMUEBLE

Lista de Inmuebles					
	Nombre del Inmueble	Dirección	SINABIP	Sede	Proc
<input type="radio"/>	COLEGIO	AV. EL SOL SN	1212	Sede Jesús María	SI
<input type="radio"/>	COLEGIO ESTUDIO MUCHO	AV JJJJ	1212	Sede SJM	SI
<input type="radio"/>	PRUEBA 2	AV SN	1212	SEDE ICA	SI
<input type="radio"/>	CARCEL	DF	1212	Sede Jesús María	SI
<input type="radio"/>	PRUEBA 3	AV	1212	SEDE ICA	SI
<input type="radio"/>	SEDE PRINCIPAL	CALLE SAN FRANCISCO 322	529	SEDE AREQUIPA	SI
<input type="radio"/>	OFICINA APLAO	Calle Ugarte N° 234	259	SEDE AREQUIPA	SI
<input type="radio"/>	OFICINA DE CAMANA	Calle Ugarte N° 236	259	SEDE AREQUIPA	SI
<input type="radio"/>	OFICINA MOLLENDO	Calle Ugarte N° 237	257	SEDE AREQUIPA	SI
<input type="radio"/>	hospital	f	121212	SEDE AREQUIPA	SI
<input checked="" type="radio"/>	PRI IFRA	12	1	SEDE AREQUIPA	SI



FILTROS

Lista de Inmuebles					
	Nombre del Inmueble	Dirección	SINABIP	Sede	Proc
<input type="radio"/>	COLEGIO	AV. EL SOL SN	1212	Sede Jesús María	SI
<input type="radio"/>	CARCEL	DF	1212	Sede Jesús María	SI
<input type="radio"/>	PRUEBA DETERIORO	AV	1515	Sede Jesús María	SI
<input type="radio"/>	PRUEBAA	AV	1212	Sede Jesús María	SI

Nuevas Funcionalidades del Módulo de Revaluación

Estado de Conservación “MALO”

Edición de Unidad de Activo - Edificio

UNIDAD DE ACTIVO	COLEGIO				
Nombre del Inmueble	COLEGIO				
Modalidad de Activo	De uso de la E				
Tipo de Edificio	Instalaciones E				
Unidad de Activo	EDIFICIO				
Nombre del Activo	COLEGIO MAYOR				
Ubicación Física	AV. EL SOL SN				
Cta Contable	1501.020201 Instalaciones Educativas - Costo				
Estado Conservación	MALO (INHABITABLE)				
Informe Técnico					
Valor Deterioro (S/.)	0.00				
Valores al 31/12/2013					
Valor Inicial (S/.)	511,630.53	Depreciación Acumulada (S/.)	314,498.34	Valor Neto en Libros (S/.)	197,132.19
Fecha Inicial	27/04/1995	Tipo de Incorporación	Compra	F. Incorp. Patrimonial	27/04/1995
Vida Útil (Años)	33	Tasa de Depreciación (%)	3.00		

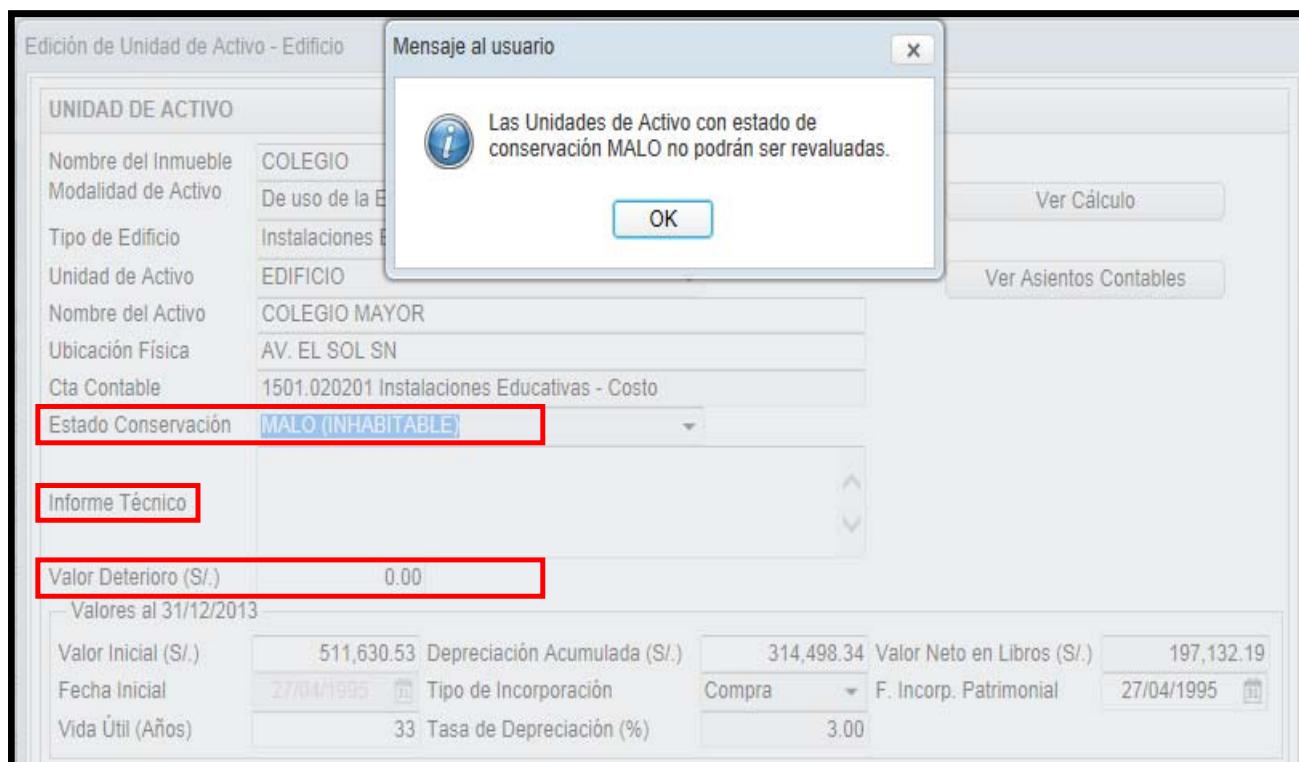
Mensaje al usuario

Las Unidades de Activo con estado de conservación MALO no podrán ser revaluadas.

OK

Ver Cálculo

Ver Asientos Contables



En este caso, cuando se elija el estado de conservación “Malo”, el sistema indicará que el inmueble no se revaluará; asimismo, solicitará el informe técnico que sustenta su actual estado, así como el importe del deterioro