

PROYECTO DIRECTIVA
"PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO"
INDICE

1. *Objeto*
2. *Base Legal*
3. *Alcance*
4. *Normas de Reconocimiento*
 - 4.1. *Costos Iniciales*
 - 4.2. *Costos Posteriores*
 - 4.2.1. *Reparaciones y mantenimiento*
 - 4.2.2. *Inspecciones Generales*
 - 4.2.3. *Nuevos componentes y accesorios*
 - 4.2.4. *Sustituciones*
5. *Medición en el Reconocimiento Inicial*
 - 5.1. *Componentes del costo*
6. *Medición Posterior al Reconocimiento Inicial*
7. *Políticas por clases de Activos de Propiedades, Planta y Equipo*
 - 7.1. *Terrenos*
 - 7.1.1. *Mejoras a los Terrenos*
 - 7.2. *Estructuras*
 - 7.3. *Edificios*
 - 7.4. *Construcciones*
 - 7.4.1. *Costos de Adquisición y Construcción*
 - 7.4.1.1. *Reconstrucciones*
 - 7.4.2. *Ejecución de Obras Públicas bajo la modalidad de Administración Directa*
 - 7.4.3. *Ejecución de Obras Públicas bajo la modalidad de Contrata*
 - 7.4.4. *Ejecución de Obras Públicas bajo la modalidad de Contratos de Concesión de servicios*
 - 7.4.5. *Tratamiento contable de los estudios de preinversión*
 - 7.5. *Mejoras en propiedades de terceros*
8. *Normas aplicables a la depreciación*
 - 8.1. *Vida útil*
 - 8.2. *Métodos de depreciación*
 - 8.3. *Inicio de la depreciación*
 - 8.4. *Cese de la depreciación*
 - 8.5. *Registro contable de la depreciación*
 - 8.6. *Valor residual*
 - 8.7. *Depreciación por componentes*
9. *Deterioro*
 - 9.1. *Indicadores*
 - 9.2. *Comprobación*
 - 9.3. *Contabilización y reversión*
 - 9.4. *Recálculos*
10. *Baja en Cuentas*
11. *Toma de Inventario Físico*

12. *Normas de Presentación*

13. *Normas de Revelación*

14. *Disposiciones Transitorias*

Anexo 1: Procedimiento para el registro de los Costos Posteriores

Anexo 2: Definición de Términos

1. OBJETO

Establecer el tratamiento contable de Propiedades, Planta y Equipo, que permita a los usuarios del Sistema de Contabilidad Gubernamental conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus Propiedades, Planta y Equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.

Esta Directiva se aplica a las Propiedades, Planta y Equipo incluyendo:

- a) *Equipamiento militar;*
- b) *Estructura; y*
- c) *Activos por acuerdos de concesión de servicios tras el reconocimiento y medición inicial de acuerdo con la NICSP 32, Acuerdos de Concesión de Servicios: La Concedente*

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*
- *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 011-2011-EF/93.01 que aprueba la versión modificada del Plan Contable Gubernamental 2009 y sus modificatorias.*

3. ALCANCE

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

Esta directiva no debe aplicarse a:

- a) *Activos biológicos relacionados con la actividad agrícola;*
- b) *Activos intangibles;*
- c) *Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y*
- d) *Las Propiedades, Planta y Equipo clasificadas como mantenidas para la venta, de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.*

No obstante, esta directiva debe aplicarse a cada unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los incisos a), b) y c).

4. NORMAS DE RECONOCIMIENTO

Las Propiedades, Planta y Equipo son activos tangibles que cumplen los siguientes factores concurrentes:

- *Que sea probable que fluyan a la entidad beneficios económicos o un potencial de servicios futuros asociados con la unidad de activo*

- *El costo o valor razonable de la unidad de activo pueda ser medido de forma fiable, y sea mayor a 1/4 Unidad Impositiva Tributaria vigente.¹*
- *Se espera que sean utilizados durante más de un período contable (un año)*
- *La entidad lo posee para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.*

4.1 Costos Iniciales

Algunas partidas de Propiedades, Planta y Equipo pueden ser adquiridas por razones de seguridad o de índole medioambiental, aunque la adquisición de ese tipo de activo no incremente los beneficios económicos o potencial de servicio que proporcionan las partidas de Propiedades, Planta y Equipo existentes en particular, pueden ser necesarios para que la entidad logre obtener los beneficios económicos o potencial de servicios derivados del resto de los activos. Dichos elementos cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos porque permiten a la entidad obtener beneficios económicos o potenciales de servicio adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera adquirido. Por ejemplo, las disposiciones de seguridad anti-incendios pueden requerir que un hospital tenga que instalar un sistema anti-incendios. Estas mejoras se reconocen como un activo ya que sin ellos la entidad no puede operar de acuerdo con las disposiciones. No obstante, el importe en libros resultante de tales activos y otros relacionados con ellos se revisará para comprobar la existencia de deterioro del valor, de acuerdo con la NICSP 21 Deterioro del Valor de los Activos No Generadores de Efectivo.

4.2. Costos Posteriores

4.2.1. Reparaciones y mantenimiento

Es un procedimiento rutinario denominado también conservación; comprenden aquellos gastos que recuperan y conservan la capacidad normal de producción de bienes y servicios del activo durante el periodo de su vida útil estimada. Por ejemplo: el costo de pintura, el afinamiento del motor de un vehículo, cambio de llantas.

Dos características distinguen las reparaciones y mantenimiento:

- a) Son actividades que los propietarios o los usuarios de activos fijos están obligados a realizar periódicamente, para poder utilizarlos durante su vida útil esperada, y*
- b) No alteran físicamente el activo fijo o su eficiencia ni rendimiento, simplemente lo mantienen en buen estado o lo devuelven a su situación previa en caso de avería.*

Las reparaciones y mantenimiento no forman parte del costo de la unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo, por lo tanto, su registro contable, para el caso de servicios, se registra directamente en resultados (gastos). En el caso de repuestos se registrarán en resultados en la medida que se consuman.

4.2.2. Inspecciones Generales

Son mantenimientos mayores, que requieren algunos activos de Propiedades, Planta y Equipo, como condición para que continúen

¹ Los activos de propiedades, planta y equipo que no cumplan con este requisito, podrán registrarse como gastos y ser controlados en cuentas de orden.

operando, independientemente que sean sustituidos o no algunos elementos o componentes de la unidad de activo. La Inspección General implica un desembolso de recursos significativo y se ejecuta siempre dentro de la vida útil estimada de la unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo; asimismo, su costo se reconocerá en el importe en libros como una sustitución, si cumple con los requisitos para su reconocimiento, dando de baja cualquier importe procedente de una inspección previa; asimismo, la depreciación se calculará durante el periodo que medie entre cada inspección.

En ausencia de esta inspección, algunos activos no pueden utilizarse, (ya que es condición o requisito para que operen realizarla), por lo tanto, su ejecución permite el flujo de beneficios económicos futuros o potencial de servicio para la entidad.

En el reconocimiento inicial, se deberá desglosar del costo total del activo de Propiedades, Planta y Equipo, el importe de una inspección actual y se depreciará de forma distinta a la del resto de la unidad de activo, vale decir, a lo largo del periodo que medie entre cada inspección. En la medición inicial, a efectos de determinar el importe proyectado de la inspección general, (si estos costos no estuvieran especificados en la adquisición o construcción de la unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo), podrá utilizarse el precio actual de mercado de una reparación similar.

Los criterios para efectuar obligatoriamente el desglose del costo por inspecciones generales, son los mismos utilizados para la componetización, siendo facultativa su aplicación cuando no se cumplan con éstos.

4.2.3. Nuevos Componentes y Accesorios

Representan bienes que se adicionan a la unidad de activo principal, formando parte de ésta, y que cumplen con los requisitos para considerarse como Propiedades, Planta y Equipo, ejemplo de ello es la construcción de pisos adicionales en un edificio, o la adquisición de un ascensor. En estos casos, los costos que ha generado la adición de estos nuevos componentes, deben ser capitalizados, incrementando el costo original de la unidad de activo.

Se aplicará el siguiente procedimiento para la depreciación, siempre que las vidas útiles de los componentes adicionados sean similares:

Costo de la unidad de activo

(-) Depreciación Acumulada

Valor en libros

(+) Costo de nuevos componentes

Nuevo valor en libros

Fórmula para la depreciación:

$$\frac{\text{Nuevo valor en libros} - \text{valor residual}}{\text{Saldo de vida útil}}$$

Sin embargo, de cumplirse los requisitos para la depreciación por componentes, la depreciación se realizará de manera discriminada, en función a las vidas útiles de cada componente. La vida útil del componente adicionado no podrá ser mayor a la vida útil de la unidad de activo que lo contiene o soporta.

Se debe tener en consideración los siguientes criterios para depreciar separadamente un componente:

- a) Forma parte de la unidad de activo principal, y su utilización separada de la unidad de activo principal, ofrece mínimos o inexistentes beneficios económicos o potencial de servicios, en comparación con su utilización conjunta con los demás componentes.
- b) Mejora la productividad o rendimiento en el servicio prestado por la unidad de activo principal.
- c) Su costo es mayor al 20% de la unidad de activo total, el cual no deberá ser menor que 3 UIT vigente.

Se debe tener en consideración los siguientes criterios para considerar a un accesorio que califique como Propiedades, Planta y Equipo:

- d) Forma parte de la unidad de activo principal, y su utilización separada de la unidad de activo principal, ofrece mínimos o inexistentes beneficios económicos o potencial de servicios, en comparación con su utilización conjunta con los demás componentes.
- e) Mejora la productividad o rendimiento en el servicio prestado por la unidad de activo principal.
- f) Su costo es mayor al 10% de la unidad de activo total a la cual se adicionará, cuyo importe resultante no podrá ser menor a 1 UIT vigente.

4.2.4. Sustituciones

Corresponde al reemplazo en una unidad de activo, de componentes, repuestos o accesorios que cumplan con los requisitos para ser reconocidos como Propiedades, Planta y Equipo; de ser así, se dará de baja en cuentas a los elementos antiguos², y el alta a los nuevos. Cuando no se conozca el costo del elemento a sustituir, se podrá tomar como referencia el costo del nuevo elemento, descontando la depreciación acumulada³, para su baja respectiva (costo de reposición depreciado).

Asimismo, si la vida útil transcurrida de la unidad de activo que contiene al componente, repuesto o accesorio antiguo a sustituir, es mayor a su vida útil estimada, se presume que el componente antiguo está totalmente depreciado, procediéndose a dar de baja la totalidad de la depreciación acumulada, contra su costo inicial.

En anexo se resume el procedimiento donde se encuentran todos los casos de costos posteriores abordados en los numerales 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3. y 4.3.4, de manera que sea identificable la contabilización de los costos posteriores en que se incurren, en relación a una unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo. (Anexo 1).

5. MEDICIÓN EN EL RECONOCIMIENTO INICIAL

² El costo y la depreciación acumulada de la parte reemplazada se eliminan.

³ La depreciación del componente sustituido, se aplicará sobre la base de una tasa relativa a la vida útil del mismo.

Una unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo, se medirá por su costo de adquisición o construcción, vale decir, el precio equivalente en efectivo en la fecha de su reconocimiento, salvo que se haya adquirido a través de una transacción sin contraprestación, en este caso, se medirá por su valor razonable en la fecha de adquisición. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos, se reconocerá como gasto por intereses a lo largo del periodo del crédito, a menos que se capitalicen de acuerdo con la NICSP5 Costos por Préstamos. Los activos de Propiedades, Planta y Equipo que se reciban sin contraprestación de otra entidad pública (vía transferencia o afectación en uso o bajo otra modalidad equivalente), se reconocerán por su valor en libros de la entidad que transfiere, o si este último no existiese, por tasación.

Los bienes recibidos en dación de pago, deberán considerarse como activos de propiedades, planta y equipo, cuando se haya perfeccionado la entrega del bien, transferencia de dominio o la fecha de firmeza del acto que dispuso la dación en pago, según sea el caso. Se deberá contar con una tasación para la valorización del activo entregado en dación de pago.

5.1. Componentes del Costo

El costo de adquisición de una unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo, debe comprender:

- a) Su precio de adquisición o construcción, incluidos los derechos, impuestos y gastos de importación y los impuestos indirectos no recuperables; así como honorarios profesionales, seguros, almacenaje, etc., que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b) Todos los costos directamente atribuibles necesarios para la ubicación de la unidad de activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la entidad.
- c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Ejemplos de costos directamente atribuibles:

- a) costos de beneficios a los empleados que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de Propiedades, Planta y Equipo;
- b) los costos de preparación del emplazamiento físico,
- c) los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;
- d) los costos de instalación y montaje;
- e) los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualquiera de los elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo, (tales como muestras producidas mientras se prueba el equipo)
- f) los honorarios profesionales;

- g) costos de capacitación de personal, cuando sea obligatorio para el adecuado manejo del activo; y
- h) estudios de Preinversión (con viabilidad) y Expedientes Técnicos, cuando se inicien las obras.

Ejemplos de costos que no forman parte del costo de un elemento de Propiedades, Planta y Equipo:

- a) costos de apertura de una nueva instalación;
- b) costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
- c) costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de usuarios (incluyendo los costos de formación del personal);
- d) costos de administración y otros costos indirectos generales.

6. MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO INICIAL

Con posterioridad a su reconocimiento, una unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo se reconocerá a su costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor (modelo del costo).

Para la medición posterior de las clases de activos “edificios” y “terrenos”, se aplicará el modelo de revaluación⁴, los que se revalorarán cada tres años, siempre que la variación de los precios supere el 20% del valor en libros, en comparación con el valor de mercado; ello sin perjuicio de ejecutarlo antes, si la variación se produjera en un plazo menor al establecido.

Los activos de Propiedades, Planta y Equipo que hayan sido adquiridos para la ejecución de proyectos de inversión u obras en curso, deberán registrarse en las subdivisionarias de la cuenta 1503 Vehículos, Maquinarias y Otros del Plan Contable Gubernamental, según corresponda; asimismo, cuando estos activos se encuentren en la ubicación y condiciones para ser utilizados, deberá registrarse su depreciación con cargo al costo de la obra que se esté ejecutando, abonando a la cuenta de valuación correspondiente.

Posteriormente a que los activos cumplan con su función operativa en el proyecto de inversión u obra, dependiendo de su nueva utilización (administrativa u operativa), se depreciará con cargo a gastos (o con cargo a la siguiente obra de ser el caso), por el saldo de vida útil restante.

Estos activos, al ser de propiedad de la institución, deberán ser controlados en los inventarios respectivos, desde el momento de su adquisición.

Existen también activos que son adquiridos no para construir otros activos, si no como parte de la operatividad que deberá brindar un activo construido o un proyecto de inversión, ejemplo de ellos pueden ser computadoras, muebles y máquinas para hospitales, aires acondicionados, etc.; en este caso, en la medida que estos activos se instalen y se encuentren listos para su utilización, deberá efectuarse su depreciación. No se deberá esperar culminar la obra para dar de alta estos activos, asimismo, formarán parte del inventario.

7. POLÍTICAS POR CLASES DE ACTIVOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

7.1. Terrenos

⁴Las entidades públicas en el Ejercicio 2014, pasaron del modelo del costo al modelo de revaluación, situación que fue normada por la Directiva N°002-2014-EF/51.01 “Metodología para la Modificación de la Vida Útil de Edificios, Revaluación de Edificios y Terrenos en Administración Funcional y Reclasificación de Propiedades de Inversión en las Entidades Gubernamentales”.

Activos no producidos, que tienen una vida útil ilimitada (por lo tanto no se deprecian) incluye las tierras compradas o adquiridas mediante, donación o legado, expropiación, etc.

En una adquisición de inmueble, si se compra en forma conjunta, deberá separarse el costo del edificio y del terreno, ya que este último no se deprecia.

Cuando se adquiera un terreno que tiene un edificio, y se planea demolerlo para realizar una nueva construcción, el costo en que se incurrirá por la demolición, formará parte del costo del nuevo edificio, de no ser así, el costo formará parte del terreno.

El valor de las tierras y terrenos excluye: los edificios y otras estructuras situadas sobre las tierras y terrenos o que los atraviesan; los cultivos, árboles y animales, los minerales, los recursos energéticos, los recursos biológicos no cultivados, los recursos del subsuelo y los recursos hídricos⁵.

7.1.1. Mejoras a los terrenos

Son el resultado de acciones que generan mejoras importantes en la cantidad, calidad o productividad de las tierras, o que impiden su deterioro. El resultado de esas actividades da como resultado activos que se encuentran integrados al terreno, y al ser activos de vida útil determinada, se deberá depreciar en concordancia con su vida útil estimada.

Estas mejoras representan una categoría de activos fijos distinta de los terrenos, por lo que deberá controlarse en cuentas discriminadas.

Son ejemplos de estas mejoras la recuperación de tierras al mar, río o lago mediante diques, muros marinos, rompeolas, muros de contención u otras barreras erigidas para contener inundaciones, construcción de pozos de agua, pozos tierra, galerías integradas a las tierras, sistemas de irrigación de zonas desérticas, construcción de canales, cercos perimétricos, pavimentación para estacionamiento, piscinas, etc.

La limpieza y preparación del terreno para construir sobre ellos no se clasifica como mejoras de terrenos, si no como parte del costo de edificios y otras estructuras. Sin embargo, si la intención no es construir sobre ellos, entonces formará parte del costo del terreno.

7.2 Estructuras

Activos no corrientes de naturaleza tangible, que se materializan en obras de ingeniería civil, utilizables por la generalidad de los ciudadanos, destinados a la prestación de servicios públicos, normalmente pueden ser preservados y utilizados por un número de años significativamente mayor que la mayoría de los activos fijos, y pueden estar sujetos a limitaciones con respecto a su disposición. Además, son estacionarios, vale decir, no se pueden transportar de un lado a otro. Estos activos cumplen con la definición de Propiedades, Planta y Equipo.

⁵Concepto extraído de: “Lineamientos para la elaboración del Catálogo de Bienes Inmuebles que permita la interrelación automática con el Clasificador por Objeto del Gasto y la Lista de Cuentas”.

Fuente: Consejo Nacional de Armonización Contable de México. Link:

http://www.conac.gob.mx/documentos/dof/lineamientos_catalogo_bienes_inmuebles.pdf

Se clasifican⁶ de la siguiente manera (con algunos ejemplos):

TIPO	EJEMPLOS
a. Infraestructura de Transporte Terrestre Marítimo Aéreo	calles, carreteras, líneas de ferrocarril, puentes puertos, canales. aeropuertos
b. Infraestructura Energética Redes de Electricidad Redes de Combustible Otras Fuentes de Energía	oleoductos, gasoductos. presas, eólicas, térmicas, nucleares, etc.
c. Infraestructura Hidráulica Redes de Agua Potable Redes de Desagüe Redes de Reciclaje	alcantarillado o saneamiento, y estaciones depuradoras vertederos, incineradoras
d. Infraestructura de Telecomunicaciones Redes de Telefonía Fija Redes de Televisión señal cerrada Fibra Óptica	

7.3. Edificios

Son construcciones que cumplen con los siguientes criterios concurrentes:

- Construcción permanentemente adherida al terreno.
- Totalmente cerrado por las partes laterales.
- Cuenta con un techo.
- La estadía de las personas es cotidiana en el interior del edificio, para la realización de sus actividades.

7.4. Construcciones

Los activos que se encuentren en periodo de construcción, se capitalizan de manera discriminada en cuentas que acumularán los costos incurridos, y a su culminación, o cuando se encuentren disponibles para su uso, el costo total es transferido a la cuenta respectiva, procediendo el inicio de su depreciación. Mientras la construcción de activos se encuentre en curso (aún no disponibles para su uso) no se deprecian.

Las obras concluidas y entregadas físicamente a la entidad receptora que tienen como atributo un flujo de beneficios futuros o potencial de servicio y una medición confiable debidamente sustentada, serán objeto de registro contable, en cuentas de Propiedades, Planta y Equipo que corresponda, sin perjuicio de la regularización documentaria establecida en el convenio o contrato entre las partes (liquidación de obra), ni de las responsabilidades a que hubiere lugar. En tal sentido, si dentro de los 60 días⁷ calendario siguientes de realizada la recepción de obra, no se cuenta con la

⁶ Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo, Fuente: Ministerio de Vivienda <http://eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/Documentos/Normativa/NormasPropuestas/EstandaresUrbanismo/CAPITULOI-II.pdf>

⁷ Referencia artículo 211º Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, DECRETO SUPREMO N° 184-2008-EF y modificatorias.

liquidación de obra, la Oficina de Contabilidad deberá realizar el registro contable de la obra a su cuenta definitiva, tomando el importe acumulado en la cuenta de construcciones en curso que corresponda. Los ajustes que corresponda realizar, se efectuarán cuando se cuente con la liquidación de obra final.

En caso una entidad del Estado ejecute una obra a favor de otra entidad estatal, se aplicará el párrafo anterior, debiendo ambas oficinas de contabilidad (la que recibe y la que otorga), realizar el respectivo registro contable.

Los egresos por concepto de investigación, deberán contabilizarse como gastos, ya que durante el periodo no es posible demostrar la generación de beneficios económicos futuros o potencial de servicios.

7.4.1. Costos de adquisición y construcción

La construcción de edificios e infraestructura, además de los materiales de construcción y mano de obra directa, pueden incluir entre otros, los siguientes costos:

- *Intereses acumulados durante la construcción*
- *Costos de excavación, nivelación o relleno de tierra específicamente para el edificio*
- *Gastos incurridos para la preparación de planos, especificaciones, copia de planos, etc.*
- *Costo de permisos necesarios (permisología)*
- *Honorarios profesionales (legal, arquitectura, inspecciones, título de propiedad, etc.)*
- *Explosión de piedras, amontonamiento o relocalización de otros activos, (ej. un canal para la corriente subterránea)*
- *Impuesto de alcabala.*
- *Costo de obras civiles menores requeridas para la instalación de equipos, tales como de resonancia magnética, simuladores.*

7.4.1.1. Las reconstrucciones incrementan el valor del activo, si cumple con los criterios para su reconocimiento. Esta situación puede encontrarse en principalmente en caso de edificios, y cierto tipo de maquinaria. En el reconocimiento de la capitalización de las reconstrucciones, se deberá tener en cuenta las siguientes situaciones:

- a) *Si la reconstrucción ha sido total, debe considerarse su costo de adquisición como una nueva unidad del activo, dando de baja la anterior.*
- b) *Si la reconstrucción ha sido parcial, deben darse de baja los componentes reemplazados. Cuando no sea posible conocer el valor neto en libros de los componentes reemplazados, debe utilizarse el costo de reposición depreciado.*

7.4.2. Ejecución de Obras Públicas bajo la modalidad de Administración Directa⁸

Son proyectos de inversión pública (PIP), ejecutados por la propia entidad, la que deberá contar con el crédito presupuestario correspondiente, el personal técnico administrativo y equipos necesarios para llevarlas a cabo; asimismo, la entidad debe demostrar que el costo total de la obra a ejecutarse por Administración Directa, será menor que si se ejecutara por Contrata, tomando como referencia costos de proyectos similares⁹.

Se contabilizará las compras de bienes y servicios que se realicen a través de esta modalidad, acumulando los gastos por personal, bienes y servicios vinculados con la construcción de obras públicas. Los costos directos e indirectos devengados incluyen: consumo de materiales, gastos de supervisión y administración de la obra, impuestos y otros costos atribuibles a la construcción, costos de desplazamiento (flete), diseño y asistencia técnica, seguros, costos por préstamos, la depreciación de la maquinaria propia, por el tiempo utilizado en la obra. No deberían existir materiales sobrantes en la construcción de una obra pública, y en casos excepcionales que se configure tal situación, en ningún caso estos costos formarán parte del costo de la obra, debiendo reingresar al almacén para su posterior utilización. El supervisor de obras y el almacenero deberán dar cuenta de esta situación, y generarán los documentos que servirán de sustento para el posterior registro contable.

7.4.3. Ejecución de Obras Públicas bajo la modalidad de Contrata

Son proyectos de inversión pública (PIP), ejecutados por un tercero (contratista), a través de la Ley de Contrataciones del Estado y otras formas de contratación.

Se contabilizará como construcciones en curso, las valorizaciones de obra que presente la empresa contratista, por el avance físico de la construcción del activo. Los anticipos realizados al contratista en el momento de su entrega, se registrarán en la cuenta Servicios y Otros Pagados por Anticipado, ya que no reflejan en ese momento, necesariamente la proporción del trabajo ejecutado, en tal sentido, se capitalizarán solo los costos del contrato que reflejen el trabajo efectivamente ejecutado. Posteriormente, con las valorizaciones, se deberá reclasificar a las cuentas correspondientes de construcciones en curso, rebajando la cuenta mencionada, en tal sentido, se capitalizarán solo los costos del contrato que reflejen el trabajo efectivamente realizado.

7.4.4 Ejecución de Obras Públicas bajo la modalidad de Contratos de Concesión de servicios

Se contabilizarán los activos inicialmente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva Nº 006-2014-EF/51.01 “Metodología para el Reconocimiento y Medición de Contratos De

⁸ Resolución de Contraloría Nº 195-88-CG.

⁹ Numeral 4.13, párrafo cuarto, Resolución Directoral N° 003-2011-EF/68.01, Directiva General del Sistema Nacional de Inversión Pública, Anexo SNIP 07 V 2.0.

Concesiones en las Entidades Gubernamentales Concedentes", y posteriormente de acuerdo con la presente directiva.

7.4.5 Tratamiento contable de los Estudios de Preinversión y Expedientes Técnicos:

a) Los estudios de Preinversión, así como los Expedientes Técnicos relacionados con obras, se tratarán de acuerdo con los criterios siguientes:

Los Estudios de Preinversión y Expedientes Técnicos elaborados para la realización de obras, utilizando el clasificador de gastos 268121 "Estudio de Preinversión" y 268131 "Elaboración de expedientes técnicos" respectivamente, se registran inicialmente en cuentas de activo: 1505.01 "Estudio de Preinversión" y 1505.02 "Elaboración De Expediente Técnico", y posteriormente se deberá tener en cuenta los siguientes escenarios para su posterior contabilización:

1. Se empieza la construcción de la obra, asociada al estudio de preinversión y expediente técnico: En este escenario, el importe del estudio de Preinversión o Expediente Técnico los cuales se encuentran registrados en las cuentas 1505.01 y 1505.02 respectivamente, se reclasificarán a las cuenta de construcciones en curso que correspondan.
2. La obra por causas explícitas, no se ejecutará: En este escenario, el costo total del Estudio de Preinversión o Expediente Técnico se registrarán como gasto del ejercicio.
3. No se tiene seguridad razonable del inicio de la obra: En este escenario, se deberá proceder de la siguiente manera:
 - *El estudio de preinversión o expediente técnico cuya antigüedad no sea mayor a 3 años a partir de la fecha de la culminación de su elaboración, se considerará vigente,¹⁰ y contablemente se mantendrá en la cuenta 1505.01 "Estudio de Preinversión" o 1505.02 "Elaboración De Expediente Técnico", sin efectuarse estimación de deterioro alguno; ello sin perjuicio que cada expediente tenga que ser evaluado de manera anual por el área competente, cuyo producto será un informe detallado que dé cuenta sobre el estado de estos expedientes, que podría evidenciar una amortización total del activo tempranamente.*
 - *El Estudio de Preinversión o Expediente Técnico cuya antigüedad sea mayor a 3 años, deberá ser amortizado en línea recta, en un periodo no mayor de 4 años. Cumplido este periodo, se dará de baja y controlará en cuentas de orden, cuyo detalle estará siempre disponible.*

¹⁰ Resolución Directoral N° 003-2011-EF/68.01

- Los Estudios de Prefactibilidad y Expedientes Técnicos son mayores a 7 años: En este escenario, si han pasado 7 años desde la fecha de culminación de un Estudio de Prefactibilidad o Expediente Técnico, este deberá amortizarse al 100%.

- b)** Los estudios de Preinversión, así como los Expedientes Técnicos relacionados con proyectos de inversión que no impliquen la construcción de una obra, se tratarán de acuerdo con los criterios siguientes:

Los Estudios de Preinversión y Expedientes Técnicos elaborados para la realización de un proyecto de inversión que no implique la construcción de una obra, utilizando el clasificador de gastos 268121 “Estudio de Preinversión” y 268131 “Elaboración de expedientes técnicos” respectivamente, se registran inicialmente en cuentas de activo: 1505.01 “Estudio de Preinversión” y 1505.02 “Elaboración De Expediente Técnico”, y posteriormente se deberá tener en cuenta los siguientes escenarios para su posterior contabilización:

1. Se empieza el proyecto de inversión, asociada al estudio de preinversión y expediente técnico: En este escenario, el importe del estudio de Preinversión o Expediente Técnico que se encuentran registrados en las cuentas 1505.01 y 1505.02 respectivamente, se amortizarán durante la vida útil del mencionado proyecto.
2. El proyecto de inversión, por causas explícitas, no se ejecutará: En este escenario, el costo total del Estudio de Preinversión y Expediente Técnico se registrarán como gasto en el ejercicio que se conozca este hecho.
3. No se tiene seguridad razonable del inicio de la obra: En este escenario, se deberá proceder de la siguiente manera:
 - *El estudio de preinversión o expediente técnico cuya antigüedad no sea mayor a 3 años a partir de la fecha de la culminación de su elaboración, se considerará vigente,¹¹ y contablemente se mantendrá en la cuenta 1505.01 “Estudio de Preinversión” o 1505.02 “Elaboración De Expediente Técnico”, sin efectuarse estimación de deterioro alguno; ello sin perjuicio que cada expediente tenga que ser evaluado de manera anual por el área competente, cuyo producto será un informe detallado que dé cuenta sobre el estado de estos expedientes, que podría evidenciar una amortización total del activo tempranamente.*
 - *El Estudio de Preinversión o Expediente Técnico cuya antigüedad sea mayor a 3 años, deberá ser amortizado en línea recta, en un periodo no mayor de 4 años. Cumplido*

¹¹ Resolución Directoral N° 003-2011-EF/68.01

este periodo, se dará de baja y controlará en cuentas de orden, cuyo detalle estará siempre disponible.

- Los Estudios de Prefactibilidad y Expedientes Técnicos son mayores a 7 años: En este escenario, si han pasado 7 años desde la fecha de culminación de un Estudio de Prefactibilidad o Expediente Técnico, este deberá amortizarse al 100%.

Los estudios de Preinversión señalados en los párrafos precedentes, se amortizarán al 100% si no se les otorga viabilidad.

7.5. Mejoras en Propiedad de Terceros

Se reconocerá el importe de los desembolsos efectuados para adicionar, acondicionar, mejorar o ampliar, en forma significativa, la capacidad operacional de los bienes inmuebles de propiedad de terceros, que son utilizados por la entidad pública para el desarrollo de sus funciones.

La entidad depreciará las obras o mejoras en la propiedad de terceros durante el periodo menor que resulte entre la vigencia del contrato que ampare el uso de la propiedad, y la vida útil estimada de los bienes producto de las adiciones o mejoras realizadas. Para la vigencia del contrato se tomará la mejor estimación de ampliación del mismo.

8. NORMAS APLICABLES A LA DEPRECIACIÓN

La depreciación es la asignación del costo de un activo al gasto, en los periodos en los cuales se reciben los servicios del activo. La finalidad de la depreciación es asociar el ingreso de un periodo, con los gastos en que se incurrió para generar ese ingreso. La encargada de efectuar el cálculo de la depreciación es el área de control patrimonial.

Si la entidad adquiere un activo de Propiedades, Planta y Equipo usado del sector privado, no tomará en cuenta los años de vida útil que este último haya utilizado para efectos de cálculo de depreciación; asimismo, si el activo de Propiedades, Planta y Equipo es adquirido a través de una afectación en uso, o una transferencia de otra entidad pública, la entidad receptora deberá reconocer contablemente el activo y continuar la depreciación por el resto de la vida útil estimada en la primera entidad.

8.1. Vida útil

La vida útil de activos de Propiedades, Planta y Equipo, es una cuestión de criterio, basada en la experiencia que la entidad tenga con activos similares, en tal sentido, la entidad estimará razonablemente las vidas útiles de sus activos de Propiedades, Planta y Equipo, basados en el grado de utilización de los mismos (no tendrá la misma vida útil un auto de policía de patrulla que un auto asignado a una embajada), estimaciones de los técnicos pertinentes de la entidad, o en su caso, externos a ella (fabricante, perito tasador, etc.), así como información de fuente confiable, debidamente sustentada en estudios o investigaciones de entidades públicas o privadas pertinentes (CAPECO, OCDE, INEI, etc.).

Cuando se utilice el método de depreciación por línea recta, las vidas útiles de los activos de Propiedades, Planta y Equipo podrán asignarse de acuerdo al siguiente cuadro, de manera referencial:

Clase de activos	Vida útil	Tasa Depreciación
Edificios:		
Concreto/Ladrillo/Acero y otros materiales equivalentes.	(rango) de 50 a 80	(rango) de 2% a 1.25%
Adobe madera, quincha, y otros materiales equivalentes	33	3%
Infraestructura Pública	33	3%
Maquinaria, Equipo y Otros	10	10%
Vehículos de transporte	10	10%
Muebles y Enseres	10	10%
Equipos de cómputo	4	25%
Construcciones en Curso	Sin depreciación	
Mejoras en bienes arrendados	Según plazo contractual	
Terrenos	Sin depreciación	

Las vidas útiles de los activos deberán revisarse una vez al año como mínimo, y de considerarlo pertinente, se realizarán los ajustes a la misma, consignando tal modificación como un cambio en estimación contable; siendo así, cuando se cuenten con un valor residual de un nuevo sol (S/.1.00), se interpretará que el activo se encuentra en estado inutilizable o inservible (procediendo su baja contable y registro en cuentas de orden), o que los costos asumidos por seguir utilizándolos, son superiores a los beneficios obtenidos (al haber concluido su periodo de utilidad o vida útil económica); de ahí la importancia de su revisión periódica. En este último caso, no se dará de baja a los activos. Los bienes faltantes de inventario, se dan de baja. Sin embargo, luego de la vida útil estimada del activo, si este tiene un valor de recupero, estando la entidad pública autorizada a su venta (como por ejemplo venta de chatarra), este valor deberá darse a la baja del costo inicial (importe depreciable).

8.2. Métodos de depreciación

Las entidades públicas deberán escoger entre dos métodos de depreciación para sus activos de Propiedades, Planta y Equipo:

1. Método de línea recta.
2. Método de unidades de producción.

Será una decisión de la entidad la elección del método de depreciación, el que estará en función a una asignación racional del costo durante la vida útil del activo, vale decir, el que más fielmente refleje el consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo, el mismo que se aplicará uniformemente de periodo a periodo.

Para el caso del método de línea recta, la depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar, o se haya retirado del uso activo, por ejemplo por mantenimiento o reparación, o porque sea un activo utilizado en ocasiones eventuales, como podría ser un grupo electrógeno o un sistema contra incendios. Esto no ocurrirá en el método de unidades de producción, en este caso la depreciación se suspenderá si no hay unidades producidas.

8.3 Inicio de la depreciación

La depreciación se iniciará cuando el activo esté disponible para ser usado, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaz de operar en la forma prevista por la entidad. El

pedido comprobante de salida (PECOSA) puede proporcionar la fecha del inicio de la depreciación.

8.4. Cese de la depreciación

La depreciación cesará cuando el activo de Propiedades, Planta y Equipo sea dado de baja¹², cuando esté completamente depreciado, o cuando se reclasifique a la cuenta “Bienes para la Venta” o “Propiedades de Inversión”.

8.5. Registro contable de la depreciación

El cargo por depreciación de un periodo se reconocerá habitualmente en el resultado del ejercicio, sin embargo, en ocasiones este importe se incorpora, acumula o forma parte del costo de otros activos que se construyen o producen.

8.6. Valor residual

Importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente de la disposición del activo, después de deducir los costos estimados por dicha disposición, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. En el Estado, los activos de Propiedades, Planta y Equipo se utilizan normalmente por todo el periodo de su vida útil, por lo tanto, el valor residual es nulo o igual a un nuevo sol.

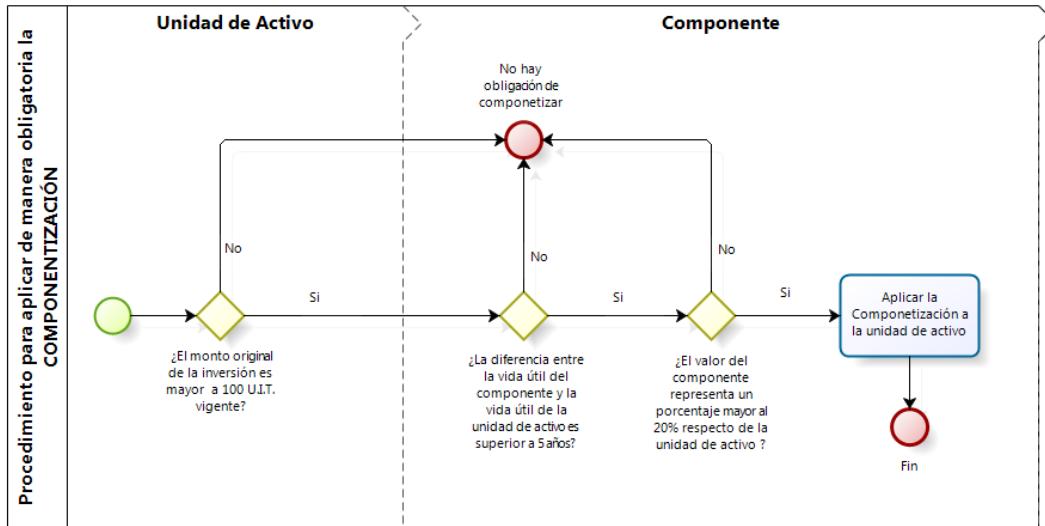
8.7. Depreciación por Componentes

La Componetización es una metodología de registro contable, aplicable a los activos de Propiedades, Planta y Equipo, cuyas partes significativas o componentes integrantes de una unidad de activo poseen vidas útiles diferenciadas, consecuentemente, la distribución del importe depreciable será distinta, ya que estará en función a las vidas útiles de cada componente.

Se deberá tener en cuenta que los componentes deberán controlarse, haciendo referencia a la unidad de activo que los contiene, asimismo, los componentes podrían ser físicos (como un motor en una maquinaria, sistema eléctrico de una planta, sistema de agua y desagüe de un edificio, turbina de avión) o no físicos (una inspección general).

Los criterios para efectuar obligatoriamente la Componetización de activos de Propiedades, Planta y Equipo es el que se muestra a continuación:

¹² La baja podrá ser por su disposición (donación, venta, etc.), o porque no se espere que el bien genere beneficio económico alguno a la entidad.



Lo plasmado en el esquema anterior, se aplicará de manera obligatoria para los activos de Propiedades, Planta y Equipo que cumplan con las condiciones que se indican, sin embargo, en la medida que sea beneficioso para la entidad pública, realizar la Componetización de sus activos, aun cuando éstos no cumplan con los parámetros indicados, su aplicación puede ser facultativa.

Un componente significativo de una unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo, puede tener una vida útil que coincida con otro componente dentro de la misma unidad de activo; en este caso, ambas partes podrán agruparse para determinar un solo cargo por depreciación.

La Componetización será aplicable para las nuevas adquisiciones de activos de Propiedades, Planta y Equipo, para lo cual, se deberá contar con apoyo de personal técnico especializado para determinar la vida útil de los componentes y el costo de los mismos. Una fuente confiable será la información brindada por el fabricante de los activos de Propiedades, Planta y Equipo adquiridos, el cual no solamente podrá brindar información de las vidas útiles de los componentes integrantes de una unidad de activo (componente físico), sino también, las inspecciones generales a las que deberá someterse la unidad de activo de manera periódica (componente no físico) durante el tiempo de su vida útil, lo cual tendrá un impacto en la forma del registro contable.

Se revelará en Notas a los Estados Financieros las clases de activos donde se ha procedido a la aplicación de la Componetización, asimismo si esta ha sido realizada de manera facultativa u obligatoria, de acuerdo a los parámetros establecidos para el efecto.

9. DETERIORO

El deterioro de un activo de Propiedades, Planta y Equipo, no generador de efectivo, se produce cuando el importe en libros excede a su importe de servicio recuperable. El importe de servicio recuperable, para efectos de esta directiva, es su valor en uso.

Los activos revaluados no estarán afectos al deterioro.

9.1. Indicadores

Si se presenta alguno de los indicios que se detallan a continuación, la entidad estará obligada a realizar una estimación del importe de servicio recuperable:

- a) Cese o próximo cese en la demanda o necesidad de los servicios prestados por el activo. (Fuente externa)
- b) Los cambios significativos que ocurran o se espera que ocurran en el entorno tecnológico, legal o de políticas de gobierno donde opera la entidad. (Fuente externa)
- c) La evidencia de daño físico de un activo. (Fuente interna)
- d) Los cambios significativos en la medida o en la manera en que un activo se utilice o se espera que se utilice. (Fuente interna)
- e) Una decisión para cesar la construcción de un activo antes de que se encuentre íntegro o pueda utilizarse. (Fuente interna)
- f) La evidencia a partir de informes internos emitidos por el área técnica pertinente, que indican que el rendimiento de servicio de un activo es, o será, peor que el esperado. (Fuente interna)

Esta lista de indicios no es absoluta, puede haber otros indicios de deterioro del valor o indicadores que señalen que deben revertirse los deterioros de valor, tales como:

- Durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente, más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal. (Fuente externa).
- Una significativa reducción a largo plazo (aunque no necesariamente cese o casi cese) en la demanda o necesidad de servicios prestados por el activo.

9.2. Comprobación

Si existen indicios que un activo de Propiedades, Planta y Equipo se encuentra deteriorado, se deberá realizar la comprobación de tal situación. Esta comprobación radica en comparar el valor en libros del activo y su importe de servicio recuperable.

Determinación del Valor en Uso

El valor en uso de un activo no generador de efectivo, se define como el valor presente del servicio potencial restante del activo, y se determina utilizando cualquiera de los planteamientos siguientes:

1. Enfoque del costo de reposición depreciado (revaluar equipos, posibilidad)

Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar un bien por otro nuevo de similares características o prestaciones, deduciendo su depreciación acumulada, medido por su costo de reposición.

2. Enfoque del costo de rehabilitación

Este enfoque se utiliza habitualmente cuando las pérdidas por deterioro surgen por un daño. Se determina restando al costo de reposición depreciado del activo anterior al deterioro (sin sufrir daños), el costo de rehabilitación estimado.

3. Enfoque de las unidades de servicio

Este enfoque determina el valor en uso del activo reduciendo el costo de reposición o de reproducción depreciado del activo, anterior al

deterioro, para ajustarlo al número reducido de unidades de servicio esperadas del activo en su estado de deterioro.

A continuación se indica algunos parámetros para obtener el costo de reposición:

- Existencia de un compromiso formal de venta o propuesta firme, vale decir, si alguien ofrece adquirir un activo de Propiedades, Planta y Equipo con un documento formal donde se indique el precio ofrecido.
- Si el activo se negociase en un mercado activo, se tomará este valor. Para ello se podrá tomar como referencia los valores que publiquen entidades competentes que tengan el nivel de “investigación”, “estudio¹³”, o análogos, donde reflejen información respecto de valores de mercado de activos de Propiedades, planta y equipo.
- De no existir las referencias anteriores, se calculará mediante la obtención de transacciones recientes con activos similares.

9.3. Contabilización y Reversión

La pérdida por deterioro de valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo, con abono a la cuenta de valuación respectiva, a menos que el activo de Propiedades, Planta y Equipo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo a la NICSP 17 “Propiedades, Planta y Equipo”, en tal caso, cualquier pérdida por deterioro del valor se tratará como un decremento del excedente de revaluación, en la medida en que el deterioro de valor no exceda el importe del excedente de revaluación.

Luego del reconocimiento de una pérdida por deterioro, los cargos por depreciación del activo deben ser objeto del ajuste correspondiente, con el fin de distribuir el nuevo valor en libros del activo, a lo largo de su vida útil restante.

La entidad evaluará cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro reconocida en períodos anteriores, ya no existe o ha disminuido. Si hubiese tal indicio, la entidad volverá a estimar el importe de servicio recuperable del activo en cuestión y revertir la pérdida, aumentando el importe del activo¹⁴ y reconociendo un ingreso, (o un gasto en caso se produzca una baja en el importe). En caso se cuente con un saldo en el excedente de revaluación, se aplicará la rebaja a éste, en vez de registrarse como gasto.

La evaluación de indicios para estimar la posible pérdida por deterioro, será obligatoria para las unidades de activo de Propiedades, Planta y Equipo que superen el importe de 100 Unidades Impositivas Tributarias vigente.

Las Propiedades de Inversión, así como los demás activos clasificados como Propiedades, Planta y Equipo, distintos de Propiedades de Inversión,

¹³Como referencia, se pueden tomar valores del estudio anual que realiza la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO.

¹⁴ Este importe no excederá al importe en libros que podría haberse obtenido (neto de depreciación) de no haberse reconocido la pérdida por deterioro para el mismo en períodos anteriores.

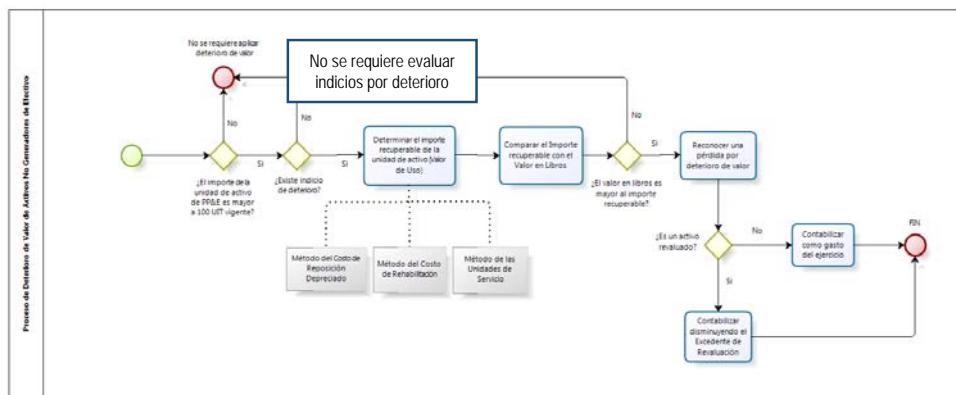
que se contabilicen por su valor razonable, no requieren aplicación de una prueba de deterioro.

9.4 Recálculos

Si existiese algún indicio que el activo puede haber visto deteriorado su valor, esto podría indicar que:

- La vida útil restante,
- El método de depreciación (amortización)

Necesitan ser revisados y ajustados.



10. BAJA EN CUENTAS

La baja en cuentas se dará por las siguientes causas:

- Cuando no se espere obtener ningún beneficio futuro o potencial de servicio por su uso o disposición, o
- Por la afectación en uso a una unidad ejecutora de distinto pliego.
- Por venta o donación.

En esta situación se encontrarán los bienes inservibles, los destruidos parcial o totalmente, los bienes perdidos o robados, los bienes faltantes del inventario. El costo y depreciación acumulados en las respectivas cuentas se saldarán, y si hubiera diferencia, se reconocerá como gasto por baja de bienes. Adicionalmente, estos bienes se registran en cuentas de orden hasta que la entidad disponga de ellos o recuperen.

Cuando un componente de un elemento de Propiedades, planta y equipo se sustituya, se dará de baja en cuentas y el alta al nuevo componente.

11. TOMA DE INVENTARIO FISICO

Es responsabilidad de la administración de cada entidad practicar como mínimo de manera anual inventarios físicos de los activos fijos, con el objeto de verificar su existencia física y estado de conservación.

Para el caso del Inventario Físico de activos fijos, se adoptarán procedimientos alternativos de acuerdo a la magnitud de estos bienes y ubicación geográfica, determinando el tamaño de la muestra

12. NORMAS DE PRESENTACIÓN

Los activos de Propiedades, Planta y Equipo deben presentarse en el estado de situación financiera como activo no corriente, deduciendo del costo de

adquisición el monto total de su depreciación y deterioro acumulados, asimismo, se informa el monto del superávit de revaluación si lo hubiere.

La depreciación del ejercicio y las pérdidas o ganancias surgidas al dar de baja un activo de Propiedades, planta y equipo, por su disposición, se presentan en el Estado de Gestión.

13. NORMAS DE REVELACIÓN

En Notas a los Estados Financieros, se revela:

- a) la valuación al costo o valor revaluado menos pérdidas por desvalorización y depreciación acumulada;
- b) el tratamiento de las mejoras;
- c) el método de depreciación y tasas utilizado.
- d) Los activos clasificados como mantenidos para la venta

En nota de detalle se revela la composición del rubro agrupado por clase de activos para el valor bruto y la depreciación acumulada por separado, presentando el movimiento del año corriente indicando saldos iniciales y finales; adiciones; las deducciones por bajas, traslados o ventas; la depreciación del periodo y los cambios por desvalorización de los activos. Además, en esta nota se revelan las tasas de depreciación utilizadas y la existencia de restricciones en la disponibilidad de activos entregados en garantía de obligaciones, incluyendo el monto de los mismos; así como las restricciones por mandato judicial.

También se revelan en esta nota: el valor bruto de los activos totalmente depreciados que se mantienen en uso; y el importe en libros de los activos que se encuentran temporalmente fuera de uso.

De haberse revaluado los activos, se informa sobre el método utilizado (tasación, aplicación de índices), y si se llevó a cabo una tasación, se informa si es independiente de la entidad.

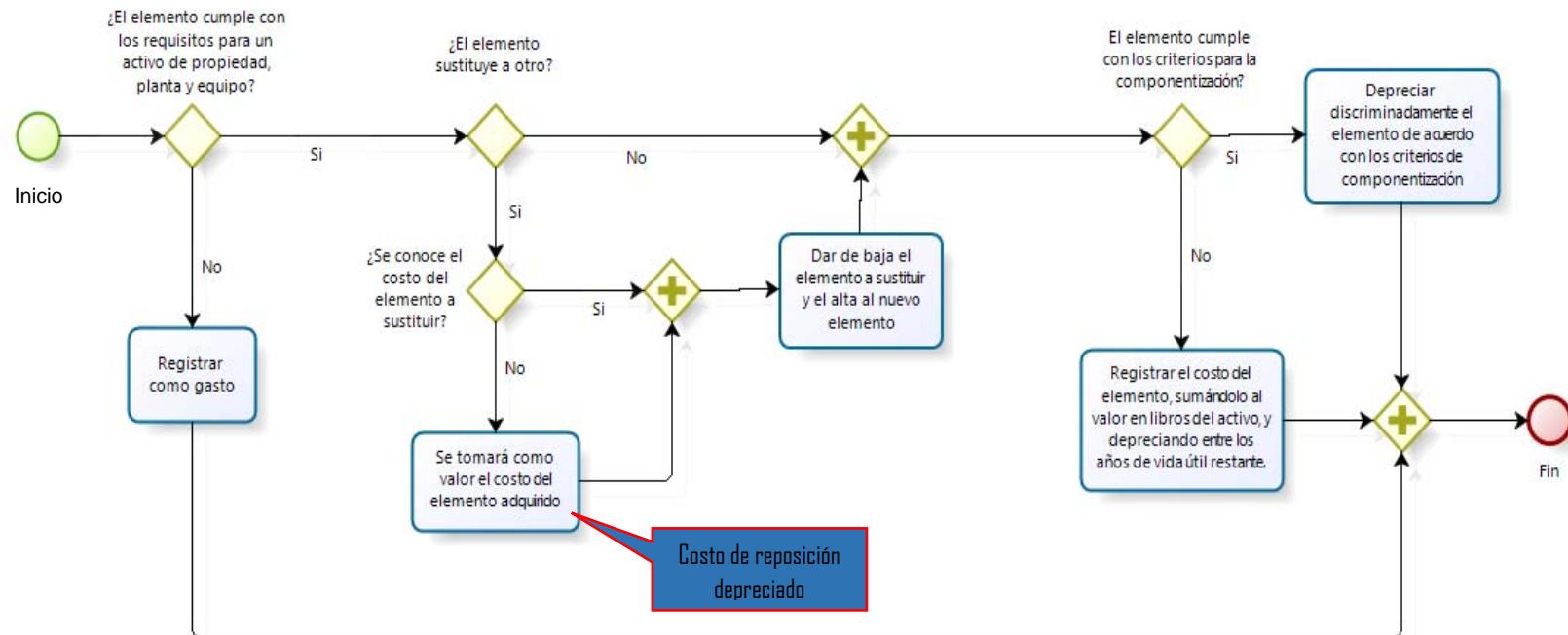
14. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- a) En el caso de bienes donados (recibidos de entidades que no conforman el sector público), el valor de ingreso del bien es aquél que conste en el documento de tasación, en caso no contar con documento fehaciente que indique el valor razonable.
- b) Los Intercambios o permuta de activos sin carácter comercial, se registran por sus importes en libros del costo y la correspondiente depreciación acumulada y pérdidas por desvalorización del bien entregado.
- c) Si el valor en libros de un activo de Propiedades, planta y equipo, supera el valor recuperable estimado del mismo, deberá ajustarse el valor en libros al valor recuperable, reconociéndose el deterioro con cargo a gastos.
- d) Cuando en la compra de activos de Propiedades, Planta y Equipo, los proveedores entreguen activos adicionales sin costo alguno, como parte de la oferta o propuesta técnica, éstos se valorizarán e incluirán en los registros

contables. El costo del activo principal materia de la adquisición, será el importe total que conste en el comprobante de pago.

- e) *Los activos de Propiedades, Planta y Equipo que se encuentren en tránsito, no se les efectuará cálculo por depreciación.*
- f) *Las construcciones en curso, los bienes muebles en almacén, la maquinaria y equipo en montaje, los bienes en tránsito y los activos no corrientes mantenidos para la venta, no son objeto de cálculo de depreciación, mientras permanezcan en tales situaciones.*
- g) *Encontrádonos en proceso de implantación el módulo patrimonial SIGA, el inventario de Propiedades, Planta y Equipo se deberá migrar a este módulo de manera progresiva.*

Anexo 1
Procedimiento para el registro de los Costos Posteriores



Anexo 2

Definición de Términos

- **Activo**

Es un recurso controlado por la entidad, como resultados de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos o un potencial de servicio asociado con el activo.

- **Activo apto**

Es el activo que necesariamente requiere un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta al que se destina, ejemplo: edificios para oficinas, hospitales, activos de infraestructura tales como las carreteras, puentes e instalaciones para la generación de energía, y los inventarios que necesitan un largo período de tiempo para ser puestos en condiciones de ser usados o vendidos. Los activos que se producen en un período corto de tiempo o los que están listos para su uso o venta al momento de adquirirlos, no son activos aptos.

- **Actos de Administración¹⁵.**

Son los actos a través de los cuales el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; los gobiernos regionales, que han asumido las competencias; y las demás entidades públicas, ordena el uso y aprovechamiento de los bienes estatales.

Los actos de administración son los siguientes:

Arrendamiento, Constitución de Usufructo, Servidumbre, Cesión en Uso y Afectación en Uso, Comodato, Declaratoria de Fábrica, Demolición, y otros que no impliquen desplazamiento de dominio.

- **Actos de disposición¹⁶.**

Son los actos a través de los cuales el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; los gobiernos regionales, que han asumido las competencias; y las demás entidades públicas aprueban acciones que implican desplazamiento del dominio de los bienes estatales.

Los actos de disposición son los siguientes:

Constitución de derecho de superficie, concesión, fideicomiso de inmuebles, así como venta directa, subasta pública, permuta, donación, transferencia, destrucción, dación en pago.

- **Actos de adquisición¹⁷.**

Son los actos a través de los cuales el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; los gobiernos regionales, que han asumido las

¹⁵Art. 2º numeral 2.3 inciso b) del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15-03-2008: Reglamento de la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales".

¹⁶Art. 2º numeral 2.3 inciso c) del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15-03-2008: Reglamento de la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"

¹⁷Art. 2º numeral 2.3 inciso d) del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15-03-2008: Reglamento de la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"

competencias; y las demás entidades públicas incorporan a su patrimonio bienes estatales.

- **Afectación en Uso¹⁸**

Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social.

La afectación en uso incluye también el derecho de usar a título gratuito bienes muebles.

- **Bienes en Tránsito**

Representa el valor de las erogaciones efectuadas por la entidad en el proceso de compra de los activos, que se encuentran en trámite de transporte, legalización, importación o entrega, por parte de los proveedores.

- **Bienes no Depreciables¹⁹**

Son bienes cuyo monto no alcanza el valor mínimo para ser considerados dentro de las cuentas del Activo Fijo. El valor para considerar un bien no depreciable es menor o igual a ¼ de la UIT.

- **Bienes recibidos o entregado en Dación de Pago**

Se entiende por dación de pago un modo excepcional de extinguir las obligaciones, en virtud del cual el acreedor recibe en pago, en lugar de la prestación dineraria, bienes muebles e inmuebles de un valor equivalente.

- **Cesión en Uso²⁰**

Por la cesión en uso sólo se otorga el derecho, excepcional, de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular por el plazo de un año, renovable por única vez, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro. El bien se mantiene contabilizado en el patrimonio del Estado, y se continuará con su depreciación.

- **Componente**

Es una porción representativa de una unidad de activo de Propiedades, Planta y Equipo²¹, que tiene una vida útil claramente distinta del resto de las partes que integran dicha unidad²² (por ejemplo, una porción representativa podría ser la estructura o parte de la estructura o los motores de un avión, ascensor, equipos contra incendios), distintas de repuestos y accesorios.

La representatividad o materialidad del componente se configurará si su valor es mayor al 20% respecto del costo total de la unidad de activo; asimismo, su vida útil debe diferenciarse en 5 años o más, respecto de la unidad de activo total.

¹⁸Art. 97º del D.S. Nº 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15-03-2008: Reglamento de la Ley Nº 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"

¹⁹ Plan Contable Gubernamental – R.D. Nº 004-2013-EF/51.01 pág. 227.

²⁰Art. 107º del D.S. Nº 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15-03-2008: Reglamento de la Ley Nº 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"

²¹ La representatividad o materialidad del componente se configurará si su valor es mayor al 20% respecto del costo total de la unidad de activo.

²² Vida útil del componente debe diferenciarse en 5 años o más, respecto de la unidad de activo total.

- **Depreciación**

Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo, a lo largo de su vida útil.

- **Pérdida por Deterioro de activos no generadores de efectivo²³.**

Es la cantidad en que el importe en libros de un activo, excede a su importe de servicio recuperable

- **Expropiación²⁴**

La expropiación consiste en la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Regiones o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

- **Importe de Servicio Recuperable**

Es el mayor entre el valor razonable de un activo no generador de efectivo, menos los costos necesarios para la venta y su valor en uso.

- **Importe depreciable**

Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

- **Mantenimiento**

Representan los gastos en que incurre una entidad, con el propósito de evitar el deterioro temprano de las propiedades, planta y equipo.

- **Propiedades de Inversión²⁵**

Son Propiedades (terrenos o un edificio, en su totalidad o en parte, o ambos), que se tienen para obtener rentas o plusvalías o ambas, en lugar de para:

(a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para propósitos administrativos, o

(b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

- **Propiedades, Planta y Equipo²⁶**

Son activos tangibles que:

(a) Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, y

(b) Se espera que sean utilizados durante más de un período contable (un año).

- **Reparación**

Representan los gastos en que incurre una entidad, con el propósito de recobrar las características estándar de operación de las propiedades, planta y equipo.

²³ NICSP 17 “Propiedades, Planta y Equipo” párrafo 13 “Definiciones”.

²⁴ Art.2º Ley N°27117 “Ley General de Expropiaciones”.

²⁵ NICSP 16 “Propiedades de Inversión” párrafo 7 “Definiciones”.

²⁶ NICSP 17 “Propiedad, Planta y Equipo” párrafo 13 “Definiciones”.

- **Repuestos**

Son piezas que forman parte de una unidad de activo, distintas a los componentes y accesorios. Se utilizan como parte de programas de mantenimiento, o reparaciones, por lo tanto, sustituyen a otras piezas de igual o similares características, y no alteran el rendimiento de la unidad de activo, ni prolongan su vida útil. El repuesto es necesario para el normal funcionamiento de la unidad de activo, y se contabilizan como gastos cuando se consumen.

En caso la vida útil de los repuestos sea mayor a dos años, se podrá realizar su registro como Propiedades, Planta y Equipo, si su costo es mayor que el 10% del costo total de la unidad de activo que lo contiene, cuyo importe resultante no podrá ser menor a 1 UIT vigente.

- **Accesorios**

Son piezas auxiliares que se adicionan a una unidad de activo, distintas a los componentes, que añaden alguna funcionalidad adicional o eventualmente, mejoran el rendimiento de la unidad de activo, sin embargo, pueden funcionar sin estos. Adicionalmente, de cumplir con las siguientes características, se registrarán como propiedad, planta y equipo:

1. *El costo supera el 10% en relación a la unidad de activo total, este importe resultante debe ser mayor a 1 UIT vigente.*
2. *Su duración sea mayor a un año*

- **Revaluación**

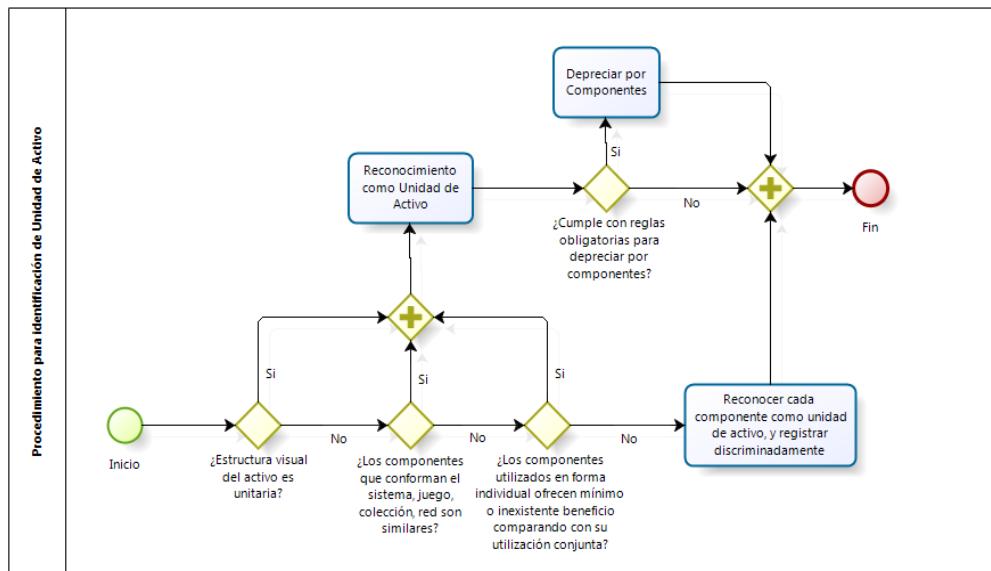
Es el valor asignado a un activo producto de una nueva valorización debidamente sustentada, para actualizar su costo inicial.

- **Unidad de Activo**

Representa una unidad de medida, que permite identificar los activos de Propiedades, planta y equipo, para un adecuado registro, control y consumo de beneficios incorporados en el mismo, a través de su depreciación o amortización.

Presentan las siguientes características:

- a. Visualmente, su estructura física es generalmente unitaria.*
- b. Cuando la característica anterior no se configure, por corresponder a un “juego”, “sistema”, “colección”, “red” similares o complementarios, los componentes de la unidad de activo, generalmente son similares; asimismo, utilizados sus componentes de forma individual, generalmente ofrecen mínimo o inexistente beneficio económico o potencial de servicio, en comparación con el que se obtendría de su utilización conjunta. A continuación se presenta el siguiente fluograma:*



- **Importe en libros**

Es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumulado.

- **Valor Razonable²⁷**

Es definido como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

- **Importe Recuperable²⁸**

Es el mayor entre el valor razonable de un activo no generador de efectivo menos los costos necesarios para la venta y su valor en uso.

- **Vida útil**

Es el periodo durante el cual se espera que un activo esté disponible para su uso por una entidad, o bien, el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de la entidad. Esta vida útil puede ser de dos tipos:

Vida útil económica. Se denomina así al periodo en el cual, el activo de Propiedades, planta y equipo genera ingresos o potencial de servicio que comparados con los costos operativos, generan excedentes de caja o de servicios. Es un concepto relativo al plazo en el cual el bien es utilizable en condiciones económicamente provechosas, es decir, que el uso del activo resulte eficiente desde el punto de vista económico. Normalmente este plazo es más breve que el de la vida útil física.

Vida útil física. Se denomina así al periodo en el cual, el activo de Propiedades, planta y equipo sea usado, independientemente que ya no genere beneficios económicos futuros de la forma de flujos positivos de caja o potencial de servicio.

²⁷ Párrafo 9, Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”.

²⁸ NICSP 17 “Propiedad, Planta y Equipo” párrafo 13 “Definiciones”.

