

**"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"**

ÍNDICE

- 1. OBJETO**
 - 2. BASE LEGAL**
 - 3. ALCANCE**
 - 4. METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS Y
REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS**
 - 4.1 Metodología para la modificación de la vida útil de Edificios
 - 4.2 Metodología de Revaluación de Edificios
 - 4.2.1 Edificios que cuentan con tasación
 - 4.2.2 Revaluación de edificios aplicando factores
 - 4.3 Metodología para Revaluación de Terrenos
 - 4.3.1 Terrenos que cuentan con tasación
 - 4.3.2 Revaluación de Terrenos aplicando Valor Arancelario
 - 4.4 Metodología para la incorporación de Inmuebles y Terrenos en Administración Funcional
 - 4.4.1 Identificación de Inmuebles y Terrenos no incorporados en los registros contables de las entidades públicas
 - 4.4.2 Medición de los Inmuebles y Terrenos identificados
 - 4.4.3 Registro contable de los Inmuebles identificados y medidos
 - 5. EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DE LA REVALUACIÓN**
 - 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**
 - 7. RESPONSABLES DEL CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTIVA**
 - 8. INCORPORACIÓN DE CUENTAS Y SUBCUENTAS**
 - 9. INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**
- CASUÍSTICA**
- CASO I Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores - edificio totalmente depreciado
Revaluación aplicando factores
- CASO II Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores
Revaluación aplicando factores

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

Revaluación de edificio aplicando tasación existente

CASO IV Revaluación aplicando factores – 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



**"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"**

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, incorporación de inmuebles y terrenos que se encuentran en administración funcional e identificación de los edificios y terrenos como propiedades de inversión por las entidades públicas.

2. BASE LEGAL

- Ley Nº 28112 Ley Marco de la Administración Financiera del Sector Público.
- Ley Nº 28708 Ley General del Sistema Nacional de Contabilidad y su modificatoria Ley Nº 29537.
- Resolución Directoral Nº 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)".
- Resolución Directoral Nº 009-2012-EF/51.01 que aprueba el Plan Contable Gubernamental, ampliatorias y modificatorias.
- Resolución de Contaduría Nº 067-97-EF/93.01 que aprueba, entre otros, el Instructivo Nº2 "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".
- Norma Internacional de Contabilidad NIC SP 16 – Propiedades de Inversión.
- Norma Internacional de Contabilidad NIC SP 17 – Propiedades, Planta y Equipo.

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 (OPD, IVP y Mancomunidades Municipales).

4. METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS Y REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS

4.1 Metodología para la modificación de la vida útil de Edificios

- El área competente de la entidad, identificará el tipo de material del edificio. De existir más de un material utilizado en su construcción, se considerará el material predominante.
- Determinar la vida útil que corresponda, de acuerdo con los datos siguientes:

Tipo de material	Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	80	1.25%
Otros materiales	33	3%

- Recalcular la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012 con la nueva vida útil.
- Comparar el nuevo importe de la depreciación acumulada calculada en el punto anterior, con la reconocida en libros al cierre del ejercicio 2012 y establecer la diferencia.
- Luego, se registrará contablemente la diferencia, debitando a la cuenta de Depreciación Acumulada y abonando a la cuenta de Resultados Acumulados.

Se modificará la vida útil de todos los edificios y el importe de la depreciación acumulada, aun cuando algunos se encuentren exceptuados de revaluación.

4.2 Metodología de Revaluación de Edificios

Para efectos de Revaluación de Edificios se aplicará la metodología siguiente:

4.2.1. Edificios que cuentan con tasación

Una vez modificada la vida útil, si la entidad pública cuenta con una tasación que haya sido ejecutada a partir del 31/12/2009, tomará estos importes para efectos de la revaluación, aplicando lo siguiente:

- i. Los importes de adquisición de edificios registrados en libros contables, se expresarán en términos porcentuales, considerándose como 100% el valor de adquisición de dicho activo y calculándose sobre este, los porcentajes correspondientes a la depreciación acumulada y valor neto (valor en libros).
- ii. El porcentaje del valor neto que se obtiene de la aplicación del párrafo anterior, es equivalente al valor de tasación, sobre el cual se calculará el porcentaje del valor de adquisición y la depreciación acumulada del edificio.

4.2.2. Revaluación de edificios aplicando factores

Si las entidades públicas 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 revaluación. Este factor se obtiene de la aplicación del Índice de Formación Bruta de Capital Fijo – Componente Construcción (IFBK) anual, aprobado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI:

$$\frac{\text{IFBK}^1 \text{ anual - Construcción 2012}}{\text{IFBK anual - Construcción año de origen}} = \text{FACTOR DE AJUSTE}$$

- i. **Aplicación del factor de ajuste:** Los importes concernientes al valor de adquisición y depreciación acumulada, se multiplicarán por el FACTOR DE AJUSTE del ejercicio correspondiente a la adquisición o construcción del edificio.

A continuación se muestran los FACTORES DE AJUSTE calculados a partir del ejercicio 2005² y solo hasta el ejercicio 2009, por cuanto los edificios adquiridos en los ejercicios 2010, 2011 y 2012 no serán materia de revaluación.

Ejercicio	Factor de Ajuste
2005	1.281957
2006	1.223917
2007	1.171006
2008	1.067062
2009	1.078928

- ii. Los montos que resulten de la aplicación del factor de ajuste determinado en el inciso anterior es el nuevo valor total de adquisición y el importe de la depreciación acumulada modificada.
- iii. Seguidamente, se comparan los valores resultantes de la aplicación del factor de ajuste con los valores de adquisición registrándose contablemente las diferencias obtenidas.

Índice de Formación Bruta de Capital Fijo, componente construcción.
La metodología de ajuste por inflación, se aplicó hasta el ejercicio 2004 (Resolución del Consejo Normativo de Contabilidad N°031-2004-ER/93.01).

4.3 Metodología para Revaluación de Terrenos

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

4.3.1. Terrenos que cuentan con tasación

Si la entidad pública cuenta con una tasación que haya sido realizada a partir del 31 de diciembre de 2009, tomará estos importes para efectos de la revaluación, aplicando lo siguiente:

- 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 y el Excedente de Revaluación, por el mismo importe del incremento.

4.3.2. Revaluación de Terrenos aplicando Valor Arancelario

Si la entidad pública no cuenta con tasación, tomará el valor del arancel al 31 de diciembre de 2012 y aplicará lo siguiente:

- i. Se comparan 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 y el Excedente de Revaluación, por el mismo importe del incremento.

4.4. Metodología para la incorporación de Inmuebles y Terrenos en Administración Funcional

4.4.1. Identificación de Inmuebles y Terrenos no incorporados en los registros contables de las entidades públicas.

Identificar los inmuebles y terrenos que son administrados por las entidades públicas competentes, como parte de sus funciones asignadas por ley, no utilizados por éstas, que se encuentran registrados a favor del Estado Peruano y que se encuentren aptos para ejecutar posteriores actos de administración o disposición de los mismos, en virtud de la normatividad vigente.

4.4.2. Medición de los Inmuebles y Terrenos identificados

- 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.

4.4.3. Registro contable de los Inmuebles identificados y medidos

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.

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.

Los terrenos que no se encuentren registrados a favor del Estado, deberán ser objeto de saneamiento legal, previo a su incorporación contable, debiendo revelar dicha situación en notas a los estados financieros.

Los terrenos cuya propiedad se encuentra en litigio y no estén registrados a favor del Estado Peruano, se registrarán en cuentas de orden, debiendo revelar dicha situación en notas a los estados financieros.

5. EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DE LA REVALUACIÓN

Se exceptúan de la aplicación de la revaluación, 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 por la entidad.
- c. Cuando los edificios hayan sido adquiridos o construidos con una antigüedad de 3 años, contados a partir del 31 de diciembre de 2012.
- d. Los edificios que tengan una antigüedad mayor a 80 años.
- e. Las construcciones en curso.

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 o ambas (NICSP N° 16 Propiedades de Inversión).

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 4.1, 4.2 y 4.3 según corresponda, las entidades deberán reclasificar a la cuenta 1509 Propiedades de Inversión, los edificios y terrenos de los que se obtienen rentas o plusvalías (o ambas).

Previamente a la reclasificación de los edificios, la entidad deberá recuperar la depreciación acumulada con abono a Resultados Acumulados.

7. RESPONSABLES DEL CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTIVA

El Titular de la entidad pública, el Director General de Administración o quien haga sus veces, el Jefe de la Oficina de 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 del cumplimiento de la presente Directiva.

8. INCORPORACIÓN DE CUENTAS Y SUBCUENTAS

Para efectos de la aplicación de la presente Directiva, se incorporarán las siguientes cuentas:

1501.01	Edificios Residenciales
1501.0101	Viviendas Residenciales
1501.010101	Viviendas Residenciales - Costo
1501.010197	Viviendas Residenciales - Revaluación
1501.0102	Viviendas Residenciales – Administración Funcional
1501.010201	Viviendas Residenciales - Administración Funcional - Costo
1501.010297	Viviendas Residenciales - Administración Funcional - Revaluación
1501.02	Edificios O Unidades No Residenciales
1501.0201	Edificios Administrativos
1501.020101	Edificios Administrativos - Costo
1501.020197	Edificios Administrativos – Revaluación
1501.0202	Instalaciones Educativas
1501.020201	Instalaciones Educativas – Costo
1501.020297	Instalaciones Educativas – Revaluación
1501.0203	Instalaciones Médicas
1501.020301	Instalaciones Médicas – Costo
1501.020397	Instalaciones Médicas – Revaluación
1501.0204	Instalaciones Sociales Y Culturales
1501.020401	Instalaciones Sociales Y Culturales – Costo
1501.020497	Instalaciones Sociales Y Culturales – Revaluación
1501.0205	Centros de Reclusión
1501.020501	Centros de Reclusión – Costo
1501.020597	Centros de Reclusión – Revaluación
1501.0206	Edificios Administrativos – Administración Funcional
1501.020601	Edificios Administrativos – Administración Funcional - Costo
1501.029897	Edificios Administrativos – Administración Funcional - Revaluación
1501.0207	Instalaciones Educativas – Administración Funcional
1501.020701	Instalaciones Educativas – Administración Funcional - Costo
1501.020702	Instalaciones Educativas – Administración Funcional - Revaluación
1501.0208	Instalaciones Médicas - Administración Funcional

1501.020801	Instalaciones Médicas – Administración Funcional Costo
1501.020802	Instalaciones Médicas – Administración Funcional Revaluación
1501.0209	Instalaciones Sociales Y Culturales - Administración Funcional
1501.020901	Instalaciones Sociales Y Culturales - Administración Funcional Costo
1501.020997	Instalaciones Sociales Y Culturales - Administración Funcional - Revaluación
1501.0210	Centros de Reclusión Administración Funcional
1501.021001	Centros de Reclusión - Administración Funcional Costo
1501.021002	Centros de Reclusión - Administración Funcional Revaluación
1501.0298	Otros Edificios No Residenciales - Administración Funcional
1501.029801	Otros Edificios No Residenciales Administración Funcional - Costo
1501.029897	Otros Edificios No Residenciales - Administración Funcional - Revaluación
1501.0299	Otros Edificios No Residenciales
1501.029901	Otros Edificios No Residenciales - Costo
1501.029997	Otros Edificios No Residenciales - Revaluación
1501.060601	Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar - Costo
1501.060697	Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar - Revaluación
1501.070701	Edificios No Residenciales Concluidos por Reclasificar - Costo
1501.070797	Edificios No Residenciales Concluidos por Reclasificar - Revaluación
1502	Activos No Producidos
1502.01	Tierras Y Terrenos
1502.0101	Terrenos Urbanos
1502.010101	Terrenos Urbanos - Costo
1502.010197	Terrenos Urbanos - Revaluación
1502.0102	Terrenos Rurales
1502.010201	Terrenos Rurales - Costo
1502.010297	Terrenos Rurales - Revaluación
1502.0103	Terrenos Eriazos
1502.010301	Terrenos Eriazos - Costo
1502.010397	Terrenos Eriazos - Revaluación
1502.0104	Terrenos Urbanos - Administración Funcional
1502.010401	Terrenos Urbanos - Administración Funcional - Costo
1502.010497	Terrenos Urbanos - Administración Funcional - Revaluación

1502.0105	Terrenos Rurales - Administración Funcional
1502.010501	Terrenos Rurales - Administración Funcional - Costo
1502.010597	Terrenos Rurales - Administración Funcional - Revaluación
1502.0106	Terrenos Eriazos - Administración Funcional
1502.010601	Terrenos Eriazos - Administración Funcional - Costo
1502.010697	Terrenos Eriazos - Administración Funcional - Revaluación
1508	DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAMIENTO
1508.010101	Edificios Residenciales - Costo
1508.010197	Edificios Residenciales - Revaluación
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales - Costo
1508.010297	Edificios O Unidades No Residenciales - Revaluación
1508.010401	Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar - Costo
1508.010402	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar - Costo
1508.010497	Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar - Revaluación
1508.010498	Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar - Revaluación
1509	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
1509.01	Edificios Y Estructuras - Propiedades De Inversión
1509.0101	Edificios Residenciales - Propiedades De Inversión
1509.010101	Viviendas Residenciales - Propiedades De Inversión
1509.0102	Edificios O Unidades No Residenciales - Propiedades De Inversión
1509.010201	Edificios Administrativos - Propiedades De Inversión
1509.010202	Instalaciones Educativas - Propiedades De Inversión
1509.010203	Instalaciones Médicas - Propiedades De Inversión
1509.010204	Instalaciones Sociales Y Culturales - Propiedades De Inversión
1509.010205	Centros De Reclusión - Propiedades De Inversión
1509.010206	Otros Edificios 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

3001	RESULTADOS NO REALIZADOS
3001.01	Excedente De Revaluación
3001.0101	Edificios Residenciales
3001.010101	Viviendas Residenciales
3001.010199	Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar
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
3001.010206	Otros Edificios No Residenciales
3001.010299	Edificios No Residenciales Concluidos por Reclasificar
3001.0103	Tierras Y Terrenos
3001.010301	Terrenos Urbanos
3001.010302	Terrenos Rurales
3001.010303	Terrenos Eriazos
3001.0104	Propiedades De Inversión
3001.010401	Edificios Residenciales - Propiedades de Inversión
3001.010402	Edificios O Unidades No Residenciales – Propiedades de Inversión
3001.010403	Tierras Y Terrenos – Propiedades De Inversión

9. INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

- Si la tasación es realizada por personal técnico especializado de la misma entidad, deberá seguir las disposiciones del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú³, asimismo, deberá estar debidamente sustentado en un informe técnico.
- La revaluación de edificios deberá efectuarse luego de la modificación de la vida útil.
- 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.

³ Resolución Ministerial N°126-2007-VIVIENDA y modificatorias.

- d. Los edificios serán materia de revaluación, corresponden a aquellos que de acuerdo con su naturaleza califican como tal, independientemente de la denominación que se les haya dado o la cuenta contable donde estén registrados y presentados.
- e. Para los edificios y terrenos calificados como propiedades de inversión se aplicará la metodología señalada en los numerales 4.2 y 4.3 de la presente Directiva y no estarán sujetos a depreciación.
- f. Los edificios incorporados y registrados como Administración Funcional, no están sujetos a depreciación.
- g. Para el cumplimiento de la presente Directiva, las entidades públicas adecuarán sus documentos de gestión.
- h. Las entidades podrán efectuar las consultas que consideren necesarias por situaciones no previstas en la presente Directiva.

CASUÍSTICA

CASO I Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores - 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.

Al no contar con tasación se pide modificar la depreciación en función a la nueva vida útil establecida y revaluar aplicando factores.

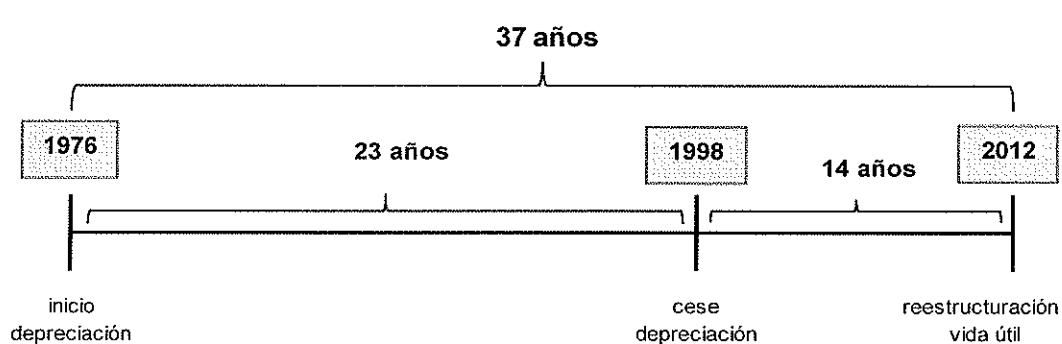
Solución

Modificación de Depreciación

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012 es de S/. 99 999 pues la vida útil determinada para efectos contables al 3% (33.33 años) concluyó en diciembre de 2008.

Desde el ejercicio 2008, fecha donde cesa la depreciación, hasta el ejercicio 2012, fecha de la modificación de la vida útil, han pasado 4 años.

Desde el ejercicio 1976, fecha donde empieza a depreciarse el edificio, hasta la fecha de revaluación, 2012, han pasado 37 años.



La nueva vida útil es la que se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de material	Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	80	1.25%
Otros materiales	33	3%

Cálculos

	Monto actual (vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/2012 (Vida útil 80 años)		Comparaci ón <i>Importe por modificar</i>
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	
Costo de adquisición	33	100,000	80	100,000	
Depreciación acumulada	(33)	(99,999)	(37)	(46 249.54)	(53 749.46)
Valor en libros (neto)	0	1	43	53 750.46	(53 749.46)

Cálculo de la depreciación histórica:

$$\frac{(\text{Costo adquisic.}-\text{Valor residual})}{\text{Vida útil}} = \frac{(\text{S/. } 100,000 - \text{S/. } 1)}{33}$$

Resultado: S/. 99,999.00

Cálculo de la depreciación reestructurada:

$$\frac{(\text{Costo adquisic.}-\text{Valor residual})}{\text{Vida útil}} = \frac{(\text{S/. } 100,000 - \text{S/. } 1)}{80}$$

Resultado: S/. 46 249.54

Asiento Contable

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

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		53 749.46	
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		53 749.46	
3401.01 Superávit Acumulado			
3401.01/02 Superávit/Déficit Acumulado			

Depreciación Acumulada	Inmueble	Patrimonio - Superávit ac.
53,749.46	99,999	99,999
	100,000	53,749.46
46,250		46,250

Por lo tanto, como producto de la modificación de la vida útil, el edificio aún mantiene un saldo de vida útil que asciende a 43 años y un saldo en libros de S/. 53 749.46 que se consumirá en ese periodo, a una tasa de 1.25%.

Revaluación aplicando factores

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, dividiendo el Índice de *Formación Bruta de Capital Fijo – Componente Construcción* del ejercicio 2012, 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 2012, 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, sin embargo, si el edificio se registró en libros en el ejercicio 2007, entonces se utilizará en el denominador el índice del ejercicio 2007.

$$\frac{\text{IFBK – Construcción Ejercicio 2012}}{\text{IFBK – Construcción Ejercicio de origen (Límite ejercicio 2005)}} = \text{FACTOR DE AJUSTE}$$

Reemplazando:

$$\frac{\text{IFBK – Construcción 2012}}{\text{IFBK – Construcción 2005}^4} = \frac{249.191171}{194.383427} = 1.281957$$

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	1.281957	128 195.70	28 195.70
Depreciación acumulada reestructurada	(46 249.54)	1.281957	(59 289.92)	(13 040.38)
Valor en libros (neto)	S/. 53 750.46		S/. 68 905.78	S/. 15 155.32

⁴⁴ 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.

Asiento Contable

Se procede a registrar 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		28 195.70	
1501.02 Edificios O Unidades No Residenciales			
1501.0201 Edificios Administrativos			
1501.020197 Edificios Administrativos – Revaluación			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			13 040.38
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			15 155.32
3001.01 Excedente De Revaluación			
3001.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
3001.010201 Edificios Administrativos			
Depreciación Acumulada		Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
(1) 53,749.46	99,999.00	99,999.00	53,749.46 (1)
	13,040.38 (2)		
	59,289.92	46,250	
Patrimonio - Excedente Revaluación		Inmueble	
	15,155.32 (2)	100,000	
		(2) 28,195.70	
0.00	15,155.32	128,195.70	

- (1) El asiento corresponde a la modificación de la vida útil del edificio, que originó una rebaja de la depreciación acumulada por S/. 53 749.46 Nuevos Soles, así como un incremento en el patrimonio.
- (2) El segundo asiento corresponde a la revaluación aplicando factores, 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, para que al finalizar el ejercicio, la cuenta excedente de revaluación se consuma con la depreciación de los mayores importes revaluados, como se verá a continuación:

Cálculo de la depreciación correspondiente al ejercicio 2013

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.12	Valor en Libros (Neto)
Costo	100 000	(46 249.54)	53 750.46
Excedente revaluación	28 195.70	(13 040.38)	15 155.32
Nuevos importes revaluados	S/. 128 195.70	S/. (59 289.92)	S/. 68 905.78

DEPRECIACIÓN 2013

Depreciación del costo	100 000.00 X 1.25%	1 250.00
Depreciación excedente revaluac.	28 195.70 X 1.25%	352.45
TOTAL DEPRECIACIÓN 2013		S/. 1 602.45

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la estimación de depreciación del ejercicio 2013, discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801 Estimaciones Del Ejercicio		1	602.45
5801.01 Depreciación De Edificios Y Estructuras			
5801.0102 Edificios No Residenciales			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			1 602.45
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010201 Edific. O Unidad. No Resid. – Costo		S/. 1250.00	
1508.010297 Edific. O Unidad. No Resid. – Revaluación		S/. 352.45	

CASO II Modificación de vida útil y revaluación aplicando factores

Planteamiento

Edificio de ladrillo por un monto de S/. 16 477 046 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 2012 es de S/. 10 859 870.44 Nuevos Soles.

Se pide modificar la depreciación al 31 de diciembre de 2012, en función a la nueva vida útil establecida, asimismo, revaluar el edificio aplicando factores, al no contar con tasación, ni con personal técnico que pueda realizarla.

Solución

La nueva vida útil es la que se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de material	Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	80	1.25%
Otros materiales	33	3.00%

Cálculos

Modificación de Depreciación

	Monto actual		Monto reestructurado al 31/12/2012		Comparación
	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)

Cálculo de la depreciación histórica:

$$\frac{(\text{Costo adquisic}-\text{Valor residual})}{\text{Vida útil (en meses)}} \times 261 \text{ meses} \rightarrow \frac{(\text{S/. } 16 477 046.00 - \text{S/. } 1)}{396 \text{ meses (33 años)}} \times 261 \text{ meses} \rightarrow \frac{(\text{S/. } 16 477 046.00 - \text{S/. } 1)}{960 \text{ meses (80 años)}} \times 261 \text{ meses} \rightarrow$$

Resultado S/. 10 859 870.44

Cálculo de la depreciación reestructurada:

$$\frac{(\text{Costo adquisic}-\text{Valor residual})}{\text{Vida útil (en meses)}} \times 261 \text{ meses} \rightarrow \frac{(\text{S/. } 16 477 046.00 - \text{S/. } 1)}{960 \text{ meses (80 años)}} \times 261 \text{ meses} \rightarrow \frac{(\text{S/. } 16 477 046.00 - \text{S/. } 1)}{960 \text{ meses (80 años)}} \times 261 \text{ meses} \rightarrow$$

Resultado S/. 4 479 696.56

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		6 380 173.89	
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010201 Edificios O Unidades No Residenciales - Costo			6 380 173.89
3401 Resultados Acumulados			
3401.01 Superávit Acumulado			
3401.01/02 Déficit/Superávit Acumulado			
Depreciación Acumulada	Inmueble	Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
6,380,173.89	10,859,870.44	16,477,046.00	10,859,870.44
			6,380,173.89
4,479,697	16,477,046	4,479,697	

Por lo tanto, como producto de la modificación de la vida útil, el edificio incrementa el saldo de vida útil de 11 años y 3 meses a 58 años y tres meses; observándose un incremento del valor en libros por S/. 6 380 173.89 Nuevos Soles.

La nueva tasa de depreciación será 1.25%.

Revaluación aplicando factores

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, dividiendo el Índice de Formación Bruta de Capital Fijo – Construcción del ejercicio 2012, 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 2012**, sin embargo, el índice del denominador será el ejercicio 2005 como máximo.

IFBK – Construcc. Ejercicio 2012 = FACTOR DE AJUSTE
IFBK – Construcc. Ejercicio de origen
(Límite 2005)

Reemplazando:

IFBK – Construcción 2012 = 249.191171 1.281957
IFBK – Construcción 2005 194.383427

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	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

Asiento Contable

Se procede a registrar 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 Edificios Administrativos			
1501.020197 Edificios Administrativos – Revaluación			1 263 081.93
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
Edificios O Unidades No Residenciales –			
1508.010297 Revaluación			3 382 736.53
3001 Resultados No Realizados			
3001.01 Excedente De Revaluación			
3001.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
3001.010201 Edificios Administrativos			
Depreciación Acumulada			
(1) 6,380,173.89	10,859,870.44	10,859,870.44	
	1,263,081.93 (2)		
	5,742,778	5,742,778	
Patrimonio - Déficit/Super. Acum.			
		6,380,173.89 (1)	
		4,479,697	
Patrimonio - Excedente Revaluación			
	3,382,736.53 (2)		
	0.00	3,382,736.53	
Inmueble			
	16,477,046		
(2) 4,645,818.46			
	21,122,864.46		

- (1) Este asiento corresponde a la modificación de la vida útil del edificio, que originó una rebaja de la depreciación acumulada por S/. 6 380 173.89 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, para que al finalizar el ejercicio, la cuenta excedente de revaluación se consuma con la depreciación de los mayores importes revaluados, como se verá a continuación:

Cálculo de la depreciación correspondiente al ejercicio 2013

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.12	Valor en Libros
Costo	16 477 046.00	(4 479 697.00)	11 997 349.00
Excedente revaluación	4 645 818.46	(1 263 081.93)	3 382 736.53
Nuevos importes revaluados	S/. 21 122 864.46	S/. (5 742 778.93)	S/. 15 380 085.53

DEPRECIACIÓN 2013

Depreciación del costo	16 477 046.00 X 1.25%	205 963.08
Depreciación excedente revaluación	4 645 818.46 X 1.25%	58 072.73
TOTAL DEPRECIACIÓN 2013		S/. 264 035.81

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la estimación de depreciación del ejercicio 2013, discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801 Estimaciones Del Ejercicio		264 035.81	
5801.01	Depreciación De Edificios Y Estructuras		
5801.0102	Edificios No Residenciales		
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			264 035.81
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras		
1508.0102	Edificios O Unidades No Residenciales		
1508.010201	Edific. O Unidad. No Resid. – Costo	S/. 205 963.08	
1508.010297	Edific. O Unidad. No Resid. – Revaluación		S/. 58 072.73

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 de junio de 1995, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3% anual.

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012 es de S/. 2 240 327 nuevos soles, por el periodo de 17 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 Nuevos Soles.

Solución

La nueva vida útil es la que se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de material	Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	80	1.25%
Otros materiales	33	3%

Cálculos Modificación de Depreciación

	Monto actual (vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/2012 (Vida útil 80 años)		Diferencia en depreciació n
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	
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)

Cálculo de la depreciación histórica:

(Costo adquisic-Valor residual)
Vida útil (en meses)

[S/. 4 204 596 – S/.1]
396 meses (33 años)

X 211 meses

Resultado: S/. 2 240 327

(17 años +
7 meses)

Cálculo de la depreciación reestructurada:

<u>(Costo adquisic-Valor residual)</u>	<u>(S/. 4 204 596 – S/.1)</u>	X 211 meses
Vida útil (en meses)	960 meses (80 años)	
		▼
Resultado:	S/. 924 135	(17 años + 7 meses)

Asiento Contable

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

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
	Depreciación, Amortizac. Y	1 316	
1508 Agotamiento		192	
	Deprec. Acum. De Edificios Y		
1508.01 Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010201 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010201 – Costo			1 316
3401 Resultados Acumulados		192	
3401.0102 Déficit / Superávit Acumulado			
Depreciación Acumulada	Inmueble	Patrimonio - Déficit/Super. Acum.	
1,316,192.00	2,240,327.00	4,204,596.00	2,240,327.00
			1,316,192.00
924,135.00	4,204,596.00	924,135.00	

Revaluación de edificio aplicando tasación existente

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 proporciona l	(b) Ajuste proporcional (tasación)	(b) - (a) Excedente de revaluación
Costo de adquisición	4 204 596	100%	12 325 742	8 121 146
Depreciación acumulada reestructurada	(924 135)	22%	(2 711 663)	(1 787 528)
Valor en libros (neto)	3 280 461	78%	9 614 079	6 333 618

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		8 121 146	
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			
Edificios O Unidades No Residenciales–			
1508.010297 Revaluación			
3001 Resultados No Realizados		6 333 618	
3001.01 Excedente De Revaluación			
3001.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
3001.010201 Edificios Administrativos			

Si bien la revaluación se está realizando al 31 de diciembre 2012, en este caso han registrado la depreciación durante el ejercicio 2013 en base a la vida útil anterior (33 años). En tal sentido, al haber variado la vida útil del edificio (80 años) y haber revaluado las cifras de acuerdo a la tasación, la depreciación del ejercicio 2013 deberá ser reestructurada.

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.12	Valor en Libros	Vida útil
Costo	4,204,596	-924,135	3,280,461	33
Excedente revaluación	8,121,146	-1,787,528	6,333,618	
Nuevos importes revaluados	S/. 12,325,742	S/. 2,711,663	S/. 9,614,079	80

DEPRECIACIÓN 2013

Deprec. 2013 con revaluación:

Depreciación del costo	4,204,596 X 1.25%	52,557
Depreciación excedente revaluac.	8,121,146 X 1.25%	101,514

TOTAL DEPRECIACIÓN 2013	S/. 154,072
--------------------------------	--------------------

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable del ejercicio 2013 discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801 Estimaciones Del Ejercicio		154 072	
5801.01 Depreciación De Edificios Y Estructuras			
5801.0102 Edificios No Residenciales			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			154 072
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
1508.010201 Edific. O Unidad. No Resid. – Costo		52,557	
1508.010297 Edific. O Unidad. No Resid. – Revaluación		101,514	

CASO IV Revaluación aplicando factores – Edificios No Residenciales 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 1501.0606 "Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar" (anteriormente estaba registrado en la cuenta 1501.070101 "Construcción De Edificios No Residenciales – Por Contrata"). 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, de corresponder, aplicar la revaluación aplicando factores, por no existir tasación previa ni personal técnico en la entidad para realizarla.

Solución

Modificación de Depreciación

	Monto actual		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	3 055 098.51	80	3 055 098.51	
Depreciación Acumulada	(5 años)	(458 264.62)	(5 años)	(190 943.59)	(267 321.03)
Valor en libros (neto)	28 años	2 596 833.73	75 años	2 864 154.85	(267 321.03)

Cálculo de la depreciación histórica:

$$\frac{(\text{Costo adquisición} - \text{Valor residual})}{\text{Vida útil}} = \frac{(\text{S/. 3 055 098.51} - \text{S/. 1})}{33.33} \times 5 \text{ años}$$

Resultado **S/. 458 264.62**

Cálculo de la depreciación reestructurada:

$$\frac{(\text{Costo adquisición} - \text{Valor residual})}{\text{Vida útil}} = \frac{(\text{S/. 3 055 098.51} - \text{S/. 1})}{80} \times 5 \text{ años}$$

Resultado **S/. 190 943.59**

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		267 321.03	
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			267 321.03
3401.01 Superávit Acumulado			
3401.01/02 Superávit / Déficit Acumulado			

Depreciación Acumulada	Inmueble	Patrimonio - Déf./Superáv.
S/. 267,321.03	S/. 458,264.62	S/. 458,264.62
	S/. 3,055,098.51	S/. 267,321.03
	S/. 190,943.59	S/. 190,943.59
	S/. 3,055,098.51	

Por lo tanto, producto de la modificación de la vida útil, el edificio incrementa el saldo de vida útil de 28 a 75 años; observándose un incremento del valor en libros por S/. 267 321.03 nuevos soles.

La nueva tasa de depreciación será 1.25%.

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, dividiendo el *Índice de Formación Bruta de Capital Fijo – Construcción* del ejercicio 2012, entre el mismo índice del ejercicio en que el edificio fue registrado.

<u>IFBK – Construcción. Ejercicio 2012</u>	= FACTOR DE AJUSTE				
IFBK – Construcción. Ejercicio de origen					
(Límite 2005)					
Reemplazando:					
<u>IFBK – Construcción 2012</u>					
<u>IFBK – Construcción 2008</u>	=				
	<table border="1"> <tr> <td>249.191171</td> <td>1.067062</td> </tr> <tr> <td>233.530078</td> <td></td> </tr> </table>	249.191171	1.067062	233.530078	
249.191171	1.067062				
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	1.067062	3 259 979.53	204 881.02
Depreciación acumulada reestructurada	(190 943.59)	1.067062	(203 748.65)	(12 805.06)
Valor en libros (neto)	2 864 154.92		3 056 230.88	192 075.96

Asiento Contable

Se procede a registrar 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		204 881.02	
1501.07 Construcción De Edificios No Residenciales			
1501.0707 Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar			
1501.070797 Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar – Revaluación			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento			12 805.06
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			192 075.96
3001.01 Excedente De Revaluación			
3001.0102 Edificios O Unidades No Residenciales			
3001.010299 Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar			

Depreciación Acumulada		Patrimonio - Déf./Superáv.	
(1)	267,321.03	458,264.62	
	12,805.06 (2)		
		190,943.59	
	203,748.65		
Patrimonio - Excedente Revaluación		Inmueble	
	192,075.96 (2)	3,055,098.51	
		(2) 204,881.02	
		3,259,979.53	
192,075.96			

- (1)Este asiento corresponde a la modificación de la vida útil del edificio, que originó una rebaja de la depreciación acumulada por S/. 267 321.03 Nuevos Soles así como un incremento en el patrimonio, vía reducción del déficit/superávit acumulado.
- (2)El segundo asiento corresponde a la revaluación aplicando factores, 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, para que al finalizar el ejercicio, la cuenta excedente de revaluación se consuma con la depreciación de los mayores importes revaluados, como se verá a continuación:

Cálculo de la depreciación correspondiente al ejercicio 2013

	Importe Edificio	Depreciación Acumulada al 31.12.12	Valor en Libros
Costo	3 055 098.51	(190 943.59)	2 864 154.92
Excedente revaluación	204 881.02	(12 805.06)	192 075.96
Nuevos importes revaluados	S/. 3 259 979.53	S/. (203 748.65)	S/. 3 056 230.88

DEPRECIACIÓN 2013

<i>Depreciación del costo</i>	3 055 098.51 X 1.25%	38 188.73
<i>Depreciación excedente revaluac.</i>	204 881.02 X 1.25%	2 561.01
TOTAL DEPRECIACIÓN 2013		S/. 40 749.74

Asiento Contable

Se procede a registrar el asiento contable por la estimación de depreciación del ejercicio 2013, discriminando los importes depreciados del costo y la revaluación.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801 Estimaciones Del Ejercicio		40 749.74	
5801.01 Depreciación De Edificios Y Estructuras			
5801.0104 Depreciación De Edificios Y Estructuras Concluidas Por Reclasificar			
1508 Depreciación, Amortizac. Y Agotamiento		40 749.74	
1508.01 Deprec. Acum. De Edificios Y Estructuras			
1508.0104 Residenciales Y Estructuras Concluidas Por Reclasificar			
1508.010402 Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar – Costo			S/. 38 188.73
1508.010498 Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar – Revaluación			S/. 2 561.01

CASO V Revaluación de Terreno que cuenta con tasación

Planteamiento

Terreno cuyo valor en libros asciende a S/. 2 223 948 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 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 revaluado	Excedente de revaluación
S/. 2 223 948	S/. 28 141 257	S/. 25 917 309

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		25 917 309	
1502.01 Tierras Y Terrenos			
1502.0101 Terrenos Urbanos			
1502.010401 Terrenos Urbanos			
1502.010197 Terrenos Urbanos - Revaluación			
3001 Resultados No Realizados			25 917 309
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 Nuevos Soles, adquirido el 13 de enero de 1993, el mismo que no cuenta con tasación y cuyo valor arancelario asciende a S/. 1 126 080 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, 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 revaluado	Excedente de revaluación
S/. 476 136	S/. 1 126 080	S/. 649 944

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	
1502.01 Tierras Y Terrenos			
1502.0101 Terrenos Urbanos			
1502.010197 Terrenos Urbanos - Revaluación			
3001 Resultados No Realizados			649 944
3001.01 Excedente De Revaluación			
3001.0103 Tierras Y Terrenos			
3001.010301 Terrenos Urbanos			

CASO VII Incorporación de Terreno con valor de tasación

Planteamiento

Terreno eriado 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 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 decomisado⁵ 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 pública⁶.

Se cuenta con tasación realizada por perito externo especializado⁷, de fecha 15 de setiembre de 2013, por importe de S/. 1 550 000 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 Propiedad, Planta y Equipo (inmueble decomisado) será el siguiente:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1501 Edificios Y Estructuras		1 550 000	
1501.01 Edificios Residenciales			
1501.0102 Viviendas Residenciales - Administración Funcional			
1501.010201 Viviendas Residenciales - Administración Funcional			
1501.010201 – Costo			
3201 Hacienda Nacional Adicional		1 550 000	
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	
1302.02 Edificios, Vehículos, Maquinaria Y Equipo			
- 1501 Edificios Y Estructuras		1 550 000	
1501.01 Edificios Residenciales			
1501.0102 Viviendas Residenciales - Administración Funcional			
1501.010201 Viviendas Residenciales - Administración Funcional			
1501.010201 – Costo			

⁵ Sentencia condenatoria firme. Art. 59º D.S. N° 007-2008-VIVIENDA "Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

⁶ En cumplimiento del Decreto Legislativo N°1104. Decreto Legislativo que modifica la legislación sobre pérdida de dominio, Art 18º.

⁷ D.S. N° 093-2012-PCM Reglamento del Decreto Legislativo N° 1104 que modifica la legislación sobre pérdida de dominio, Art. 30º "De la valorización".



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
Dirección General de Contabilidad Pública

"AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA"

PROYECTO DE LA DIRECTIVA N° 002-2013-EF/51.01
"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"

COMENTARIOS Y/O SUGERENCIAS

Información General

Entidad

Nombre del responsable que aplicará la Directiva N° 002-2013-EF/51.01

- Cargo _____
- Correo electrónico _____
- Teléfonos _____

Nombre de la persona que llena este Formato (contacto)

- Cargo _____
- Correo electrónico _____
- Teléfonos _____