



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE NEGOCIOS

CARRERA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS

“REVALUACIÓN DE INMUEBLES SEGÚN LA DIRECTIVA 002-2014-EF/51.01 Y SU INCIDENCIA EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA EN LA UNIDAD EJECUTORA SEDE CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA, AÑO 2017”

Tesis para optar el título profesional de:

Contador Público

Autora:

Br. Alexandra Olórtegui Briones

Asesor:

CPCC. Fernando Vigo Sánchez

Cajamarca – Perú
2018

Contenido

<u>APROBACIÓN DE LA TESIS</u>	ii
<u>DEDICATORIA</u>	iii
<u>AGRADECIMIENTO</u>	iv
<u>ÍNDICE DE CONTENIDOS</u>	v
<u>ÍNDICE DE CUADROS</u>	vi
<u>ÍNDICE DE TABLAS</u>	vii
<u>ÍNDICE DE FIGURAS</u>	ix
<u>RESUMEN</u>	x
<u>ABSTRACT</u>	xi
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	12
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO	18
2.1. Antecedentes.....	18
2.2. BASES TEÓRICAS.....	20
2.2.1. REVALUACIÓN.....	20
2.2.2. INMUEBLES	25
2.2.3. DEPRECIACIÓN	26
2.2.4. SEGÚN NICSP 17 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (PARRAFOS 54 – 60) .	26
2.2.5. TRATAMIENTO DE LOS ACTIVOS FIJOS Y SU DEPRECIACIÓN EN EL SECTOR PÚBLICO.....	27
2.2.6. DEPRECIACIÓN Y VIDA ÚTIL DE INMUEBLES (EDIFICIOS) EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL	28
2.2.7. DIRECTIVA N° 002-2014-EF/51.01 “METODOLOGÍA PARA LA MODIFICACION DE LA VIDA ÚTIL DE EDIFICIOS, REVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS, IDENTIFICACIÓN E INCORPORACION DE EDIFICIOS Y TERRENOS EN ADMINISTRACION FUNCIONAL Y RECLASIFICACION DE PROPIEDADES DE INVERSION EN LAS ENTIDADES”	29
2.2.8. ESTADOS FINANCIEROS	38
2.2.9. ACTIVOS FIJOS	39
2.3. HIPÓTESIS.....	43
CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA	44
3.1. Operacionalización de variables.....	44
3.1.1. Variable Independiente: Revaluación de Inmuebles según la Directiva 002-2014- EF/51.01	44
3.1.2. Variable Dependiente: Estado de Situación Financiera	44
3.2. Diseño de investigación.....	45
3.3. Unidad de estudio	45
3.4. Población.....	45
3.5. Muestra (muestreo o selección).....	45

3.6. Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos.....	46
3.7. Métodos, instrumentos y procedimientos de análisis de datos	46
CAPÍTULO 4. RESULTADOS.....	47
CAPÍTULO 5. DISCUSIÓN	60
CONCLUSIONES	64
RECOMENDACIONES	65
REFERENCIAS	66
ANEXOS	68

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO N° 1: PORCENTAJES DE DEPRECIACIÓN.....	29
CUADRO N° 2: DEPRECIACIÓN SEGÚN DIRECTIVA.....	32
CUADRO N° 3: FACTORES DE AJUSTE	34

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA N° 1: REESTRUCTURACIÓN DE LA CUENTA 1501 EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS.....	51
TABLA N° 2: COMPARACIÓN DE LA CUENTA 1501 EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS CON REVALUACIÓN Y SIN REVALUACIÓN.....	52
TABLA N° 3: COMPARACIÓN DE LA CUENTA 1502 TERRENOS CON REVALUACIÓN Y SIN REVALUACIÓN.....	54
TABLA N° 4: COMPARACIÓN DE LA CUENTA 1501 EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS CON REVALUACIÓN AL 31.12.2017.....	57
TABLA N° 5: COMPARACIÓN DE LA CUENTA 1502 TERRENOS - SIN REVALUACIÓN Y CON REVALUACIÓN AL 31.12.2017.....	59
TABLA N° 6: COMPARACIÓN DE LAS CUENTAS DE EDIFICIOS Y TERRENOS - SIN REVALUACIÓN Y CON REVALUACIÓN AL 31.12.2017.....	62

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA N° 1: REVALUACIÓN DE LA SUB CUENTA 1501.020101 EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS – COSTO.....	53
CAPÍTULO 1. FIGURA N° 2: REVALUACIÓN DE LA SUB CUENTA 1502.010101 TERRENOS URBANOS COSTO.....	– 55
CAPÍTULO 2. FIGURA N° 3: REVALUACIÓN DE LA SUB CUENTA 1502.010201 TERRENOS RURALES COSTO.....	– 56
CAPÍTULO 3. FIGURA N° 4: CUENTA 1501.020101 EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS – COMPARACIÓN CON Y SIN REVALUACIÓN AL 31.12.17.....	– 58
CAPÍTULO 4. FIGURA N° 5: CUENTA 1502.0101 TERRENOS URBANOS – COMPARACIÓN CON Y SIN REVALUACIÓN AL 31.12.17.....	– 60
CAPÍTULO 5. FIGURA N° 6: CUENTA 1502.0102 TERRENOS RURALES – COMPARACIÓN CON Y SIN REVALUACIÓN AL 31.12.17.....	– 61

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, titulado “La Revaluación de Inmuebles según directiva 002-2014-EF/51.01 y su incidencia en el Estado de Situación Financiera en la Unidad Ejecutora Sede Central del Gobierno Regional de Cajamarca para el año 2017”, tiene como objetivo establecer la incidencia de la revaluación de inmuebles en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017. En dicha entidad se hará una recopilación de datos, los cuales serán analizados de acuerdo a los objetivos propuestos.

El trabajo realizado se realizó en base a 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”, con el propósito de asignarle un nuevo valor y una nueva vida útil a los Bienes Inmuebles y la incorporación de los nuevos valores a los Estados Financieros y con ello obtener nuevos saldos reales en las cuentas contables correspondientes.

El estudio se enmarca dentro de una investigación experimental y preexperimental, con el propósito de combinar información y brindar información con mayor solidez. Por medio de los instrumentos como la observación y el análisis documental, me permitieron hacer la recopilación de información en las áreas de contabilidad y patrimonio.

La aplicación de la Directiva 002-2014-EF/51.01, determinó las variaciones de valores en las cuentas de edificios y terrenos de los Inmuebles estudiados; aumentando las cuentas contables de activo fijo y de resultados no realizados (excedente de revaluación), llegando a sincerar el activo y patrimonio en el estado de situación financiera de la Unidad Ejecutora Sede del Gobierno Regional de Cajamarca.

Palabras claves: Entidad pública, revaluación, depreciación, estados financieros, vida útil.

ABSTRACT

The present research work, entitled "Revaluation of Real Estate by Directive 002-2014-EF / 51.01 and its impact on the Statement of Financial Position in the Executing Unit Headquarters of the Regional Government of Cajamarca for 2017", aims to establish the incidence of the revaluation of the properties in the Financial Statements as of December 31, 2017. In this case, it is a collection of data, which were analyzed according to the proposed objectives.

The work carried out was based on the Directive 002-2014-EF / 51.01 "Methodology for the Modification of the Useful Life of Buildings, Revaluation of Buildings and Grounds, Identification and Incorporation of Buildings and Grounds in Functional Management and Reclassification of Properties of Investment in Government Entities ", with the purpose of assigning a new value and a new useful life to the Real Estate and the incorporation of the new securities in the Financial Statements and with it obtaining new real balances in the corresponding accounting accounts.

The study is part of an experimental and pre-experimental research, with the purpose of combining information and providing information with greater solidity. Through the medium of instruments such as observation and documentary analysis, I was allowed to gather information in the areas of accounting and equity.

The application of Directive 002-2014-EF / 51.01, determine the variations of the values in the accounts of the buildings and land of the Properties studied; the accounts of fixed assets and of unrealized results (surplus of revaluation), becoming the asset and the equity in the state of the financial situation of the Executing Unit of the Regional Government of Cajamarca.

Keywords: Public entity, revaluation, depreciation, financial statements, useful life.

NOTA DE ACCESO

No se puede acceder al texto completo pues contiene datos confidenciales

REFERENCIAS

- Coello, Villacis & Montoya. (2008). *“Revalorización de Activos: Éxito o Fracaso Económico y Financiero del Valor de las Empresas en el Mercado”*. (Tesis de licenciatura en Administración) Universidad Plitécnica Salesiana, Guayaquil
- Castro, Rafaella, & Goicochea, S. (2015). *“Aplicación de la Revaluación Voluntaria de Activos Fijos y su incidencia en la Situación Económica y Financiera de la Empresa Sánchez Rico Ingeniería y Construcción S.A. – Año 2014”*. (Tesis para obtener título profesional de contador público). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo.
- ECURED. (2015). *Enciclopedia Colaborativa de la Red Cubana*. Activos Fijos. Recuperado de: https://www.ecured.cu/Activos_fijos
- (Sánchez & Sevilla). (2015) *“Economipedia – Haciendo Fácil la economía”*. Patrimonio. Recuperado de: <http://economipedia.com/definiciones/patrimonio.html>
- García, M. (2014). *“Revaluación de Activos Fijos, sus efectos en la Información Financiera y Propuestas de Mejora en la Municipalidad Provincial de Huamanga, periodo 2012-2013”*. (Tesis para obtener título profesional de contador público). Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Chimbote.
- Huertas, D. (2015). *Tesis “Revaluación de Bienes Inmuebles y los Resultados Financieros en la Dirección Regional de Educación”*. (Tesis para obtener título profesional de contador público). Universidad de Huánuco. Huánuco.
- IFAC. (2010). International Federation of Accountants (Federación Internacional de Contadores Públicos). Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP-1) “Presentación de Estados Financieros”. Recuperado de https://www.ifac.org/system/files/publications/files/A10-IPSAS-01_0.pdf
- Mazariegos, M. (2015). *Tesis “Tratamiento contable del rubro Propiedades, Planta y equipo e ingresos en una central hidroeléctrica, de acuerdo con normas internacionales de información financiera”*. (Tesis para obtener título profesional de contador público y auditor). Universidad San Carlos de Guatemala, Guatemala.
- MEF. *Ministerio de Economía y Finanzas*. Glosario de Contabilidad Pública. Recuperado de: www.mef.gob.pe opción Glosario/ Glosario de Contabilidad Pública

- MEF. (Junio del 2003). *Ministerio de Economía y Finanzas*. Norma Internacional de Información Financiera del Sector Público (NICSP-1) “Presentación de Estados Financieros”. Recuperado de:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/NICSP01.pdf
- MEF. (Junio del 2003). *Ministerio de Economía y Finanzas*. Norma Internacional de Información Financiera del Sector Público (NICSP-17) “Inmuebles, Maquinaria y Equipo”. Recuperado de:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/NICSP17.pdf
- MEF. (19 de Noviembre del 2013). *Ministerio de Economía y Finanzas*. Resolución Directoral N° 012-2013-EF/51. Recuperado de:
<https://www.mef.gob.pe/es/normatividad-sp-2134/por-instrumentos/resoluciones-directorales/10618-resolucion-directoral-n-012-2013-ef-51-01/file>
- MEF. (19 de Mayo del 2014). *Ministerio de Economía y Finanzas*. Resolución Directoral N° 006-2014-EF/51.01. Recuperado de: <https://www.mef.gob.pe/es/normatividad-sp-2134/por-instrumentos/resoluciones-directorales/11327-resolucion-directoral-n-006-2014-ef-51-01/file>
- MEF. (2014). *Ministerio de Economía y Finanzas*. Directiva 002-2014-EF/51.01 denominada “*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*”. Recuperado de:
<https://www.mef.gob.pe/es/normatividad-sp-2134/por-instrumentos/directivas/11328-directiva-n-002-2014-ef-51-01/file>
- OCDE. (2009). *Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico*. Manual de la OCDE denominada “*Medición del Capital*”. Recuperado de:
<https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/OECD-Capital-s.pdf>
- Quispe, S., Coronado, V. (2015). *Tesis “Revaluación de Activo Inmovilizado – Caso inmuebles de la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco – periodo 2013”*. (Tesis para obtener título profesional de contador público). Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, Cusco.
- UNMSM. (Sin fecha). *Universidad Nacional Mayor San Marcos*. Glosario de Términos sobre Administración Pública . Recuperado de:
<http://www.unmsm.edu.pe/ogp/ARCHIVOS/Glosario/index.htm>