



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

CONECTAMEF

CENTRO DE SERVICIOS DE ATENCIÓN AL USUARIO

REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS Y MODIFICACIÓN DE VIDA ÚTIL

Directiva 002-2014-EF/51.01

R.D. 006-2014-EF/51.01

CPC. LUIS MOLLAPAZA ANCO
Especialista en Contabilidad Publica



PROGRESO
PARA TODOS

Directiva 002-2014-EF/51.01



“Metodología para la Modificación de la Vida Útil de Edificios, Revaluación de Edificios y Terrenos, Identificación e Incorporación de Edificios y Terrenos en Administración Funcional y Reclasificación de Propiedades de Inversión en las Entidades Gubernamentales”.

BASE LEGAL



Ley N° 28112 Ley Marco de la Administración Financiera del Sector Público



Ley N° 28708 Ley General del Sistema Nacional de Contabilidad Pública



RD. N° 011-2013-EF/51.01-"Oficializa las NICSP Edición 2011"



NICSP 16 Propiedades de Inversión



NICSP 17 Propiedades, planta y equipo



RD. N° 009-2012-EF/51.01 que aprueba el PCG, ampliatorias y modificatorias

ALCANCE

GOBIERNO NACIONAL: Ministerios, Poderes y Otras Entidades del Estado, Entidades Captadoras de Recursos Financieros, Instituciones Públicas Descentralizadas, Universidades Públicas, Organismos Descentralizados Autónomos, Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR

Gobiernos Regionales

Gobiernos Locales y sus Organismos Públicos Descentralizados (Mancomunidades Municipales, Institutos Viales Provinciales, entre otros)

Otras entidades públicas - dispositivo legal expreso, usuarias del Sistema Contable Gubernamental (excepto Empresas Estatales)

2 Desde la Perspectiva de los edificios sujetos a modificación de la vida útil



“Todos los Edificios que sean de propiedad del Estado Peruano al 31 de diciembre de 2013”.

CONVERGENCIA:

**p. 67 de
NICSP 17**

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual sobre el que se informe y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NICSP 3 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

OBJETIVO:

❑ Establecer los lineamientos y procedimientos que permitan a los usuarios de el Sistema de Contabilidad Gubernamental, aplicar la metodología para:

- ✓ Modificar la vida útil de edificios
- ✓ Revaluar edificios y terrenos
- ✓ Identificar e incorporar edificios y terrenos que se encuentran en administración funcional; y
- ✓ Reclasificar edificios y terrenos como propiedades de inversión

Directiva



Aplicativo Informático

Módulo de Revaluación de Edificios y Terrenos



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

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

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

Iniciar Sesión

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

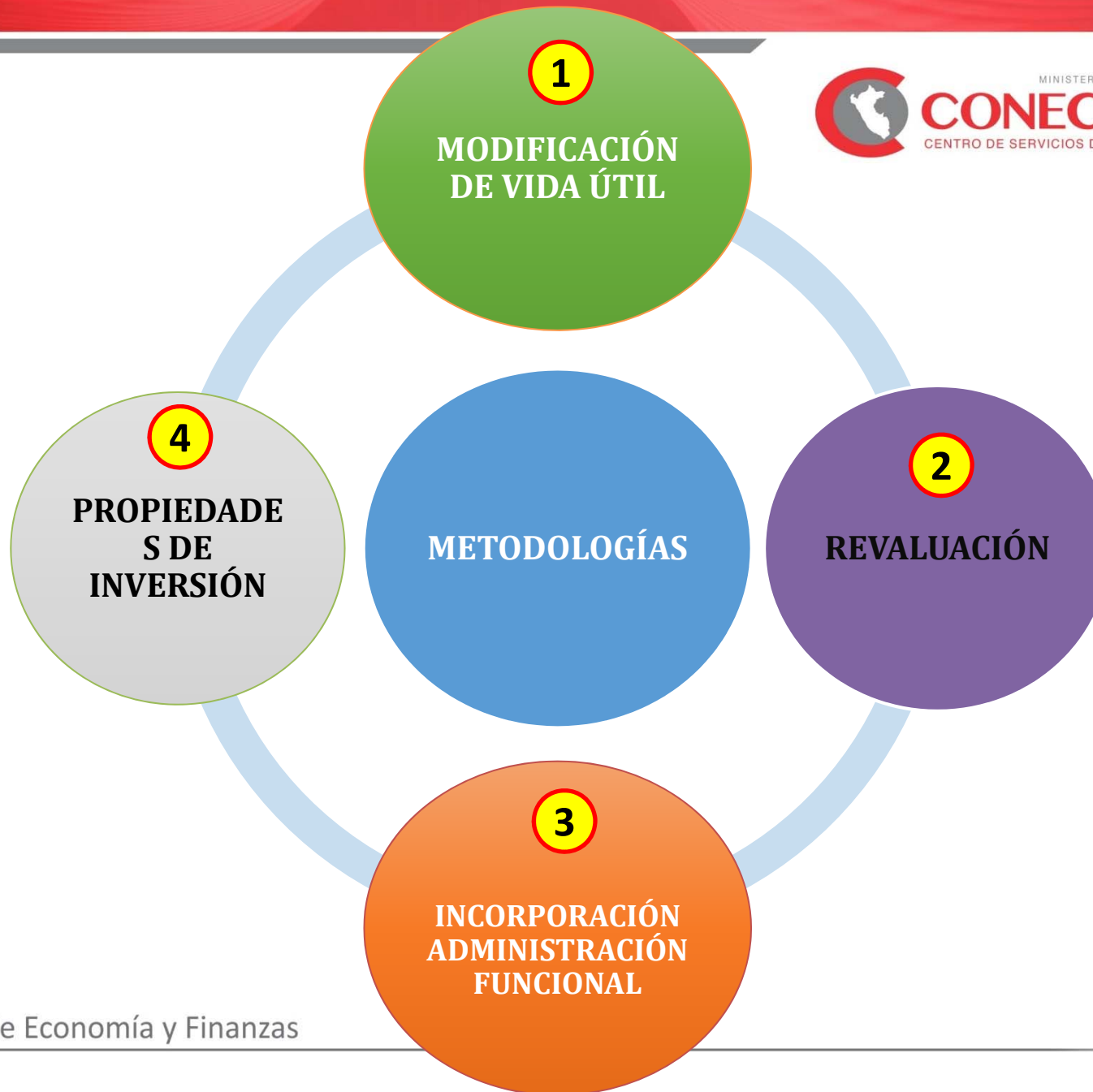
Ministerio de Economía y Finanzas



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
CONECTAMEF
CENTRO DE SERVICIOS DE ATENCIÓN AL USUARIO

El 21 de mayo de 2014 se publicó la Directiva 002-2014-EF/51.01 “Metodología para la Modificación de la Vida Útil de Edificios, Revaluación de Edificios y Terrenos, Identificación e Incorporación de Edificios y Terrenos en Administración Funcional y Reclasificación de Propiedades de Inversión en las Entidades Gubernamentales”.

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



Directiva N°002-2014-EF/51.01

Modificación
de la vida útil

Revaluación

Incorporación
Administración
Funcional

Propiedades
de Inversión

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



CONCILIACIÓN



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

CONCILIACIÓN							
Acta de Conciliación							
PATRIMONIO Saldos al 31.12.13				CONTABILIDAD Saldos al 31.12.13			
Código Patrim.	años	costo	depr.acum.	valor libros	costo	depr.acum.	valor libros
1	10	100.000	30.000	70.000	100.000	30.000	70.000
2	12	50.000	18.000	32.000	50.000	18.000	32.000
3	15				112.000	31.750	80.250
4	28	70.000	58.800	11.200	70.000	58.800	11.200
5	13	85.000	33.150	51.850	85.000	33.150	51.850
6	20				45.000	27.000	18.000
7	8	311.000	74.640	236.360	311.000	74.640	236.360
8	21	88.000	55.440	32.560	88.000	55.440	32.560
9	17	221.000	112.710	108.290	221.000	112.710	108.290
10	4	189.000	22.680	166.320	189.000	22.680	166.320
11	16	141.000	67.680	73.320			
12	11	204.100	67.353	136.747			
		1.459.100	540.453	918.647	1.274.000	484.170	789.830

Información que debe registrarse en el Sistema DE REVALUACIÓN

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



MODIFICACION DE LA VIDA UTIL

Ministerio de Economía y Finanzas

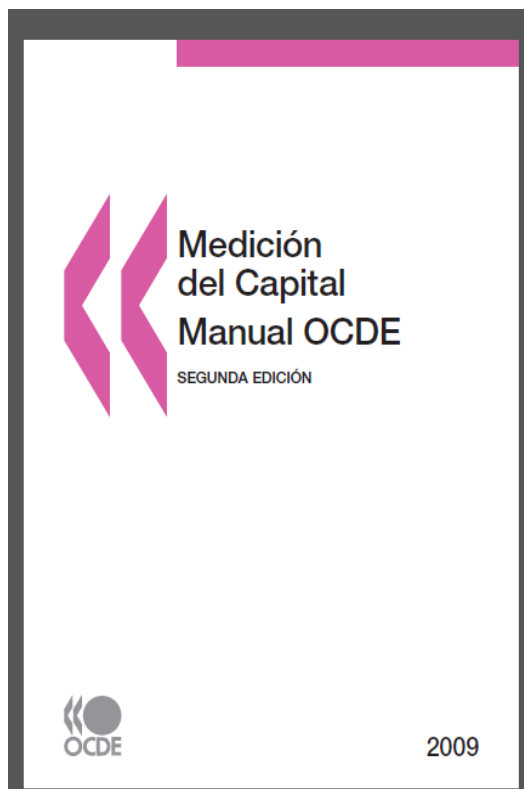
MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS



I. Marco teórico de referencia

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

MODIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS



**Organización para la
Cooperación y el Desarrollo
Económicos - OECD**



Vidas útiles de edificaciones en el Perú

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

Modificación de la vida útil de edificios

CAPITULO 13. VIDAS ÚTILES Y RETIRO DE ACTIVOS

Caja 6. Vidas útiles de stocks de capital en **Alemania**

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

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

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

Fuente: Schmalwasser and Schidlowski (2006)

Modificación de la vida útil de edificios

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

Supuestos de vida útil seleccionados por actividad

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

Asignación de nueva Vida Útil

Información que debe registrarse en el Sistema DE REVALUACIÓN

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

ANTES: Tipo de material	Rango de Vida útil en años	Tasa lineal de depreciación
Todos los Edificios	33	3%

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

Modificación de la vida útil de edificios



Se ha determinado las siguientes vidas útiles para edificaciones:

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

Metodología para la modificación de vida útil

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

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

Modificación de la vida útil de edificios

CASUÍSTICA



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

Planteamiento

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

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

Modificación de la vida útil de edificios - CASUÍSTICA

Cálculos

Modificación de Depreciación

	Monto actual (Vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12/ 2013 (Vida útil 80 años)		Comparación
	Vida útil en años	Monto	Vida útil en años	Monto	Diferencia en depreciación
Costo adquisición	33 años	16 477 046.00	80	16 477 046.00	
Depreciación Acumulada	22 años 10 meses	(11 286 776.51)	22 años 10 meses	(4 702 823.55)	(6 583 952.96)
Valor en libros (neto)	10 años 2 meses	5 190 269.49	57 años 2 meses	11 774 222.45	(6 583 952.96)

Cálculo de la depreciación histórica:

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

Resultado S/. 11 286 776.51

(22 años +
10 meses)

Cálculo de la depreciación reestructurada:

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

Resultado S/. 4 702 823.55

(22 años +
10 meses)

Modificación de la vida útil de edificios - CASUÍSTICA



Asiento Contable

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

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



REVALUACION DE EDIFICIOS

Ministerio de Economía y Finanzas

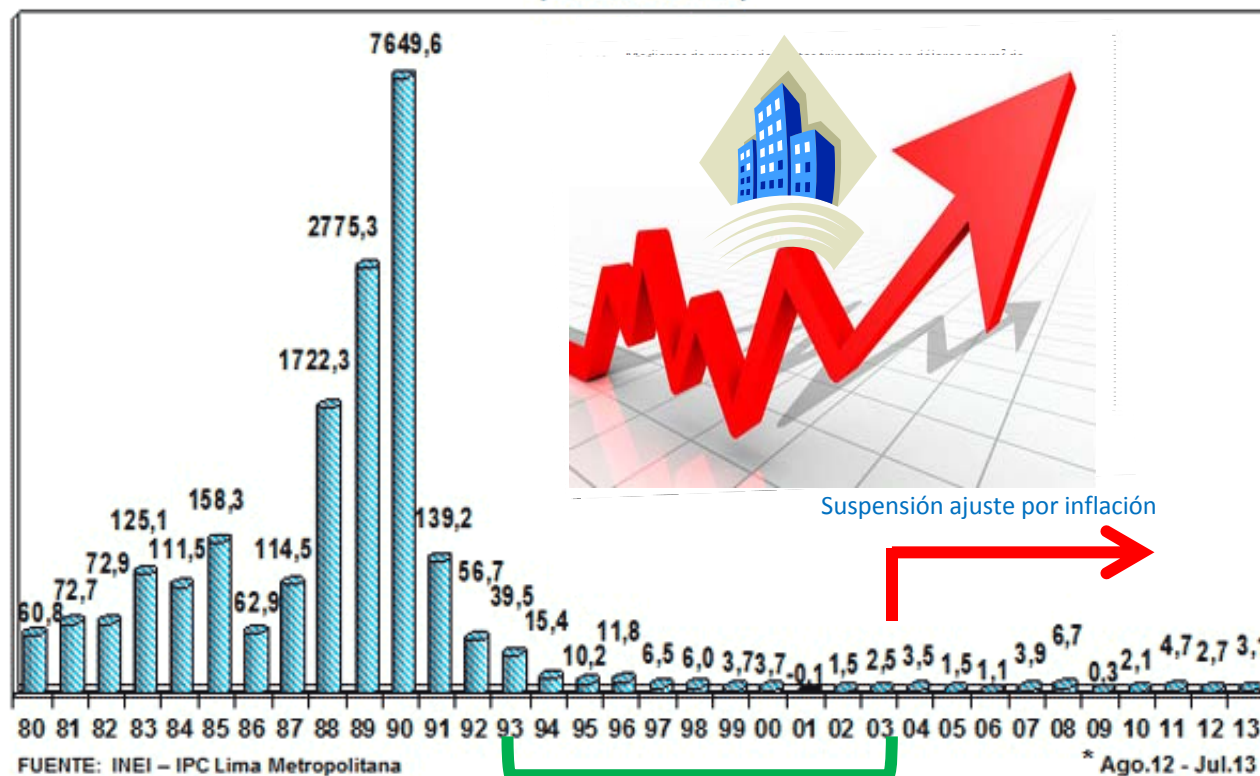
REVALUACIÓN DE EDIFICIOS



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

INFLACIÓN, BOOM INMOBILIARIO E INFORMACIÓN CONTABLE HISTÓRICA

EVOLUCIÓN DE LA INFLACIÓN: 1980-2013
 (Variación % Anual)



Periodo en que la
inflación desciende

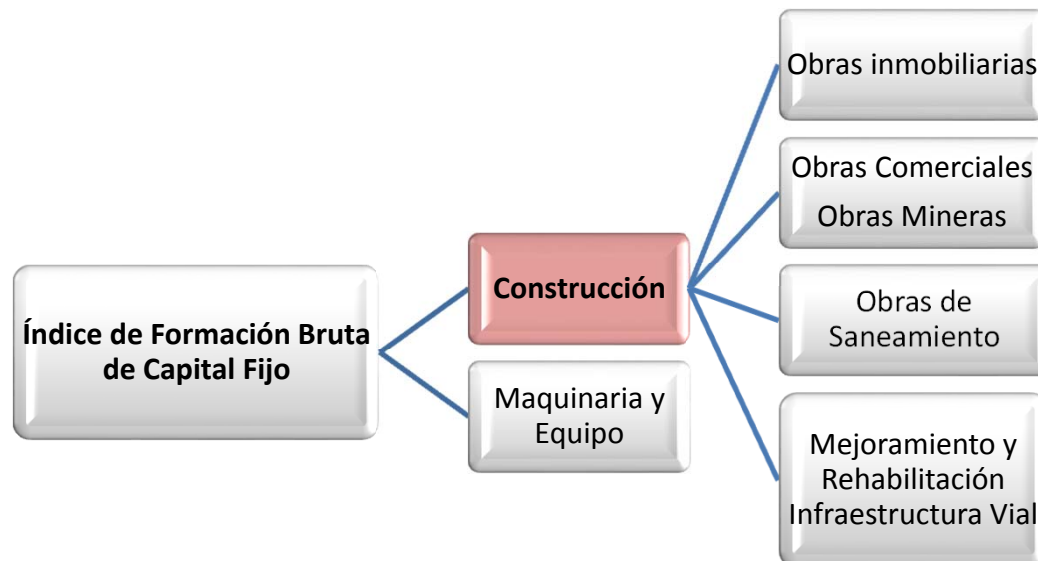
Suspensión ajuste por inflación

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

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

REVALUACIÓN MEDIANTE ÍNDICES

ÍNDICE DE FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO – COMPONENTE CONSTRUCCIÓN



Índice calculado por:



ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL PBI POR COMPONENTES DE GASTO

Componente del PBI	Ponderación 1994 (%)
= Producto Bruto Interno	100,0
+ Gasto de Consumo Final Privado	72,4
+ Gasto de Consumo Final de Gobierno	8,8
+ Formación Bruta de Capital Fijo	21,2
+ Variación de Existencias	1,0
+ Exportaciones	12,8
- Importaciones	16,2

REVALUACIÓN MEDIANTE ÍNDICES

ÍNDICE DE FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO – COMPONENTE CONSTRUCCIÓN



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

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

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

REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS - CASUÍSTICA



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

Planteamiento.

Edificio de concreto adquirido por un monto de S/. 4 204 596 nuevos soles, el 01/06/1995, cuya depreciación se calculó a la tasa del 3 por ciento anual.

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

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

REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS

1, Modificación de vida útil

	Monto actual (vida útil 33 años)		Monto reestructurado al 31/12 2013 (Vida útil 80 años)		Diferencia en depreciación
	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)

Asiento Contable.

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

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508	Depreciación, Amortizac. y Agotamiento	1 316 192	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios y Estructuras		
1508.0102	Edificios o Unidades no Residenciales		
1508.010201	Edificios O Unidades No Residenciales - Costo		
3401	Resultados Acumulados		1 316 192
3401.01/02	Déficit/Superávit Acumulado		

REVALUACIÓN EDIFICIOS Y TERRENOS

El importe determinado en la tasación asciende a S/.9 614 079 nuevos soles. El ajuste por tasación se realizará de manera proporcional:

	(a) Importes actuales (depr. reestr.)	Porcentaje proporcional	(b) Ajuste proporcional (tasación)	(b) - (a) Excedente de revaluación
Costo de adquisición	4 204 596	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

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

Revaluación edificios mediante índices - casuística



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

Planteamiento.

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

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

Revaluación edificios mediante índices - casuística

Modificación de Depreciación.

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

Asiento Contable.

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

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
1508	Depreciación, Amortizac. y Agotamiento	6 380 173.89	
1508.01	Deprec. Acum. De Edificios y Estructuras		
1508.0102	Edificios o Unidades no Residenciales		
1508.010201	Edificios o Unidades No Residenciales - Costo		
3401	Resultados Acumulados		6 380 173.89
3401.01/02	Déficit/Superávit Acumulado		

Revaluación edificios mediante índices - casuística

Asiento Contable.

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

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

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

Estimación por deterioro



¿Qué sucede cuando la tasación es menor que el valor en libros de las edificaciones?

Se aplica el DETERIORO DE VALOR...



CONVERGENCIA:
p. 79 de NICSP
17

Para determinar si un elemento de propiedades, planta y equipo ha visto **deteriorado su valor**, la entidad aplicará la NICSP 21. En dicha Norma se explica cómo debe proceder la entidad para la revisión del importe en libros de sus activos, cómo ha de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocer, o en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor.

Caso: Estimación por deterioro, cuando la tasación es menor que el valor en libros de las edificaciones:



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

Se realizó la reestructuración de la depreciación (S/. 976 727,65) en base a la nueva vida útil de 80 años, tomando como referencia la depreciación acumulada original al 31 de diciembre de 2013 que fue de S/. 2 367 739.10, por el periodo de 18 años y 7 meses de utilización del edificio.

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

Solución:

	(a)	(b)	(b) - (a)
	Importes al 31/12/2013 (con depreciación reestructurada)	Tasación	Estimación por deterioro
Costo de adquisición	4 204 596.00		
Depreciación acumulada reestructurada	(976 727.65)		
Valor en libros (neto)	3 227 868.35	2 000 000.00	-1 227 868.35



Asiento Contable:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
5801	<u>Estimaciones del Ejercicio</u>	1 227 868.35	✓
5801.07	Deterioro de Edificios		
5801.0702	Edificios O Unidades No Residenciales		
1510	<u>Deterioro de Edificios y Estructuras</u>		1 227 868.35 ✓
1510.01	Deterioro de edificios		
1510.0102	Deterioro de edificios o Unidades no Residenciales		



REVALUACION DE TERRENOS

REVALUACION TERRENOS



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

Caso: Revaluación de Terreno que cuenta con tasación



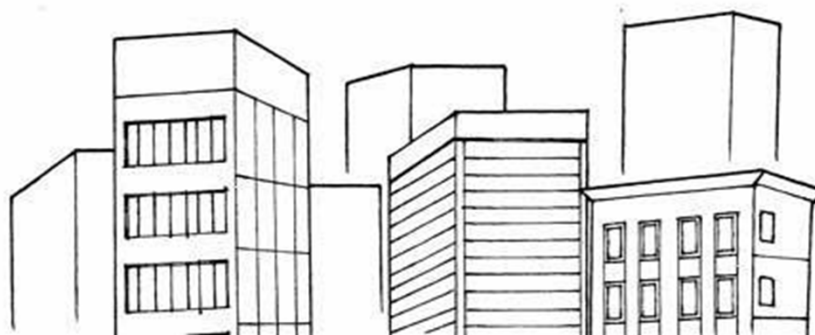
Terreno cuyo valor en libros asciende a **S/. 2 223 948.00** Nuevos Soles, adquirido el **01 de marzo de 1991**, el mismo que cuenta con una **tasación** realizada el **05 de mayo de 2010** ascendente a **S/. 28 141 257.00** Nuevos Soles. El terreno está ubicado en el Cercado de Lima. Se pide revaluar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

Solución:

(a)	(b)	(b) - (a)
Importe en Libros Al 31/12/2013	Importe De la tasación	Excedente de revaluación
S/. 2 223 948.00	S/. 28 141 257.00	S/. 25 917 309.00



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



METODOLOGIA DE INCORPORACION DE INMUEBLES EN ADMINISTRACION FUNCIONAL

Ministerio de Economía y Finanzas

Identificación y medición.



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

Ejemplo: Incorporación de Terreno con valor de tasación



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

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

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



RECLASIFICACION DE PROPIEDADES DE INVERSION



¿Qué son
propiedades
de inversión?

Propiedades de
Inversión:

Son propiedades que
producen Rentas o
plusvalía

Metodología:



Se aplica después de modificado la vida útil y aplicado la revaluación de edificios y terrenos.



Reclasificar el valor en libros cargando a la cuenta 1509 Propiedades de inversión, de los edificios y terrenos de los que se obtiene rentas o plusvalías, así como también a la depreciación acumulada y abonando a las cuentas del activo correspondiente.

RESPONSABLES DEL CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTIVA:



El Director general de Administración o quien haga sus veces



Jefe de la Oficina responsable del Control patrimonial o el que haga sus veces



Jefe de la Oficina de contabilidad o quien haga sus veces

EXCEPCIONES

☐ Se ha exceptuado de la revaluación de edificios:





- ✓ Los edificios declarados **inhabitables** por la autoridad competente, se debe contar con el informe correspondiente.
- ✓ Los edificios calificados como **patrimonio cultural** de la nación por la autoridad competente y que no estén siendo utilizados administrativamente por la entidad.

EXCEPCIONES

- ❑ Se ha exceptuado de la revaluación de edificios:
 - ✓ Los edificios adquiridos o contruidos a partir del 01ENE2011.
 - ✓ Los edificios cuya construcción tenga una antigüedad mayor a 80 años.
 - ✓ Las construcciones en curso.

Instrucciones Complementarias:



-  Si la tasación es realizada por personal técnico especializado de la misma entidad, deberá seguir las disposiciones del **Reglamento Nacional de Tasación del Perú.**
-  Los edificios serán materia de revaluación, independientemente de la denominación que se les haya dado o la cuenta contable patrimonial donde están registrados o presentados
-  Los edificios y terrenos calificados como propiedades de Inversión y administración Funcional, no están sujetos a depreciación
-  Las entidades gubernamentales adecuarán sus documentos de gestión de corresponder, a los lineamientos de la presente directiva

Instrucciones Complementarias:



Las cunetas contables materia de Revaluación y modificación de la vida útil y depreciación serán:

1501.01 “Edificios Residenciales”

1501.02 “Edificios o Unidades No Residenciales

1501.04 Adquiridos en arrendamiento financiero

1501.05 “Concesiones, Usufructo y Otros”

1501.0606 “Edificios Residenciales Concluidos Por Reclasificar”

1501.0607 “Edificios Residenciales Concluidos Por Transferir”

1501.0707 “Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar”

1501.0708 “Edificios No Residenciales Concluidos Por Transferir”

1501.09 “Edificios y estructuras en afectación en uso”

Y sus respectivas subcuentas sin considerar las cuentas de construcciones en curso

Instrucciones Complementarias:



La cuentas contables materia sólo de revaluación serán:

1502.01 “Tierras y Terrenos”

1502.05 “Terrenos en Afectación en Uso”

1502.06 “Concesiones, Usufructo y otros”

Y sus respectivas subcuentas

Instrucciones Complementarias:



Los saldos de las siguientes cuentas:

1501.0606 Edificios Residenciales Concluidos por Reclasificar”

1501.0607 “Edificios Residenciales Concluidos Por Transferir”

1501.0707 “Edificios No Residenciales Concluidos Por Reclasificar”

1501.0708 “Edificios No Residenciales Concluidos Por Transferir”

Deberán ser materia de análisis y traslado a sus cuentas definitivas como máximo en el presente ejercicio

Registro en el aplicativo informático



Módulo de Revaluación de Edificios y Terrenos

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

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

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

Iniciar Sesión

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



Dirección de Contabilidad Pública

Módulo de Revaluación de Edificios y Terrenos



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

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

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

Iniciar Sesión

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

Ministerio de Economía y Finanzas - SIGAWEB
©2014 Todos los Derechos Reservados



Ministerio de Economía y Finanzas

Nury López Tejada - Coordinadora

Teléfono 3115930 anexo 6340 - nlopez@mef.gob.pe

Luis Mollapaza Anco: Especialista en Contabilidad Gubernamental

Teléfono 3115930 anexo 6343 - lmollapaza@mef.gob.pe

Boris Luna Mendoza : Especialista en Endeudamiento y Tesoro Publico

Teléfono 3115930 anexo 6342 - bluna@mef.gob.pe

Nilda Robles Quispe : Especialista en Presupuesto Publico

Teléfono 3115930 anexo 6346 - nrobles@mef.gob.pe

Soraya Juárez Ramírez: Implantador Conectamef

Teléfono 3115930 anexo 6345 - [sj Suarez@mef.gob.pe](mailto:sjuarez@mef.gob.pe)

Martha Vilca Quispe: Especialista Inversión Pública

Teléfono 3115930 anexo 6348 - mvilca@mef.gob.pe

Luis Yufra Palomino: Especialista Inversión Pública

Teléfono 3115930 anexo 6344 - lyufra@mef.gob.pe

Carlos Burga Tipo: Coordinador Administrativo

Teléfono 3115930 anexo 6349 - mburga@mef.gob.pe

Yris Cardenas Medina: Asistente Administrativo

Teléfono 3115930 anexo 6341 - ycardenas@mef.gob.pe





CPC. Luis Mollapaza Anco
lmollapaza@mef.gob.pe

Especialista en Contabilidad Gubernamental

Conectamef Arequipa

Ministerio de Economía y Finanzas

Central MEF: 01 3115930 (6343) Teléfono: (054) 343651

RPM #972679150 - RPC 986739510