



FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN Y NEGOCIOS
CARRERA DE CONTABILIDAD

**“INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DE REVALUACIÓN DE
TERRENOS Y EDIFICACIONES EN EL PATRIMONIO
NETO DE LA EMPRESA ALESE S.A.C. PERIODO 2015”**

TITULANDOS:

- GÜIVIN MOSILOT, ROSITA HERMELINDA
- PINCO ORUNA, DENISE MARISOL

Para obtener Título Profesional de:

CONTADOR PÚBLICO

Asesor: CPC Agustín Rodríguez Chávez

LIMA – PERÚ

2017

Dedicatoria

A Dios, por permitirme llegar a culminar esta etapa tan importante en mi vida, por ser mi guía, mi compañía en cada propósito que realizo.

A mis padres, por inculcarme valores, sabios consejos y ser mi motivación para continuar con mi etapa profesional.

Agradecimiento

A la empresa Alese S.A.C., por la confianza al abrirnos sus puertas para poder acceder a la información para el desarrollo de la presente tesina y facilitarnos sus instalaciones para hacer las indagaciones necesarias.

A nuestros Asesores: Agustín Rodríguez Chávez y Martina Romero Ramírez, por la constante asesoría en la realización de la tesina.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DE REVALUACIÓN DE TERRENOS Y EDIFICACIONES EN EL PATRIMONIO NETO DE LA EMPRESA ALESE S.A.C. PERIODO 2015”, tiene como objetivo demostrar la incidencia de la aplicación de revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio de la empresa ALESE S.A.C.

Para realización de la tesina se utilizaron técnicas de investigación como la encuesta, con el sustento de las preguntas por parte del personal y el análisis documental con la finalidad de conocer el tratamiento en cuanto al reconocimiento y depreciación de los terrenos y edificaciones que posee la empresa.

Llegando a la conclusión que la aplicación de la revaluación de terrenos y edificaciones incide de manera positiva en el patrimonio neto de la empresa Alese S.A.C., ya que después de la aplicación de la revaluación se incrementa favorablemente el valor de los terrenos y edificaciones como también el patrimonio, este incremento se debe al cambio del sector inmobiliario en estos últimos años.

Concluimos que este trabajo de investigación proporcionará información verídica y oportuna en sus estados financieros, ya que expresará el valor de sus terrenos y edificaciones de forma razonable y con valores acorde a la realidad.

Índice

Dedicatoria	II
Agradecimiento	III
Resumen	IV
Índice	V-VIII
Introducción	IX-XI
CAPÍTULO I	12
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
1.1 Descripción de la Realidad Problemática	12
1.2 Delimitaciones de la Investigación	13
1.3 Formulación del problema de la investigación	13
1.3.1 Problema principal	13
1.3.2 Problemas Secundarios	13
1.4 Objetivos de la Investigación	14
1.4.1 Objetivo General	14
1.4.2 Objetivos Específicos	14
1.5 Indicadores de logro de Objetivos	14
1.6 Justificación e importancia	15
1.7 Limitaciones	16
1.7.1 Limitaciones de Tiempo	16
1.7.2 Limitaciones Económicas	16
1.7.3 Limitaciones de Información	16
CAPÍTULO II	17
MARCO TEÓRICO	17
2.1 Fundamentación del caso	17
2.1.1 Valoración posterior al reconocimiento	18
A. Modelo de costo	18
B. Modelo de revaluación	19
C. Valor razonable	21
a. Concepto de valor razonable	21
b. Medición del valor razonable	22
i. Técnicas de valoración	23
ii. Definición de Tasación	25
iii. Valuación del terreno	26
iv. Valuación de edificaciones	27
D. Tratamiento de la depreciación	27
a. Depreciación de terrenos y edificaciones	28
2.1.2 Definición de estados financieros	29

B. Propiedad, planta y equipo	75
5.1.3 Aplicación y análisis de la revaluación elemento terrenos y edificaciones.....	77
5.1.4 Tratamiento contable de la revaluación de terrenos y edificaciones	79
5.1.5 Incidencia del pasivo diferido según NIC 12	81
CAPÍTULO VI.....	86
ESTANDARIZACIÓN	86
6.1 Normas Legales	86
6.1.1 Decreto Supremo N° 054-99-EF ley del impuesto a la renta	86
6.1.2 Marco conceptual para información financiera 2010.....	86
6.2 Normas Legales	87
6.2.1 NIC 1: Presentación de los estados financieros.....	87
6.2.2 NIC 8: Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores	87
6.2.3 NIIF 12: Impuesto sobre las ganancias.....	87
6.2.5 NIIF 16: Propiedad, planta y equipo	87
6.2.4 NIIF 13: Medición del valor razonable.....	88
CONCLUSIONES	89
RECOMENDACIONES	90
BIBLIOGRAFÍA	91
ANEXOS	94

ÍNDICE DE CUADROS Y FIGURAS

CUADRO N° 1: Indicadores de logro de objetivos	14
CUADRO N° 2: Población y muestra	53
CUADRO N° 3: Matriz de planificación para los procedimientos de recolección de datos	56
CUADRO N° 4: Matriz de operacionalización de instrumento.....	57
CUADRO N° 5: Resultados generales obtenidos de la aplicación del cuestionario para determinar la incidencia de la aplicación de la revaluación de terrenos y edificaciones	63
CUADRO N° 6: Resultados generales obtenidos de la aplicación del cuestionario para la primera variable: Revaluación.....	65
CUADRO N° 7: Resultados generales obtenidos de la aplicación del cuestionario para la segunda variable: Patrimonio neto.....	66
CUADRO N° 8: Estado de situación financiera (antes de aplicar la revaluación).	71
CUADRO N° 9: Estado de resultado integral (antes de aplicar la revaluación).	72
CUADRO N° 10: Estado de cambio en el patrimonio (antes de aplicar la revaluación).....	74
CUADRO N° 11: Valor de los activos presentados en los estados financieros (antes de aplicar la revaluación).....	76
CUADRO N° 12: Detalle de la cuenta de terrenos al 31 de diciembre de 2015.....	76
CUADRO N° 13: Detalle de la cuenta de edificaciones al 31 de diciembre 2015	77

CUADRO N° 14: Activos revaluados (terrenos y edificaciones) al 31 diciembre del 2015, según tasación	78
CUADRO N° 15: Activos revaluados (terrenos) al 31 de diciembre 2015.....	79
CUADRO N° 16: Activos revaluados (edificaciones) al 31 de diciembre de 2015	79
CUADRO N° 17: Propiedades, planta y equipo después de aplicar revaluación.....	80
CUADRO N° 18: Asiento contable revaluación de activos.....	81
CUADRO N° 19: Determinación del pasivo diferido por revaluación realizada.....	81
CUADRO N° 20: Asiento contable pasivo diferido	82
CUADRO N° 21: Comparativo estado de situación financiera al 2015 después de la revaluación	83
CUADRO N° 22: Estado de cambio en el patrimonio neto después de la revaluación.....	84
CUADRO N° 23: Aplicación de la depreciación en periodos posteriores.....	85
CUADRO N° 24: Asiento contable de la depreciación por revaluación para el 2016.....	85
FIGURA N° 1 Incidencia de la aplicación de la revaluación en el patrimonio neto de la empresa.....	64
FIGURA N° 2 Aplicación de la revaluación de terrenos y edificaciones de la empresa Alese S.A.C.....	65
FIGURA N° 3 Incidencia de la revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio neto	67
FIGURA N° 4 Cuadro: Elaboración Sunat-2015	75

INTRODUCCIÓN

Actualmente la globalización ofrece muchas oportunidades de desarrollo, por lo que es indispensable el cumplimiento de las políticas y normas contables establecidas, si bien las NIIF y las NIC han venido adoptándose de una manera paulatina, cabe señalar que no se ha utilizado en su totalidad principalmente en la NIC 16 propiedad, planta y equipo; ya que las empresas peruanas vienen realizando la contabilización de sus activos fijos según criterios y parámetros tributarios, también las empresas utilizan la vida útil tributaria como política contable en referencia de la depreciación de sus activos, a pesar que no guarde relación con su vida útil.

En el Perú todavía existen empresas que al aplicar las normas internacionales de contabilidad experimentan grandes cambios en sus estados financieros, que es de donde nace nuestra investigación titulada “Incidencia de la aplicación de la revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio neto de la empresa Alese S.A.C. periodo 2015”, para nuestra investigación la decisión de gerencia cumple un rol importante ya que al aplicar la revalorización a sus activos fijos es un indicador positivo económico y financiero permitiendo así ser más atractivo a posibles financiamientos y atraer más inversionistas.

En este marco, el desarrollo de la presente investigación es importante porque nuestro objetivo principal es demostrar el impacto que tiene la aplicación de la revaluación de terrenos y edificios en el patrimonio neto de la empresa ALESE SAC. que mediante una tasación se asignó el valor estimado en el mercado, para luego reflejarlo en los estados financieros.

La investigación consta de 6 capítulos concluyendo en la estandarización, conclusiones, recomendaciones y bibliografía, los capítulos están organizados de la siguiente manera:

CAPÍTULO I: Planteamiento del problema, basándonos en las evidencias de la deficiencia encontrada a través de las encuestas y análisis en el campo. Así mismo se presenta la delimitación temática, la justificación y limitaciones de la investigación.

CAPÍTULO II: Marco teórico, donde se encuentra de forma general la teoría de la norma NIC 16 Propiedad, planta y equipo, modelo utilizado, técnicas de medición del valor razonable, revelación de los estados financieros, así como políticas contables.

CAPÍTULO III: Metodología, basando las pautas a seguir en aspectos de tipo y diseño de investigación, población y muestra, métodos de investigación, técnicas e instrumentos de recolección de datos,

CAPÍTULO IV: Resultados, en este capítulo, se describe e interpreta los resultados de los instrumentos utilizados en la recolección de datos.

CAPÍTULO V: Caso práctico, en este capítulo mostraremos el planteamiento del problema, desarrollaremos la aplicación de la revaluación y evaluar su impacto en el patrimonio de la empresa, así mismo las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO VI: Normas técnicas, en este capítulo mencionaremos las normas que avalan la teoría y el caso práctico en su desarrollo y aplicación

Para el desarrollo de la investigación utilizamos fuentes secundarias como las normas internacionales de contabilidad, tributarias y sociedades, publicaciones, revistas, libros así como también antecedentes de tesis e investigaciones respecto al tema obteniendo así información relevante para la elaboración de nuestra tesina, las que se pueden observar en nuestras referencias bibliográficas.

Utilizamos también fuentes primarias como los papeles de trabajo de la empresa, los estados financieros, papeles de trabajos tributarios como PDT's anuales, libro de activos fijos, para obtener una visión más amplia y una solución correcta.

En el desarrollo de nuestro trabajo de investigación se nos presentaron limitaciones como el tiempo ya que contamos con cuatro meses para la elaboración de la tesina, así también limitaciones de información por el tema de confidencialidad de la información.

Cabe mencionar que dentro de esta tesina descubriremos la importancia de la aplicación de la revaluación de terrenos y edificaciones adquiridos con antigüedad por la empresa Alese S.A.C., debido al cambio en el sector inmobiliario.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la Realidad Problemática

La empresa ALESE S.A.C., se encuentra ubicada en el distrito de San Martín de Porres en la ciudad de Lima – Perú el rubro de la empresa es la comercialización de acabados importados manejando una gran variedad de productos como cerámicos, porcelanato y sanitarios, actualmente está presente a nivel nacional con 15 tiendas retail y su proyección de crecimiento es de dos tiendas por año.

ALESE S.A.C., debido a su crecimiento nacional se caracteriza por contar con una gran cantidad de activos fijos expresados en los libros a su costo menos la depreciación, identificando en algunos casos que el valor de los activos difieren significativamente al valor del mercado; por lo tanto, la información económica-financiera no está cumpliendo con el principio de exposición, la cual indica que en los estados financieros se deben de presentar toda la información de forma clara y comprensible para mejores tomas de decisiones por parte de la gerencia, donde la posición patrimonial podría cambiar la situación de la empresa ayudando de esta forma captar mejores inversiones y acceder a financiamientos.

La empresa, tiene una gran cantidad de activos fijos como edificaciones, terrenos, equipos de cómputo, unidades de transporte, equipos diversos, muebles y enseres, tal como se ha visto en sus papeles de trabajo, la empresa se rige a la aplicación de las normas tributarias como política en sus activos fijos, sin tomar en cuenta la norma contable NIC 16, la cual nos permite reconocer y dar el tratamiento adecuado a sus activos fijos y expresarlos a un valor real.

1.2 Delimitaciones de la Investigación

La realización de este trabajo tiene una delimitación temática donde tiene el objetivo de describir la incidencia de la revaluación de edificaciones y terrenos según la aplicación de la norma internacional de contabilidad NIC 16 en el patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C. ubicada en el distrito de San Martín de Porres, ciudad de Lima, país Perú, en el periodo 2015.

1.3 Formulación del problema de la investigación

Incidencia de la aplicación de revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C. periodo 2015.

1.3.1 Problema principal

¿Cuál sería la incidencia de la aplicación de revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C. periodo 2015?

1.3.2 Problemas Secundarios

¿De qué manera se determinaría la importancia de la implementación de políticas de revaluación y depreciación de edificaciones según NIC 16?

¿Cómo afectaría la NIC 12 – Pasivo diferido en el excedente de revaluación de la empresa ALESE S.A.C. periodo 2015?

¿De qué manera influye la revaluación de terrenos y edificaciones en el aumento del patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C. periodo 2015?

1.4 **Objetivos de la Investigación**

1.4.1 **Objetivo General**

Demostrar la incidencia de la aplicación de revaluación de terrenos en el patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C. periodo 2015.

1.4.2 **Objetivos Específicos**

Determinar la importancia de la implementación de políticas de revaluación y depreciación de edificaciones según la NIC 16.

Reflejar la incidencia del valor razonable de los terrenos y edificaciones según la NIC 12 – pasivo diferido.

Evaluar la incidencia de la revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C.

1.5 **Indicadores de logro de Objetivos**

CUADRO N° 1: Indicadores de logro de objetivos.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	INDICADORES
Determinar la importancia de la implementación de políticas de revaluación y depreciación de edificaciones según la NIC 16.	<u>Indicadores</u> Elemento de propiedad, planta y equipo La vida útil del activo fijo. Depreciación de activos fijos
Reflejar la incidencia del valor razonable de los terrenos y edificaciones según la NIC 12 – pasivo diferido.	<u>Indicadores</u> Valor razonable del activo revaluado. Pasivo diferido Políticas contables
Evaluar la incidencia de la revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio de la empresa ALESE S.A.C.	<u>Indicadores</u> Situación patrimonial

Elaboración: Propia

1.6 Justificación e importancia

Cuando el consejo normativo de contabilidad mediante la resolución N° 009-97-EF/93.01, dictó las normas relativas al tratamiento contable, terminología y otros aspectos de la valorización adicional de los bienes del activo fijo, la cual señala la necesidad de compatibilizar la correcta aplicación de las normas internacionales de contabilidad NIC 16 con la nueva ley general de sociedades, según nuestra investigaciones realizadas en este tema es que las restricciones por el costo económico que genera la aplicación del valor razonable a los activos no financieros es una restricción para la toma de decisiones de la gerencia de las empresas, la cual debe contrastarse con los beneficios y el impacto en la percepción de los usuarios de los estados financieros.

Este trabajo de investigación se está realizando para evaluar la incidencia de la aplicación de revaluación de edificios y terrenos en el patrimonio neto de la empresa ALESE S.A.C.

Demostrando que la revaluación de activos permite llevar a los activos fijos de la empresa a su valor razonable; y que los estados financieros presenten la información cumpliendo el principio de medición según las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas internacionales de contabilidad (NIC).

También reflejaremos la incidencia del pasivo diferido y su correcta aplicación que muchas empresas aún desconocen su tratamiento contable.

Ampliando la visión de las entidades en aplicar la revaluación de los activos fijos, sus criterios, técnicas para determinar el valor razonable, ya que actualmente las empresas peruanas por falta de información no conocen mucho el tema de revaluar sus activos fijos o consideran costoso la realización de la misma ya que para realizarse es necesario emplear diversas técnicas de medición y estudios de acuerdo a las Normas de contabilidad generalmente aceptadas, por lo tanto es

necesario que las empresas conozcan los beneficios que se obtiene de su aplicación como tener una mejor determinación de lo que es la inversión que los accionistas tienen en la entidad, así como también la incidencia en la situación financiera de la entidad, la cual permite tener una información real ayudando a la toma de decisiones de sus usuarios.

1.7 Limitaciones

En el transcurso del desarrollo de nuestro trabajo se presentaron las siguientes limitaciones:

1.7.1 Limitaciones de Tiempo

La investigación cuenta con limitaciones de estudios realizados en empresas similares que aplicaron la revaluación de sus activos fijos, ya que la información de las empresas es muy confidencial y dificulta tener acceso a ello, también se ha presentado dificultades en los horarios para los integrantes en la elaboración de la investigación.

1.7.2 Limitaciones Económicas

No se presentaron estas limitaciones.

1.7.3 Limitaciones de Información

Se podría decir que se presentaron algunas limitaciones; siendo la más relevante, el tema de confidencialidad de la información financiera y económica de la empresa en estudio.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Fundamentación del caso

En el Perú, se aplica las normas internacionales de contabilidad autorizado por el consejo normativo de contabilidad, en el año 1994, mediante la resolución N° 005-94-EF/93.01, precisando que los estados financieros deben ser preparados cumpliendo las mencionadas normas.

Este reconocimiento de la NIC no solo se dio en la contabilidad, sino también el campo legal, siendo en 1997, que la ley de sociedades N° 26887, en su artículo 223°, estableció la obligatoriedad de que los estados financieros se preparen y presenten, conforme con las normas legales y los “Principios de contabilidad generalmente aceptados”.

Mientras que en la ley que promueve las emisiones de valores mobiliarios y fortalece el mercado de capitales N° 29720-2011 publicado en el 2011, en su artículo N° 5, nos precisa que las empresas cuyos ingresos anuales por venta, de bienes, o prestación

de servicios o sus activos totales sean iguales o excedan a 3,000 UIT¹, deben presentar sus estados financieros auditados, y conforme a las normas internacionales de información financiera y sujetándose a los plazos de SMV², los cuales se dieron a conocer a través de cronogramas para su presentación dispuestos en la resolución SMV N° 011-2012-SMV/01 del 2012.

En el año 2016, se publicó la resolución SMV N° 002-2016-SMV/01, disponiendo que las empresas cuyo monto facturado al cierre del periodo 2015, sea igual o superior a 8,000 UIT debieran presentar su información financiera auditada; significa entonces que con referencia a los párrafos anteriores quedó sin efecto.

Por otro lado, la aplicación de la NIC 16 en el Perú, la cual fue emitida por IASB vigente en el Perú por resolución 034-2005-EF/93.01, emitiéndose diversas modificaciones del 2003 hacia adelante, siendo la última modificación en el 2011 con resolución N° 044-2010-EF/93.01, la misma que muestra el tratamiento adecuado para la propiedad, planta y equipo en las empresas en el país; ante ello podemos tener una visión clara de lo que se debe mostrar en la contabilidad.

2.1.1 Valoración posterior al reconocimiento

Según lo que indica la norma internacional NIC 16 en su párrafo 29; para que se pueda realizar la valoración a todos los elementos que compongan una clase de inmovilizados, la entidad podrá elegir entre los siguientes modelos como política de aplicación:

A. Modelo de Costo

La norma señala en su párrafo 30, que bajo este método se realizará con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedad, planta y equipo se registrará por su costo menos la

¹ UIT: Unidad impositiva tributaria

² SMV: Superintendencia del mercado de valores

depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

B. Modelo de Revaluación

La NIC 16 en su párrafo 31; nos señala que, con posterioridad como activo, un elemento de inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha de balance.

De lo antes mencionado, se desprende que la norma permite realizar una revaloración de los activos ya contabilizados a un costo inicial; para ello debe medirse fiablemente a todos los elementos de la clase de activos; presentando en los estados financieros el valor razonable disminuyendo las amortizaciones acumuladas y las pérdidas por deterioro.

En relación con la frecuencia de revaluaciones siguientes la norma en su párrafo 34 expresa con más precisión lo siguiente:

La frecuencia de las revalorizaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de inmovilizado material que se estén revalorizando. Cuando el valor razonable del activo revalorizado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revalorización. Algunos elementos de

inmovilizado material experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revalorizaciones anuales. Tales revalorizaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de inmovilizado material con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revalorizaciones hechas cada tres o cinco años.

Con respecto a evitar revaluaciones selectivas en los elementos pertenecientes a cada clase, de las que componen la propiedad, planta y equipo la norma en su párrafo 37 y 38 nos proporciona información con la conformación de cada clase:

Una clase de elementos pertenecientes al inmovilizado material es un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las actividades de la entidad. Los siguientes son ejemplos de clases separadas:

- (a) terrenos;
- (b) terrenos y edificios;
- (c) maquinaria; (d) buques;
- (e) aeronaves;
- (f) vehículos de motor;
- (g) mobiliario y utillaje; y
- (h) equipo de oficina.

Los elementos pertenecientes a una clase, de las que componen el inmovilizado material, se revisarán simultáneamente con el fin de evitar revalorizaciones selectivas, y para evitar la inclusión en los estados

financieros de partidas que serían una mezcla de costes y valores referidos a diferentes fechas. No obstante, cada clase de activos puede ser revalorizada de forma periódica e independiente, siempre que la revisión de los valores se realice en un intervalo corto de tiempo y que los valores se mantengan constantemente actualizados.

En tal sentido con lo expuesto podemos decir que las empresas que decidan optar por el modelo de revaluación deberá tener un personal competente y especializado en cada clase de su propiedad, planta y equipo; permitiendo identificar aquellos que necesiten revalorizaciones en periodos cortos y largos.

C. Valor razonable

a. Concepto de valor razonable

En la NIC 16, define al valor razonable como el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Con referencia a la definición podemos acotar que el valor razonable puede considerarse como el valor de mercado, de la misma manera la SUNAT toma en cuenta el valor de mercado en su artículo 32 de la ley impuesto a la renta en cual determina “En los casos de ventas, aportes de bienes y demás transferencias de propiedad, de prestación de servicios y cualquier otro tipo de transacción a cualquier título, el valor asignado a los bienes, servicios y demás prestaciones, para efectos del Impuesto, será el de mercado.

De lo anterior entendemos que el valor razonable viene a ser el valor de mercado, Mario Alva nos expone como determinarlo:

“(…) Lo que a continuación se podría preguntar es **¿cómo se determina el valor de mercado?** Para ello pueden utilizarse diversas herramientas como por ejemplo cotizaciones, análisis de las transacciones frecuentes que ocurren en el mercado, precios fijados como bases, informes detallados de peritos en valuaciones, parámetros utilizados por algunas entidades comerciales (...). (Alva, 2011)

De lo citado es evidente que el valor razonable puede hallarse con diferentes herramientas o instrumentos que se permitan en el mercado.

b. Medición del valor razonable

La medición del valor razonable tiene como objetivo según Álvarez:

“El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio al que una transacción ordenada de venta del activo o transferencia del pasivo tendría lugar entre participantes del mercado”. (Álvarez 2016, 376)

De lo citado entendemos que medir el valor razonable es un criterio de valoración y es utilizada en materia financiera, contable y económica, siendo su principal utilidad dar valor a activos y pasivos.

En ese mismo sentido, para la medición posterior al reconocimiento de un elemento como activo por su valor revaluado, es su valor razonable, en el momento de la revaluación de un elemento de propiedad, planta y equipo, se realizará haciendo uso de la medición del valor razonable de acuerdo a sus técnicas de valoración que sean las más apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable.

i. **Técnicas de valoración**

Lam nos precisa de manera general sobre la jerarquía del valor razonable:

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3). Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo. (Lam, 2012)

Según Lam nos indica las características que debe contar para determinar el valor razonable de aun activo o pasivo; siendo la principal las técnicas apropiadas de valuación para proceder a la medición.

Con referencia a lo anterior, indicaremos lo que precisa la NIIF 13:

“Las técnicas de valoración que serán apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para la medición del valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando los datos de entrada no observables”. (MEF, s.f., párrafo 61)

Es evidente entonces que las técnicas de valoración que se use para medir el valor razonable deben contar con un sustento en los datos a utilizar maximizando los relevantes y minimizando todo aquello que no sea observable.

Con referencia a lo anterior, para realizar la técnica de valoración es necesario definir los siguientes enfoques como lo indica la NIIF 13:

❖ **Enfoque de mercado**

Este enfoque utiliza los precios y la información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupo de activos y pasivos idénticos y comparables, tales como un negocio.

Las técnicas de valoración congruentes con el enfoque de mercado incluyen una matriz de fijación de precios, y esta matriz es una técnica matemática utilizada principalmente para valorar algunos tipos de instrumentos financieros.

❖ **Enfoque del costo**

Este enfoque refleja el importe que se necesitaría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (conocido como costo de reposición corriente).

En caso del vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable ajustado por la obsolescencia. Es así porque el comprador no pagará más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo. La obsolescencia conlleva deterioro físico, obsolescencia funcional, económica y es más amplia que la depreciación para propósito de información financiera o

fiscal; generalmente este método se usa para medir el valor razonable de activos tangibles que se utilizan en combinación con activos y pasivos.

❖ **Enfoque del ingreso**

Este enfoque convierte importes futuros en presente, al usar este enfoque se reflejará las expectativas del mercado presentes sobre importes futuros.³

De las definiciones expuestas, nos da una clara idea de los enfoques que utiliza la técnica de valoración, permitiendo escoger a los especialistas según la naturaleza del activo.

ii. **Definición de Tasación**

De acuerdo al Reglamento nacional de tasaciones del Perú, aprobado por resolución ministerial N° 126-2007 y modificatorias según Resolución Ministerial 266-2012-Vivienda, se denomina tasación a un informe técnico emitido por un perito valuador, que es un profesional colegiado, con amplia experiencia y capacitación para efectuar la inspección, estudio, análisis y dictaminar las cualidades y características de un bien en una fecha determinada, para establecer la estimación del valor razonable. En el informe técnico, el perito debe indicar con precisión la fecha de la información técnica y los precios que está utilizando, dicho informe deberá ser firmado por el responsable, y debe constar de tres grandes secciones: memoria descriptiva, valuación y anexos.

³ Cfr. MEF (s.f.) IFRS13. Apéndice A. Definición de términos. Pág. 548

Memoria descriptiva; debe contener las siguientes especificaciones:

- Nombre del propietario
- Nombre de la persona que solicita la tasación
- Objeto de la tasación y metodología o reglamentación empleada
- Fecha a la cual está referida la tasación
- Ubicación
- Linderos y perímetros
- Área del terreno
- Zonificación y uso actual del predio
- Infraestructura de servicios urbanos que afecten al predio
- Descripción de la distribución de las plantas
- Descripción de la edificación
- Antigüedad de la construcción
- Estado de conservación
- Análisis de la documentación registral
- Observaciones

A manera de resumen se destaca que la tasación es una técnica de valoración con enfoque en el mercado que, a través de un informe técnico emitido por un profesional calificado nos dará la confianza suficiente de la estimación del valor razonable.

iii. Valuación del terreno

La Resolución Ministerial N° 266-2012 en su artículo II.C.20 - señala:

Para determinar el valor del terreno se tomará como base el valor unitario del terreno o arancel urbano, pero en el caso de la tasación comercial se tomará como base el valor unitario obtenido del estudio de mercado inmobiliario de la zona.

En caso de no contar con valores oficiales unitarios de los terrenos comerciales se optará como tal el que se obtenga de la comparación con otro terreno que tenga la misma zonificación, la misma infraestructura urbana y que se encuentre ubicado a lugares próximos al terreno materia de valuación o en su defecto se calculará en base a criterios objetivos y técnicos.

iv. Valuación de edificaciones:

Según la Resolución Ministerial 266-2012 en su artículo II.D. 30 señala:

En la valuación de las edificaciones se incluirá la totalidad de las construcciones existentes, como las principales e instalaciones fijas y permanentes. En caso de la valoración comercial se tomará el valor que el perito obtenga resultado de su propio análisis y estudio del mercado inmobiliario de la zona aplicando los factores de depreciación, para ello es necesario reconocer la vida útil total del activo, la antigüedad, la vida útil remanente y el estado de conservación que tiene el inmueble, para aplicarle la depreciación correspondiente.

D. Tratamiento de la depreciación:

Durante la revaluación de propiedad planta y equipo se debe tomar en cuenta la depreciación de los elementos de la clase a revaluar.

Para ello, la NIC 16 en su párrafo 35 señala en forma expresa que:
Cuando se revalúe un elemento de propiedades, planta y equipo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación puede ser tratada de cualquiera de las siguientes maneras:

- **Reexpresada** proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revaluación sea igual a su importe revaluado. Este método se utiliza a menudo cuando se revalúa el activo por medio de la aplicación de un índice para determinar su costo de reposición depreciado.
- **Eliminada** contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresa es el importe neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo. Este método se utiliza habitualmente en edificios.

Como se aprecia en los párrafos anteriores, la norma nos señala específicamente como realizar el tratamiento de la depreciación cuando se realice la revaluación, siendo de suma importancia en el trabajo de investigación, ya que se confrontará con la norma impuesto a las ganancias NIC 12 generándose así efectos los mismos que serán tratados más adelante.

En relación con lo anterior debemos realizar las siguientes descripciones:

a. Depreciación de terrenos y edificaciones:

Para la depreciación de terrenos y edificios la norma NIC 16 en su párrafo 58 determina lo siguiente:

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, se destaca que el terreno se considera con vida ilimitada por lo tanto no se deprecian, claro está con algunas excepciones. En caso de las edificaciones se consideran activos depreciables y si son adquiridos en forma conjunta deben ser contabilizados por separado.

2.1.2 Definición de estados financieros:

Los estados financieros, según la NIC1 que es la norma contable que regula los estados financieros para su presentación, los define como aquellos que pretenden cubrir las necesidades de los usuarios que no estén en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

A. Características Cualitativas fundamentales de la información financiera:

Las características cualitativas fundamentales de la información financiera lo definen el marco conceptual para la información financiera ⁴

⁴ Cfr. IASB Marco conceptual para la información financiera 2010. Capítulo 3 Características cualitativas de la información financiera útil. Pág. 12 - 13

a) **Relevancia:**

La información financiera relevante es capaz de influir en las decisiones tomadas por los usuarios. La información puede ser capaz de influir en una decisión incluso si algunos usuarios eligen no aprovecharla o son ya conocedores de ella por otras fuentes.

La información financiera es capaz de influir en las decisiones si tiene valor predictivo, valor confirmatorio o ambos.

✓ **Materialidad o Importancia relativa**

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada puede influir en decisiones que los usuarios adoptan a partir de la información financiera de una entidad que informa específica. En otras palabras, la materialidad o la importancia relativa es un aspecto específico de la relevancia de una entidad, basado en la naturaleza o magnitud, o ambas, de las partidas a las que se refiere la información en el contexto del informe financiero de una entidad individual. Por consiguiente, el Consejo no puede especificar un umbral cuantitativo uniforme para la materialidad o importancia relativa, ni predeterminar qué podría ser material o tener importancia relativa en una situación particular.

b) **Representación fiel:**

Los informes financieros representan fenómenos económicos en palabras y números. Para ser útil, la información financiera debe no sólo representar los fenómenos relevantes, sino que también debe representar fielmente los fenómenos que pretende representar. Para ser una representación fiel perfecta, una descripción tendría tres características. Sería completa, neutral y libre de error.

Naturalmente, la perfección es rara vez alcanzable, si es que lo es alguna vez. El objetivo del Consejo es maximizar esas cualidades en la medida de lo posible.

Una descripción completa incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el fenómeno que está siendo representado, incluyendo todas las descripciones y explicaciones necesarias. Por ejemplo, una representación completa de un grupo de activos incluiría, como mínimo, una descripción de la naturaleza de los activos del grupo, una descripción numérica de todos los activos del grupo, y una descripción de qué representa la descripción numérica (por ejemplo, costo original, costo ajustado o valor razonable). Para algunas partidas, una descripción completa puede también conllevar explicaciones de hechos significativos sobre la calidad y naturaleza de las partidas, los factores y las circunstancias que pueden afectar a su calidad y naturaleza, y el proceso utilizado para determinar la descripción numérica.

De lo expuesto, es conveniente precisar que los estados financieros deben de ser de utilidad y que sus características para lograr ello es tener relevancia que permite influir en las decisiones de los usuarios, teniendo como aspecto específico la materialidad o importancia relativa que lo define la entidad; así mismo debe representar fielmente los fenómenos de la empresa, tomando en cuenta ser completa, neutra y sin los menores errores posibles.

B. Finalidad de los Estados financieros:

La finalidad de los estados financieros la NIC 1 en su párrafo 7 nos señala:

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de la entidad. El objeto de los estados financieros con propósito de información general es suministrar información acerca de la situación financiera del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se le han confiado. Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de la entidad: (a) activo; (b) pasivos; (c) patrimonio neto; (d) gastos e ingresos, e lo que incluya las pérdidas y ganancias; (d) otros cambios en el patrimonio neto; y (e) flujos de efectivo.

Esta información junto con la contenida en las notas, ayudará a los usuarios a predecir flujos de efectivo futuros y, en particular, la distribución temporal y el grado de certidumbre de los mismos.

Los estados financieros son importantes para un gran grupo de usuarios internos y externos, al respecto Gonzales señala:

“(...) Los estados financieros, son medios preparados para la administración, con el objeto de informar, externa o internamente, sobre los efectos financieros generados en la empresa, durante un ciclo normal de operaciones que nos permite conocer:

La situación de los recursos y obligaciones de la empresa.

Los cambios ocurridos en la situación financiera en cuanto a los resultados de las operaciones realizadas en el periodo, y los cambios originados por las actividades

operativas, de inversión y de financiamiento (...).”
(Gonzales 2013: 13)

Como afirma Gonzales, los estados financieros son medios con el objeto de informar externa o internamente a usuarios, dando una información real y comparativa con otras empresas similares, las cuales permitan que se realicen inversiones y financiamiento futuro.

C. Componentes de los estados financieros:

En la NIC 1 en sus párrafos 8 y 9 nos dice de los componentes de los estados financieros:

Un conjunto completo de los estados financieros incluirá los siguientes componentes:

- a) Estado de situación financiera;
- b) Cuentas de resultado;
- c) Un estado de patrimonio neto que muestre:
 - i. Todos los cambios habidos en el patrimonio neto, o bien
 - ii. Los cambios en el patrimonio neto distintos de los procedentes de las transacciones con los propietarios del mismo, cuando actúen como tales;
- d) Estado de flujos de efectivo; y
- e) Notas, en las que se incluirán un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Según la norma también nos indica que muchas entidades también presentan adicional a los estados financieros, un análisis financiero la cual explica el rendimiento financiero, así como las incertidumbres más importantes por las que enfrenta. Este informe puede incluir:

- ✓ Los principales factores e influencias que han determinado el rendimiento financiero, incluyendo los cambios en el entorno en que funciona la entidad, la respuesta que la entidad ha dado a tales cambios y su efecto, así como las políticas de inversión que sigue para mantener y mejorar así mismo, incluyendo su política de dividendos;
- ✓ Las fuentes de financiamiento de la entidad, así como su objetivo respecto al coeficiente de deudas sobre patrimonio neto; y
- ✓ Los recursos de la entidad cuyo valor no quede reflejado en el balance que se ha confeccionado de acuerdo con las NIIF.

Resulta oportuno hablar sobre el análisis financiero de los estados financieros de una entidad, precisado lo que nos dice Wild, Subramanyam y Halsem:

El análisis financiero es la utilización de los estados financieros para analizar la posición y el desempeño financiero de una compañía, así como para evaluar el desempeño financiero futuro. Varias preguntas facilitan enfocar el análisis financiero. Una serie de preguntas está orientada al futuro. Por ejemplo ¿Cuenta una compañía con los recursos para ser exitosa y crecer? ¿Cuenta con los recursos para invertir en nuevos proyectos? ¿Cuáles son sus fuentes de rentabilidad? ¿Cuál es su capacidad futura de producir utilidades? Una segunda serie incluye preguntas que evalúen el récord del desempeño de una compañía y su capacidad para alcanzar el desempeño financiero esperado. Por ejemplo ¿Qué tan firme es la posición financiera de la compañía? ¿Qué tan rentable es la compañía? ¿Cumplieron las utilidades con los pronósticos del analista? Esto incluye un análisis de

las razones por las que una compañía no estuvo a la altura de las expectativas (o las superó).

El análisis financiero se compone de tres áreas amplias: análisis de la rentabilidad, análisis del riesgo, y análisis de las fuentes y la utilización de fondos.⁵

De lo expuesto cabe precisar la importancia de la información de los estados financieros para el análisis financiero respectivo, generando así toma de decisiones futuras para los usuarios.

D. Definición de Patrimonio Neto

Según la SMV define al patrimonio neto como el valor residual de los activos de la empresa, después de deducir todos sus pasivos.

Incluye los aportes efectuados por los socios a la empresa, en dinero o en especie, con el objeto de proveer recursos para la actividad empresarial. El aporte no dinerario se debe contabilizar según la NIIF y ser aprobados por el órgano competente. A continuación, se desarrollará brevemente sus elementos:

✓ **Acciones de Inversión**

Incluye las acciones correspondientes a las anteriormente denominadas acciones de trabajo. En el caso de recompra de acciones de inversión será para amortizarlas o redimirlas, las cuales serán registradas a valor nominal. Cualquier diferencia con el valor nominal de las acciones deberá reflejarse en otras reservas en el patrimonio.

⁵ Cfr. Wild, Subramanyam y Halsem 2007: 12

✓ **Capital Adicional**

Incluye las primas y descuentos de colocación; los certificados de suscripción de acciones y las opciones de compra de acciones; y otros conceptos similares. Así como, los costos de transacción, emisión y adquisición de los instrumentos de patrimonio de la empresa, neto de cualquier efecto o beneficio tributario.

✓ **Resultados no Realizados**

Los Resultados no realizados incluyen los importes surgidos del reconocimiento de la valorización de los inmuebles, maquinaria y equipo, activos intangibles, así como instrumentos financieros.

✓ **Excedente de Revaluación**

Incluye el mayor valor asignado a los inmuebles, maquinarias y equipo y activos intangibles por efecto de las valorizaciones posteriores (neto de impuesto a la renta y participaciones diferidas).

✓ **Valorización de Instrumentos Financieros**

Incluye las ganancias o pérdidas netas que se hubiesen generado por la variación del valor razonable de un activo financiero disponible para la venta, las ganancias o pérdidas generadas por el instrumento financiero de cobertura de flujo de efectivo o de cobertura de una inversión en la de un negocio en el extranjero, que se hayan determinado de cobertura eficaz, y otros que señala la NIIF.

✓ **Reservas**

Incluye los importes acumulados que se generen por detracciones de utilidades, derivadas del cumplimiento de disposiciones legales y que se destinan a fines específicos.

✓ **Resultados Acumulados**

Incluye las utilidades no distribuidas y, en su caso, las pérdidas acumuladas de uno o más periodos.

Según la NIC 1, la entidad presentará un estado de cambios en el patrimonio neto que mostrará:

- El resultado del ejercicio;
- Cada una de las partidas de ingreso y gastos del ejercicio que, según lo requerido por otras normas e interpretaciones, se haya reconocido directamente en el patrimonio o en las notas, el importe de los dividendos cuya distribución a los tenedores de instrumentos financieros de patrimonio neto se haya acordado durante el ejercicio, así como el importe por acción correspondiente.
- El total de los ingresos y gastos del ejercicio (calculado como la suma de los apartados (a) y (b) anteriores), mostrando separadamente el importe total atribuido a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante y a los intereses minoritarios; y

Para cada uno de los componentes del patrimonio neto, los efectos de los cambios en las políticas contables y en la corrección de errores, de acuerdo con la NIC 8.

Un estado de cambio en el patrimonio neto que incluya sólo esas partidas recibirá la denominación de estado de ingresos y gastos reconocidos.

La entidad presentará también, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en las notas:

- Los importes de las transacciones que los tenedores de instrumentos de patrimonio neto hayan realizado en su condición de tales, mostrando por separado las distribuciones acordadas para los mismos;
- El saldo de las reservas por ganancias acumuladas (ya se trate de importes positivos o negativos) al principio del ejercicio y en la fecha del estado de situación financiera, así como los movimientos del mismo durante el ejercicio; y
- Una conciliación entre los importes en libros, al inicio y al final del ejercicio, para cada clase de patrimonio aportado y para cada clase de reserva, informando por separado de cada movimiento habido en los movimientos.⁶

Ante lo expuesto, debemos resaltar la importancia de que cada elemento de los estados financieros lleve su información en una nota financiera que sea relevante para sus usuarios.

E. Excedente de Revaluación:

La norma NIC 16 nos dice que, si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el

⁶ Cfr MEF (2007) NIC 1 Presentación de los estados financieros párrafo 96-97

patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con este activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta superávit de revaluación.

El superávit de revaluación de un elemento propiedad, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte de superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original.

La transferencia del excedente de revaluación a resultados acumulados directamente no está permitida.

“(…) Consideramos acertada la previsión legal del artículo 202° por cuanto si permite la revaluación de los activos, la misma que se contabiliza en una cuenta del patrimonio de la

sociedad, incrementando el patrimonio neto de ésta, resulta razonable que, en principio, se permita también capitalizar dicho excedente, fortaleciendo la cuenta capital social, que además de ser otra cuenta del patrimonio de la compañía, constituye la principal garantía frente a los acreedores y terceros que contratan con ésta. Sin embargo, teniendo en cuenta esto último (la naturaleza de la cuenta capital social), que para nosotros resulta de significativa importancia, consideramos que, aunque la LGS no lo exija en forma expresa, debería ser necesario que el activo revaluado haya sido realizado primero (...). (Aranibar 2015: 56)

Como afirma Aranibar, la transferencia del excedente de revaluación a pesar que la ley general de sociedades permita la capitalización de este excedente, solo se realice mediante lo que indique la NIC 16, por enajenación del activo o por el uso del mismo.

F. Políticas Contables:

a) Definición política contables:

La NIC 8 la define como los principios específicos, bases, acuerdos reglas y procedimientos adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de sus estados financieros

b) Cambios en las políticas contables:

Según indica la norma NIC 8, la entidad cambiará una política contable solo si tal cambio:

- Se requiere por una NIIF; o
- Lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

Los usuarios de los estados financieros tienen la necesidad de poder comparar los estados financieros de una entidad a lo largo del tiempo, a fin de identificar tendencias en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo. En consecuencia, se aplicarán las mismas políticas contables dentro de cada periodo, así como de un periodo a otro, excepto si se presentase algún cambio en una política contable que cumpla con uno de los criterios descrito en el párrafo anterior.

En el mismo orden Apaza señala:

Las políticas contables se cambiarán únicamente si son requeridos por una NIIF, en cuanto el cambio sea confiable y relevante; en caso de ser requeridas por una NIIF deben de cumplir lo siguiente: si el cambio es voluntario se aplicará retrospectivamente mediante la reemisión de los periodos anteriores, en cambio de no ser posible la reemisión, el efecto acumulado del cambio se incluirá en una utilidad o pérdida. Los cambios en las estimaciones contables, cambio en la vida útil de un activo se registran en el año corriente, o futuros o en ambos. ⁷

Según lo señalado por Apaza, podemos recalcar la importancia de mostrar los cambios de las políticas contables de forma retrospectiva y futura.

En cuanto a la determinación de las políticas contables Cahuana nos señala:

“La determinación de políticas contables es una labor que compete al área contable y gerencia. Puede que consideremos que simplemente se refiere a la adopción de las normas contables a la organización, pero esto solo

⁷ Cfr. Apaza 2015: 70

es una parte; otra área que muchas veces es descuidada está referida a la generación de políticas contables propias de la organización, por ejemplo, el caso más típico está relacionada al manual de cuentas (...) Una herramienta que nos permite observar las políticas contables aplicables en una entidad constituyen las notas a los estados financieros. Es obligatoria la descripción de las políticas contables aplicables en una entidad (...).” (Cahuana 2011)

Podemos acotar entonces de lo citado que la determinación de política contable sirve como apoyo a la generación de políticas propia de la organización, más allá de lo que indica la norma.

La aplicación por primera vez de una política que consista en la revaluación de activos, de acuerdo con NIC 16 Propiedad, planta y equipo, o con la NIC 38 Activos intangibles, se considerará un cambio de política contable que ha de ser tratado como una revaluación de acuerdo con la NIC 16 o con la NIC 38, en lugar de aplicar las disposiciones contenidas en esta norma.⁸

Es preciso destacar que la norma considera a la revaluación de activos como un cambio en las políticas contables, por lo tanto, cuando los elementos de propiedad, planta y equipo se contabilicen por sus valores revaluados, se revelará la siguiente información:

- La fecha efectiva de la revaluación;
- Si se ha utilizado los servicios de un tasador independiente;
- Los métodos y las hipótesis significativas aplicadas en la estimación del valor razonable de los elementos;

⁸ Cfr. MEF (2007) NIC 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores, párrafo 17

- En qué medida el valor razonable de los elementos de propiedades, planta y equipo fue determinado directamente por referencia a los precios observables en un mercado activo o a recientes transacciones de mercado entre sujetos debidamente informados en condiciones de independencia, o fue estimado utilizando otras técnicas de valoración;
- Para cada clase de propiedad, planta y equipo que se haya revaluado, el importe en libros al que se habría reconocido si se hubieran contabilizado según el modelo de costo; y
- El superávit de la revaluación, indicando los movimientos del periodo, así como cualquier restricción sobre la distribución de su saldo a los accionistas.

De lo expuesto, nos precisa la importancia de detallar los cambios realizados en las políticas contables, y así mismo la forma de llevar a cabo este proceso.

G. Tratamiento del pasivo diferido:

Según la NIC 12 en su párrafo 20, en algunos países la revalorización o cualquier otra reconsideración del valor del activo, para acercarlo a su valor razonable, afecta a la ganancia (pérdida) fiscal del ejercicio corriente. Como resultado de esto, se puede ajustar igualmente la base fiscal del activo, y no surge ninguna diferencia temporaria. En otros países, sin embargo, la revalorización o reconsideración del valor no afecta a la ganancia fiscal del ejercicio en que una u otra se llevan a efecto y, por lo tanto, no ha de procederse al ajuste de la base fiscal. No obstante, la recuperación futura del importe en libros producirá un flujo

de beneficios económicos imponibles para la empresa, puesto que los importes deducibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuestos diferidos. Esto se cumple incluso cuando:

La empresa no desea vender el activo. En tales casos, el importe en libros revalorizados se recuperará mediante el uso, lo que generará beneficios fiscales por encima de la depreciación deducible fiscalmente en ejercicios futuros; o

Se difiera el pago de impuestos sobre las ganancias, a condición de que el importe de la venta de los activos se reinvierta en otros similares. En tales casos el impuesto se acabará pagando cuando se vendan los nuevos activos, o bien a medida que vayan siendo utilizados.

En caso de los terrenos, Martha Abanto Bromley sostiene:

“(...) sobre el particular en el caso de terrenos, se entiende que se trata de un bien no depreciable y que por lo tanto no se revertirá la diferencia temporaria a través de su uso, no obstante, el párrafo 51C de la NIC 12 señala que la medición del pasivo por impuestos diferidos debe reflejar las consecuencias fiscales de la recuperación del importe en libros del activo no depreciable mediante la venta, independientemente de la base de medición del importe en libros de ese activo (...)”. (Bromley 2016: 262)

De lo acotado, podemos detallar que en caso de los terrenos no genera depreciación, por lo tanto, no tendría pasivo diferido, ni diferencia

temporaria, con ello la revaluación se tendría que llevar el monto total a excedente de revaluación, y la forma de reflejar las consecuencias fiscales es mediante la enajenación.

En caso de las consideraciones en el informe por la revaluación en la ley del impuesto a la renta nos señala:

El mayor valor resultante de dicha revaluación, no dará lugar a modificaciones en el costo computable ni en la vida de los bienes y tampoco será considerado para el cálculo de la depreciación ni para la determinación del valor de los activos netos que servirán de base de cálculo del anticipo adicional del impuesto a la renta.

Para efectos tributarios la base para realizar el ajuste por inflación no deberá considerar en ningún caso el mayor valor resultante de revaluaciones voluntarias.⁹

Se observa claramente que en la ley no toma en cuenta para el cálculo del ITAN¹⁰ el mayor valor resultante por revaluaciones, es decir se debe deducir.

El artículo 44 de la ley del impuesto a la renta nos señala no son deducibles para la determinación de la renta imponible de tercera categoría: El monto de la depreciación correspondiente al mayor valor atribuido como consecuencia de revaluaciones voluntarias de los activos sea con motivo de una reorganización de empresas o sociedades o fuera de estos actos salvo con lo dispuesto en el numeral 104° de la ley, modificado por la presente norma.

⁹ Cfr. SUNAT (2015) Informe sobre impuesto a la renta – Depreciación del mayor valor revaluado por adopción NIIF.

¹⁰ ITAN Impuesto temporal a los activos netos

Lo dispuesto en el párrafo anterior también resulta de la aplicación a los bienes que hubieran sido revaluados como producto de una reorganización y que luego vuelva a ser transferidos en reorganizaciones posteriores.¹¹

Esto quiere decir que la depreciación generada por la revaluación de activos no será considerada como gasto y tendría que ser adicionado para el cálculo de la renta.

Así mismo también el artículo 14° del reglamento de la ley del impuesto a la renta nos dice que cuando se efectúe revaluación voluntaria, se tendrá en cuenta lo siguiente:

En los casos en los que por efecto de la revaluación voluntaria se efectúen reajustes en los valores de los activos que excedan del valor re expresado por aplicación del Decreto Legislativo N° 797 y normas reglamentarias; dicho mayor valor, deberá ser contabilizado en las cuentas del activo y depreciación acumuladas que correspondan según la naturaleza del bien revaluado, en forma independiente del valor anterior, con abono a una cuenta del patrimonio denominada "Excedente de Revaluación Voluntaria". 2. El mayor valor resultante de dicha revaluación, no dará lugar a modificaciones en el costo computable ni en la vida útil de los bienes y tampoco será considerado para el cálculo de la depreciación ni para la determinación del valor de los activos netos que servirán de base de cálculo del Anticipo Adicional del Impuesto a la Renta a que se refiere el artículo 125° de la Ley, salvo las realizadas al amparo del numeral 1 del artículo 104° de la Ley. 3. Para efectos tributarios la base para realizar el ajuste por inflación no

¹¹ Cfr. SUNAT (1998) Ley del impuesto a la renta. Capítulo IV De la renta neta. Artículo 44°

deberá considerar en ningún caso el mayor valor resultante de revaluaciones voluntarias, salvo las realizadas al amparo del numeral 1 del artículo 104° de la Ley. 4. En caso que el excedente de revaluación resultante de dicho reajuste sea capitalizado, las acciones representativas de dicha ganancia tendrán en todos los casos costo computable cero.¹²

De lo expuesto podemos entender que la revaluación realizada a los activos no dará lugar a modificaciones en el costo computable, ni vida útil de los bienes, tampoco la depreciación generada por ella.

Para dar por concluido hablaremos sobre las tasas fiscales para el pasivo diferido sobre ello citaremos a Martha Abanto Bromley:

“(...) teniendo en cuenta que conforma con el párrafo 47 de la NIC 12, los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele (...)”. (Bromley 2016: 262)

Podemos entender del párrafo que los activos o pasivos que se generen por la revaluación realizada se tendrá que realizar según las tasas de impuestos a la renta que se de en periodo donde se realice la aplicación del uso o enajenación del activo.

2.2 Antecedentes históricos:

En la tesis de Gutiérrez, María; Fajardo, Nini “Impacto posterior a la adopción de NIC 16 “Propiedad planta y equipo” en los estados financieros de Biomax S.A. año 2014-2015”. Universidad Militar Nueva Granada, Colombia.

¹² Cfr. SUNAT(1994) Reglamento de la ley del impuesto a la renta. Capítulo IV. Art. 14°

Llegando como conclusión que los avalúos técnicos además de generar un aumento en el importe de libros de los activos, origina confiabilidad en las cifras reportadas en los estados financieros, además permite que la gerencia pueda tomar decisiones acerca del uso que se les da a los activos que poseen, previendo estimaciones de uso basado en las vidas útiles reales, siendo fundamental incurrir en esos costos para evidenciar esas estimaciones, trascendentales en el proceso de adopción en su compañía.

En la tesis de Espinoza, Blanca; Espinoza, David “Análisis de la revaluación de propiedad, planta y equipo según la NIC 16. Universidad de Cuenca, Ecuador.

Resalta la importancia de revaluación de activos, que afecta al patrimonio a través del superávit por revaluación. Este superávit indica que puede mantenerse para futuras capitalizaciones o para compensación de pérdidas, en caso de que el bien revaluado sea vendido, su ganancia puede ser distribuida entre los accionistas o socios de la empresa o ser reinvertida en la adquisición de un nuevo bien que puede dar nuevos y mejores flujos de efectivo.

En la tesis de Aranibar, Sergio “La capitalización del excedente de revaluación” Universidad Católica del Perú, 2015.

Se refiere a la revaluación de activos como principal propósito, en que los activos de una sociedad, que hubieran adquirido a un valor inferior al que poseen, o que se hubieran desvalorizado como consecuencia de la devaluación de la moneda por el transcurso del tiempo, o cuyo valor real hubiese aumentado por factores/condiciones de mercado, sean revalorizados a efectos de cumplir con los principios contables de “realidad” y “veracidad” y, de este modo, permitir que los estados financieros de una sociedad reflejen con toda claridad y precisión la situación económica de esta.

En la tesis de Medina, Emelina; Muñoz, Susan “Adopción de la NIC 16 y sus efectos en el tratamiento de la propiedad, planta y equipo de la empresa Pesquera Orland S.A.C. frente al tratamiento tributario vigente” Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque-Perú.

Llega a la conclusión la adopción de la NIC 16 en el tratamiento de propiedad y equipo de la empresa “Pesquera Orland” S.A.C. materia de su tesis, involucra cambios a nivel organizacional, pero principalmente en el departamento de contabilidad ya que éste es el encargado de determinar los efectos cualitativos y cuantitativos en los estados financieros de la empresa, así como también las diferencias temporarias (que generan activos y pasivos diferidos) y diferencias permanentes generaras por la divergencia con las normas tributarias.

Recomendando que para calcular los montos variables: importe en libros, costo, importe depreciable, depreciación, vida útil y valor residual; la gerencia general debe seleccionar a un personal contable con conocimientos técnicos y especializados en NIIF, este personal deberá recopilar la información otorgada por el área de activos fijos y área de logística para que de esta manera se determine los importes de estas variables de manera razonable y acorde al mercado.

También recomienda reestructura el organigrama, el MOF, las políticas, controles, y sistemas de la empresa “Pesquera Orland” S.A.C. según las modificaciones que comprenda la adecuación a las normas internacionales de contabilidad.

2.3 Definición conceptual de términos contables:

Vida útil: Es el periodo durante el cual se espera que la entidad utilice el activo, o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad. (IASB NIC 16)

Importe depreciable:

El costo de un activo o el importe que lo sustituya (en los estados financieros) previa deducción de su valor residual). (IASB NIC 16)

Importe en libros:

El importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación (amortización) acumulada y las pérdidas de valor por deterioro acumuladas que le correspondan. (IASB NIC 16)

Revaluación de activos:

Es demostrar el valor real de un activo en un momento específico y tiene que ser el mismo valor en los libros contables, debe cumplir estos lineamientos para que la información sea confiable para los usuarios. (Zans 2013)

Valor razonable:

Es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. (IASB NIIF 13).

Patrimonio:

Es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducido todos los activos. (IASB Marco conceptual)

Valor residual:

El importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por disponer del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. (IASB NIC 16)

Pasivo diferido:

Importes de impuestos a las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con las diferencias temporarias imponibles. (IASB NIC 12)

Políticas contables:

Principios específicos, bases, acuerdos reglas y procedimientos adoptados por una entidad para la elaboración y presentación de sus estados financieros. (Álvarez 2016)

Excedente de revaluación:

Acumula los incrementos por actualización de valor de los bienes inmuebles, maquinaria y equipo, intangibles e inversiones inmobiliarias, en estas últimas cuando su medición es al costo. También, incluye las disminuciones de valor por excedente de revaluación. (Ayala 2010)

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Diseño de la investigación

El presente trabajo de investigación está basado en un diseño no experimental, porque no se ha realizado la manipulación de variables, lo cual nos permite observar la realidad de la empresa ALESE S.A.C.

También es descriptivo porque nos permite recolectar datos, propiedades, características importantes según nuestras variables que utilizaremos respecto a la revaluación de terrenos y edificaciones, por lo tanto, esta investigación tiene como finalidad conocer, describir, analizar.

Decidimos emplear el método cualitativo, el cual consiste en explorar experiencias, hechos históricos, haciendo uso de la observación de problemáticas durante un tiempo determinado.

En este diseño se observó la revaluación de terrenos y edificaciones y su incidencia en el patrimonio neto de la empresa.

3.2 **Población y muestra:**

La población está conformada por colaboradores de la empresa ALESE S.A.C. siendo su rubro de negocio la comercialización de acabados importados manejando una gran variedad de productos como cerámicos, porcelanato y sanitarios.

Y la muestra está conformada por 14 colaboradores de las áreas de contabilidad, finanzas, administración, gerencia general.

CUADRO N° 2: Población y muestra.

CARGO/ÁREA	CONTABILIDAD	FINANZAS	GERENCIA
Jefa	1	1	
Analistas	2	2	
Asistente	2	2	
Auxiliar	1	1	
Gerente general			1
Administrador			1
Total	6	6	2

Elaboración: Propia

3.3 **Método de la investigación:**

Para la elaboración de la presente investigación utilizamos los siguientes métodos:

3.3.1 **Método Deductivo:**

Utilizamos este método porque partiendo de las normas internacionales de contabilidad y financiera, normas legales, y normas técnicas aplicando a nuestro tema de investigación.

3.3.2 **Método Inductivo:**

Utilizamos este método, ya que mediante la observación del valor en libros de los terrenos y edificaciones no estaban valorizados razonablemente de acuerdo al mercado, por lo tanto, la situación financiera no cumplía con el principio de exposición de la información la cual debe ser real y lo más exacta posible.

3.3.3 Método de análisis:

Utilizamos este método, porque nos permite examinar las normas, respecto a parte contable, financiera, de manera profunda para llegar a las conclusiones y recomendaciones de nuestro caso.

3.3.4 Método Síntesis:

Utilizamos este método, el cual nos permite analizar la información obtenida y lograr un amplio marco de teorías para lograr la mejor interpretación de nuestro tema de investigación.

3.4 Tipos de investigación:

Según nuestros objetivos establecidos la investigación aplicada es de tipo mixta porque aplicamos los dos enfoques deductivo e inductivo que nos permite tener una perspectiva más amplia del tema. Basándonos en una investigación documental porque nos permite recolectar información de fuentes especializadas como libros, tesis, revistas, páginas webs, blogs para nuestra investigación. También es investigación de campo porque se ha recolectado información directa del personal involucrado en nuestro tema, a través del instrumento creado para el recojo de información de cada una de nuestras variables.

3.5 Técnicas e instrumentos:

Las técnicas utilizadas en la investigación son:

3.5.1 Observación directa:

Esta técnica nos permitió obtener la información en el campo donde se aprecia el problema de investigación, es decir, en la empresa ALESE S.A.C., también este método se utilizó para observar fuentes primarias como: papeles de trabajo, estados financieros y notas a los estados financieros de la empresa, también se recolectó información de hechos de similar

naturaleza a nuestro tema de investigación, el cual nos permite la mejor interpretación del problema y por ende obtener una mejor solución del caso.

3.5.2 Análisis documental:

Utilizamos esta técnica, para recopilar y seleccionar información a través de instrumentos como fichas textuales y de resumen las cuales se obtuvieron de fuentes secundarias (normas legales, páginas web, libros contables, blog, etc.) que sirven como soporte para la elaboración de nuestro marco teórico.

3.5.3 Encuesta y entrevista:

Utilizamos como instrumento de investigación el cuestionario y como técnica la encuesta y entrevista, la cual estuvo dirigida a los colaboradores de la empresa (jefe de contabilidad, gerente general, administrador, jefe de finanzas, analistas, asistentes y auxiliares) con el propósito de recolectar información de datos descriptivos que nos permite conocer el problema desde el contexto de la empresa ALESE S.A.C., con la información obtenida logramos realizar la interpretación correcta para nuestro caso.

3.6 Matriz de operacionalización de las variables:

CUADRO N° 3: Matriz de planificación para los procedimientos de recolección de datos.

¿Qué necesito conocer?	¿Qué datos responderán a esta cuestión?	¿De qué fuentes deben obtenerse los datos?	¿Quién es el responsable de contactar con las fuentes y recoger los datos?
¿Se han implementado políticas de Revaluación y Depreciación?	Información de tasas de depreciación utilizadas Método de depreciación utilizada Papeles de trabajo del activo fijo	Gerente general Administrador Jefe de Contabilidad Analista de activos fijos	Jefe de contabilidad con los encargados de cada fuente
¿Se ha revisado los activos fijos según su clase?	Registro de activos fijos Informe sobre el uso y naturaleza de los activos Valor en libros	Encargado de operaciones de activo fijo Jefe de Contabilidad	La analista contable con los encargados de cada fuente
¿Se ha realizado revaluaciones de los activos fijos para la toma de decisiones en el Patrimonio?	Presentación de Estados Financieros Análisis del patrimonio Pasivo diferido	Jefe de contabilidad Jefe de Finanzas Administrador	Jefe de finanzas con los encargados de cada fuente

Elaboración: Propia

CUADRO N° 4: Matriz de operacionalización de instrumento.

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES DE LOGRO	%	N° ITEMS	ITEMS	CRITERIO DE EVALUACIÓN
NIC 16 – Revaluación de Activos	Modelo de Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	Elemento de propiedad, planta y equipo	20%	4	¿Qué activos fijos tiene la empresa para revaluar? ¿Existen activos fijos con valor residual uno y que continúen en uso en la empresa? ¿Se han realizado inventarios de activos fijos en la empresa? ¿A qué clase de activos fijos se han realizado tasaciones?	CUESTIONARIO
		Depreciación de activos fijos	25%	5	¿Cuál es el método de depreciación que se usa en la empresa? ¿Cómo determina el porcentaje de depreciación? ¿Se encuentran conciliado el registro contable de los activos con el inventario físico? ¿Qué enfoque de valoración utilizará para determinar el valor razonable de los activos a revaluar? ¿Cada cuánto tiempo actualizan el cuadro de las adiciones por depreciación de activos fijos no aceptado tributariamente?	CUESTIONARIO
	Vida útil del activo fijo	10%	2	¿Cómo se determina la vida útil de los activos en la empresa? ¿Cuál es la antigüedad de los terrenos adquiridos?	CUESTIONARIO	
Estado Financiero - Patrimonio	Excedente de Revaluación	Valor razonable de los activos fijos	5%	1	¿Qué posición tiene el patrimonio en la situación financiera de la empresa, según ratio del endeudamiento patrimonial?	
		Políticas contables	15%	3	¿Cada cuánto tiempo elabora Estados Financieros? ¿Cuál de los Estados Financieros presenta a la gerencia? ¿Se ha realizado ajustes o cambios en las estimaciones contables, errores por activos fijos?	CUESTIONARIO
		Pasivo diferido	5%	1	¿Existen pasivos diferidos por revaluaciones de activos fijos?	CUESTIONARIO
	Posición del patrimonio en la situación financiera	Situación patrimonial	20%	4	¿Cómo considera Ud. el impacto de la revaluación de activos fijos para el patrimonio de la empresa? ¿Se suelen realizar enajenaciones sobre activos fijos revaluados? ¿Los socios suelen realizar capitalizaciones por enajenaciones de activos fijos revaluados? ¿Cree Ud. ¿Que se beneficiaría financieramente con la revaluación de activos y mejorar la posición del patrimonio en la empresa?	CUESTIONARIO

Elaboración: Propia

100% 20

3.7 Instrumento de recolección de datos:

De acuerdo al tema de investigación y elaboración del instrumento procedimos a la realización de la matriz de planificación para los procedimientos de recolección de datos, matriz de operacionalización de instrumentos, permitiendo elaborar el cuestionario que es parte de la encuesta, ya que nos va ayudar a obtener información de una población a través de una muestra específica de colaboradores a evaluar, buscando conocer problemática de nuestro tema en investigación.

Una vez validado con el especialista se procedió a realizar la encuesta, la cual fue realizada en dos días, donde procedimos a encuestar a los siguientes colaboradores, área contable conformado por (jefe, analistas, asistente y auxiliares), área de finanzas conformada por (jefe, analista, asistentes y auxiliar), área administrativa representada por el administrador y gerencia general. Adicionalmente a la encuesta, los colaboradores sustentaron sus respuestas, que nos permitió un mayor entendimiento de las operaciones que realiza la empresa, cuyo resultado presentaremos a continuación:



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ

Facultad de Contabilidad y Finanzas

Instrumentos de recolección de datos

Cuestionario:

Tesina: Incidencia de la aplicación de revaluación de edificaciones y terrenos en el patrimonio de la empresa ALESE S.A.C. periodo 2015.

Elaborado por: Güivín Rosita, Pinco Denise

Puesto de trabajo y/o cargo: _____ Edad: _____ Fecha _____

Este cuestionario tiene el objetivo de proporcionar información estandarizada y confiable.

Todas las preguntas deberán ser contestadas, por lo que agradeceremos su gentil colaboración y apoyo.

¿Qué activos fijos tiene la empresa para revaluar?

- a) Terrenos y edificaciones
- b) Maquinarias
- c) Unidades de transporte

¿Se han realizado inventarios de activos fijos en la empresa?

- a) Siempre
- b) Nunca
- c) A veces

¿Existen activos fijos con valor residual uno y que continúen en uso en la empresa?

- a) Si
- b) No

¿Cuál es la antigüedad de los terrenos adquiridos?

- a) 1 a 10 años
- b) 10 a 20 años
- c) más

¿Cómo se determina la vida útil de los activos en la empresa?

- a) De acuerdo al uso del activo
- b) De acuerdo a tasas fijas tributarias
- c) Ambas

¿A qué clase de activos fijos se han realizado tasaciones?

- a) Terrenos y edificaciones
- b) Unidades de transporte

c) Ninguno

¿Cuál es el método de depreciación que se usa en la empresa?

a) Método lineal

b) Método del valor decreciente

c) Unidades producidas

¿Cómo determina el porcentaje de depreciación?

a) Tributariamente

b) Informe técnico

c) ninguno

¿Se encuentran conciliado el registro contable de los activos con el inventario físico?

a) Si

b) No

¿Qué enfoque de valoración utilizará para determinar el valor razonable de los activos a revaluar?

a) Enfoque de mercado

b) Enfoque de costo

c) Enfoque del ingreso

¿Cada cuánto tiempo actualizan el cuadro de las adiciones por depreciación de activos fijos no aceptado tributariamente?

a) Mensual

b) Trimestral

c) Anual

¿Se ha realizado ajustes o cambios en las estimaciones contables, errores por activos fijos?

a) Siempre

b) Algunas veces

c) Nunca

¿Existen pasivos diferidos por revaluaciones de activos fijos?

a) SI

b) NO

¿Cada cuánto tiempo elabora Estados Financieros?

a) Mensual

b) Trimestral

c) Anual

¿Cuáles de los Estados Financieros presenta a la gerencia?

Todos

a) Estado de situación financiera – Estado de resultados – Cambios en el patrimonio

b) Estado de situación financiera – Estado de resultados

¿Qué posición tiene el patrimonio en la situación financiera de la empresa, según ratio del endeudamiento patrimonial?

- a) Buena
- b) Regular
- c) Mala

¿Cómo considera Ud. el impacto de la revaluación de activos fijos para el patrimonio de la empresa?

- a) Superávit
- b) Déficit
- c) No tendría impacto

¿Se suelen realizar enajenaciones sobre activos fijos revaluados?

- a) SI
- b) NO

¿Los socios suelen realizar capitalizaciones por enajenaciones de activos fijos revaluados?

- a) Siempre
- b) A veces
- c) Nunca

¿Cree Ud. ¿Que se beneficiaría financieramente con la revaluación de activos y mejorar la posición del patrimonio en la empresa?

- a) Si, Podrá obtener capitales adicionales
- b) Si, Reducirá costos financieros por capitales de trabajo
- c) No generaría beneficios

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 Descripción e interpretación de resultados:

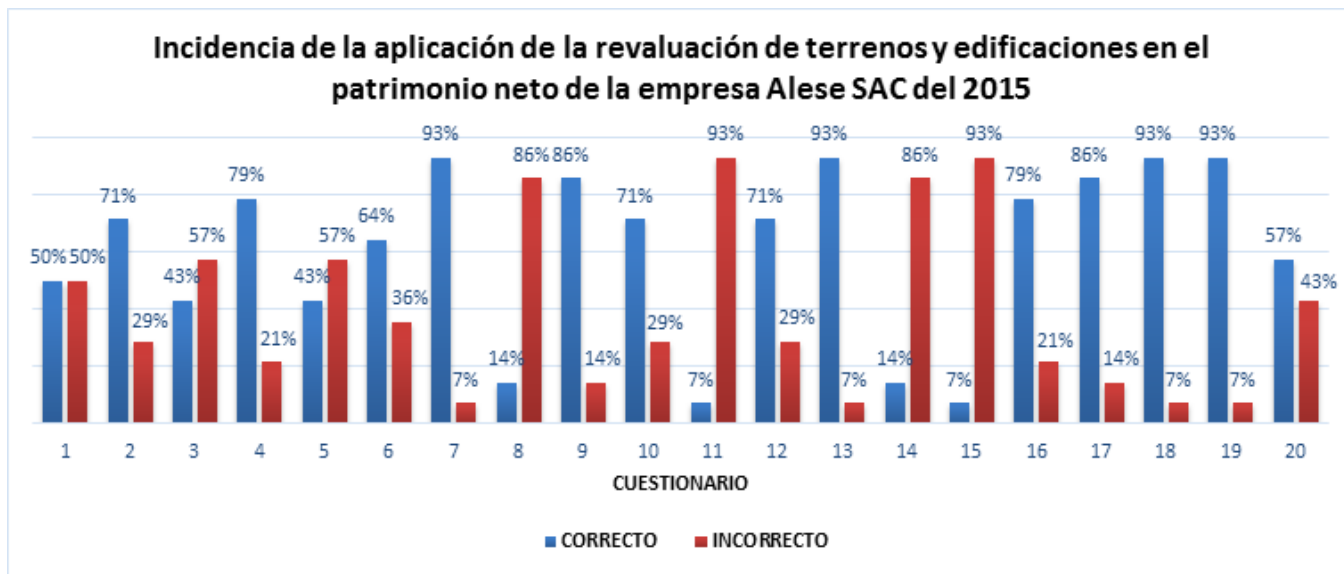
Basándose en la NIC 16, el cual indica los procedimientos y tratamientos de las propiedades planta y equipo para ser expresadas a su valor real, el cual son reflejados en los estados financieros. Se procedió a elaborar el instrumento que consta de 20 preguntas validadas por nuestro asesor del curso, luego se solicitó la autorización de la empresa para encuestar a su personal en sus centros de trabajo, siendo atendida nuestra solicitud de manera positiva procedimos a realizar la ejecución y sustentación del instrumento tomadas a 14 colaboradores los cuales fueron del área de gerencia, contabilidad, finanzas y administración que tuvo una duración dos días.

CUADRO N° 5: Resultados generales obtenidos de la aplicación del cuestionario para determinar la incidencia de la aplicación de la revaluación de terrenos y edificaciones en el patrimonio neto de la empresa Alese S.A.C. periodo 2015.

N°	PREGUNTAS	CRITERIO DE EVALUACIÓN					
		CORRECTO		INCORRECTO		TOTAL	
		N°	%	N°	%	N°	%
1	¿Qué activos fijos tiene la empresa para revaluar?	7	50%	7	50%	14	100%
2	¿Existen activos fijos con valor residual uno y que continúen en uso en la empresa?	10	71%	4	29%	14	100%
3	¿Cómo se determina la vida útil de los activos en la empresa?	6	43%	8	57%	14	100%
4	¿Se han realizado inventarios de activos fijos en la empresa?	11	79%	3	21%	14	100%
5	¿Cuál es la antigüedad de los terrenos adquiridos?	6	43%	8	57%	14	100%
6	¿A qué clase de activos fijos se han realizado tasaciones?	9	64%	5	36%	14	100%
7	¿Cuál es el método de depreciación que se usa en la empresa?	13	93%	1	7%	14	100%
8	¿Cómo determina el porcentaje de depreciación?	2	14%	12	86%	14	100%
9	¿Se encuentran conciliado el registro contable de los activos con el inventario físico?	12	86%	2	14%	14	100%
10	¿Qué enfoque de valoración utilizará para determinar el valor razonable de los activos a revaluar?	10	71%	4	29%	14	100%
11	¿Cada cuánto tiempo actualizan el cuadro de las adiciones por depreciación de activos fijos no aceptado tributariamente?	1	7%	13	93%	14	100%
12	¿Se ha realizado ajustes o cambios en las estimaciones contables, errores por activos fijos?	10	71%	4	29%	14	100%
13	¿Existen pasivos diferidos por revaluaciones de activos fijos?	13	93%	1	7%	14	100%
14	¿Cada cuánto tiempo elabora Estados Financieros?	2	14%	12	86%	14	100%
15	¿Cuáles de los Estados Financieros presenta a la gerencia?	1	7%	13	93%	14	100%
16	¿Qué posición tiene el patrimonio en la situación financiera de la empresa, según ratio del endeudamiento patrimonial?	11	79%	3	21%	14	100%
17	¿Cómo considera Ud. el impacto de la revaluación de activos fijos para el patrimonio de la empresa?	12	86%	2	14%	14	100%
18	¿Se suelen realizar enajenaciones sobre activos fijos revaluados?	13	93%	1	7%	14	100%
19	¿Los socios suelen realizar capitalizaciones por enajenaciones de activos fijos revaluados?	13	93%	1	7%	14	100%
20	¿Cree Ud. Que se beneficiaría financieramente con la revaluación de activos y mejorar la posición del patrimonio en la empresa?	8	57%	6	43%	14	100%

Elaboración: Propia

FIGURA 1



Elaboración: Propia

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con los resultados obtenidos en el cuadro N° 5, de la encuesta aplicada podemos ver que en promedio del 61% del personal encuestado contesto correctamente, evidenciando que si conocen el tema de revaluación de elementos de propiedad, planta y son conscientes de la importancia que reflejaría en el sistema financiero mostrarlos a su valor razonable, el cual se realizará haciendo uso de los técnicas de valoración para dar un valor real a un activo en un periodo de tiempo determinado y de acuerdo resultados obtenidos reflejarlos en los estados financieros de la empresa Alese S.A.C.

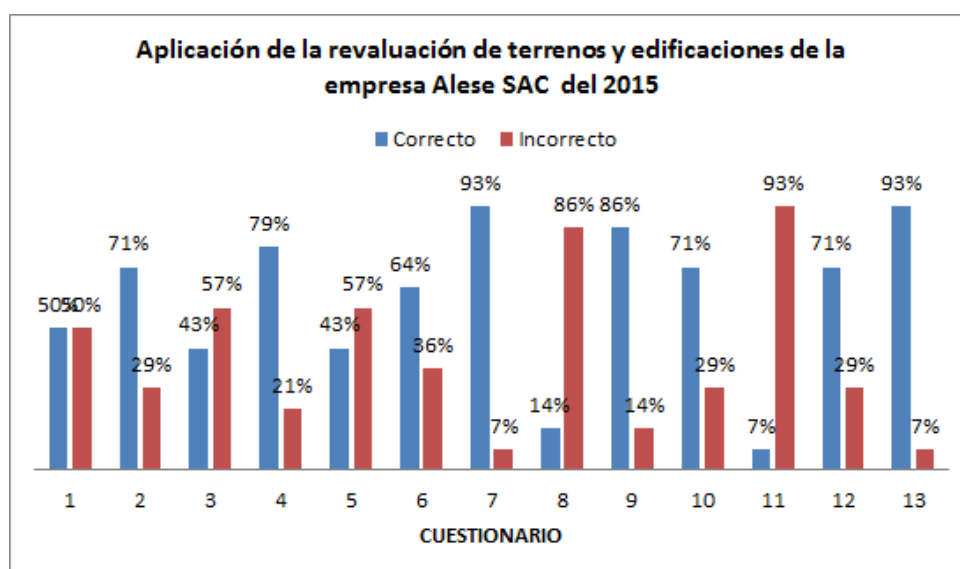
De esta manera afirmando también que es necesario realizar la revaluación de los elementos de terreno y edificaciones debido al cambio en el sector inmobiliario, lo cual se realizará tomando en cuenta el tipo de depreciación que se usa para el tratamiento contable y tributario de las edificaciones y terrenos.

CUADRO N° 6: Resultados generales obtenidos de la aplicación del cuestionario para la primera variable: Revaluación de terrenos y edificaciones.

N°	PREGUNTAS	CRITERIO DE EVALUACIÓN					
		CORRECTO		INCORRECTO		TOTAL	
		N°	%	N°	%	N°	%
1	¿Qué activos fijos tiene la empresa para revaluar?	7	50%	7	50%	14	100%
2	¿Existen activos fijos con valor residual uno y que continúen en uso en la empresa?	10	71%	4	29%	14	100%
3	¿Cómo se determina la vida útil de los activos en la empresa?	6	43%	8	57%	14	100%
4	¿Se han realizado inventarios de activos fijos en la empresa?	11	79%	3	21%	14	100%
5	¿Cuál es la antigüedad de los terrenos adquiridos?	6	43%	8	57%	14	100%
6	¿A qué clase de activos fijos se han realizado tasaciones?	9	64%	5	36%	14	100%
7	¿Cuál es el método de depreciación que se usa en la empresa?	13	93%	1	7%	14	100%
8	¿Cómo determina el porcentaje de depreciación?	2	14%	12	86%	14	100%
9	¿Se encuentran conciliado el registro contable de los activos con el inventario físico?	12	86%	2	14%	14	100%
10	¿Qué enfoque de valoración utilizará para determinar el valor razonable de los activos a revaluar?	10	71%	4	29%	14	100%
11	¿Cada cuánto tiempo actualizan el cuadro de las adiciones por depreciación de activos fijos no aceptado tributariamente?	1	7%	13	93%	14	100%
12	¿Se ha realizado ajustes o cambios en las estimaciones contables, errores por activos fijos?	10	71%	4	29%	14	100%
13	¿Existen pasivos diferidos por revaluaciones de activos fijos?	13	93%	1	7%	14	100%

Elaboración: Propia

FIGURA 2



Elaboración: Propia

INTERPRETACIÓN

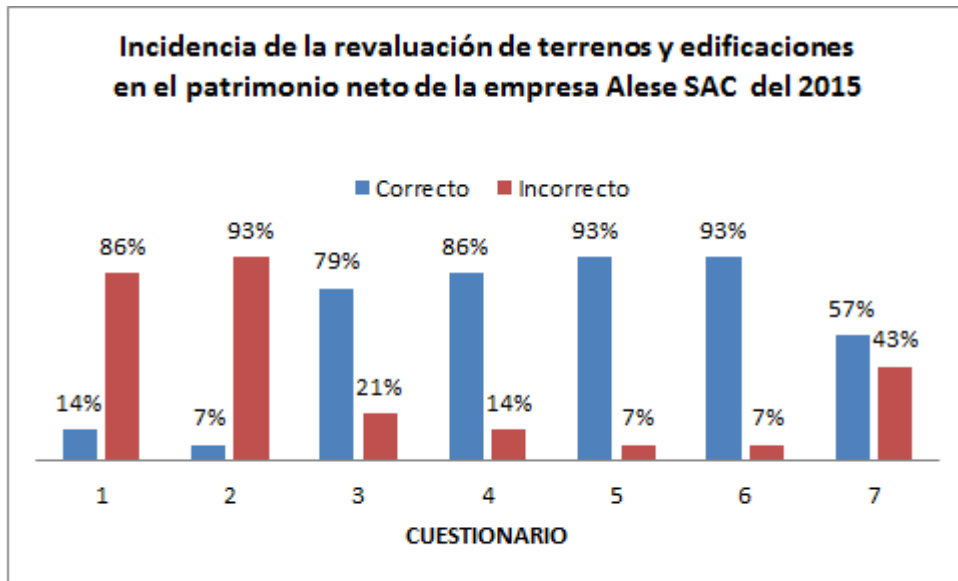
De acuerdo a los resultados obtenidos de nuestra primera variable: Revaluación, observamos que la empresa es propietaria de terrenos y edificaciones adquiridos con antigüedad para el funcionamiento de su negocio, los cuales no cuentan con informes técnicos de tasación, y por lo tanto no se encuentran expresados en los registros contables y estados financieros a su valor real, esto indica una gran deficiencia en cuanto a la aplicación de las normas internacionales de contabilidad (NIC'S), esto sucede debido a que el personal encargado del tratamiento de los activos no cuenta con la debida capacitación y asesoría.

CUADRO N° 7: Resultados generales obtenidos de la aplicación del cuestionario para la segunda variable: Patrimonio neto.

N°	PREGUNTAS	CRITERIO DE EVALUACIÓN					
		CORRECTO		INCORRECTO		TOTAL	
		N°	%	N°	%	N°	%
14	¿Cada cuánto tiempo elabora Estados Financieros?	2	14%	12	86%	14	100%
15	¿Cuáles de los Estados Financieros presenta a la gerencia?	1	7%	13	93%	14	100%
16	¿Qué posición tiene el patrimonio en la situación financiera de la empresa, según ratio del endeudamiento patrimonial?	11	79%	3	21%	14	100%
17	¿Cómo considera Ud. el impacto de la revaluación de activos fijos para el patrimonio de la empresa?	12	86%	2	14%	14	100%
18	¿Se suelen realizar enajenaciones sobre activos fijos revaluados?	13	93%	1	7%	14	100%
19	¿Los socios suelen realizar capitalizaciones por enajenaciones de activos fijos revaluados?	13	93%	1	7%	14	100%
20	¿Cree Ud. Que se beneficiaría financieramente con la revaluación de activos y mejorar la posición del patrimonio en la empresa?	8	57%	6	43%	14	100%

Elaboración: Propia

FIGURA 3



Elaboración: Propia

INTERPRETACIÓN

Luego de obtener el resultado de nuestra segunda variable: Patrimonio neto, se determinó que los terrenos y edificaciones no se encuentran valuados razonablemente, la empresa es deficiente en cuanto a oportunidades de inversión y financiamiento ya que el importe de su patrimonio de la empresa no es real, por lo tanto, es necesario que la empresa valore sus terrenos y edificaciones mediante el método de la revaluación de propiedad, planta y equipo.

4.2 Propuesta de solución

De acuerdo a los resultados obtenidos en la encuesta se puede proponer lo siguiente:

Evaluar el elemento de propiedad, planta y equipo, los componentes de terrenos y edificaciones, analizar el cumplimiento de las políticas establecidas por la gerencia en cuanto a este rubro para determinar cuál es el tratamiento con el que se está

registrando estos activos en los libros contables y valorar al valor razonable tomando en cuenta el valor de mercado que experimente ahora el rubro inmobiliario, o una tasación que se realiza por un perito especializado.

Para un mayor compromiso de la persona responsable de la contabilización y tratamiento de los activos fijos, es necesario capacitar al personal idóneo, para así obtener un resultado confiable en cuanto a la valoración de un activo realizando así los ajustes y correcciones correspondientes y mostrarlos al valor razonable en los estados financieros de la empresa ALESE S.A.C.

Verificar si se están cumpliendo correctamente el proceso de la depreciación de los activos y sus registros, también se tendrá en cuenta realizada la revaluación se procederá a corregir los registros a su importe ajustado de acuerdo al resultado obtenido por la revaluación. Ya que un incremento o decremento en los libros estaría generando una nueva política de acuerdo a la NIC 8.

CAPÍTULO V

CASO PRÁCTICO

Al aplicar los instrumentos de investigación: Encuestas y realizar las observaciones en el campo, también analizar fuentes de información documental como estados financieros al 31/12/15 de la empresa ALESE S.A.C., se continuó con la recolección de información adicional como papeles de trabajo. Esto nos ayudó para plantear el caso práctico y desarrollarlo. Para luego proceder con la aplicación de la revaluación y evaluar sus efectos.

5.1 Planteamiento del caso:

En ALESE S.A.C. se observa que al cierre del ejercicio 2015, la clase de activo edificaciones y terrenos no muestra su valor razonable en libros; la empresa no ha realizado tasaciones periódicas.

Este caso está enfocado en la incidencia de la aplicación de la revaluación en la clase de activos terrenos y edificaciones según la NIC 16, ubicado en Calle el

engranaje N° 229-237 distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, en el patrimonio de la empresa hemos realizado el trabajo de campo donde nos muestra áreas edificadas y áreas terreno. Procederemos análisis de la clase de activo fijo terreno y edificaciones, realizaremos las tasaciones para mostrar el valor razonable según como lo indica la norma para esta clase de propiedad, planta y equipo.

A continuación, mostraremos los estados financieros de la empresa ALESE S.A.C periodo 2015 como: Estado de situación financiera, estado de resultados y estado de cambio en el patrimonio neto.

CUADRO N° 8: Estado de situación financiera (antes de aplicar la revaluación).




ALESE S.A.C.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2015
(Expresado en Nuevos Soles)

	<u>Al 31.12.2015</u>		<u>Al 31.12.2015</u>
ACTIVO	S/.	PASIVO Y PATRIMONIO	S/.
Activos Corrientes		Sobregiros Bancarios	198,532
Efectivo y Equivalente de Efectivo	898,240	Obligaciones Financieras	24,964,019
Cuentas por Cobrar Comerciales (Neto)	2,342,486	Cuentas por Pagar Comerciales	10,501,230
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	388,633	Ctas. Por Pagar Accionistas y relacionada	-
Inventarios, (Neto)	27,790,562	Otras Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	1,196,331
Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta	491,391	Otras Cuentas por Pagar	1,518,722
Gastos Contratados por Anticipados	300,662	Provisiones	397,042
Otros Activos	6,915,596	Total Pasivo Corriente	38,775,877
Total Activo Corriente	39,127,570		
Inversiones Financieras	1,675,426	Obligaciones Financieras	3,094,938
Cuentas por Cobrar Comerciales		Pasivo Diferido	
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	8,647,960	Total Pasivo No Corriente	3,094,938
Inmueble, Maquinaria y Equipo (Neto)	6,073,758		
Activos Intangibles (Neto)	158,856	Total Pasivo	41,870,815
Activos por Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos.	(34,981)		
Total Activo No Corriente	16,521,019	Capital	5,685,850
		Capital Adicional	675,617
		Reserva Legal	395,957
		Excedente de Revaluacion	
		Resultados Acumulados	4,065,604
		Resultados del Ejercicio	2,954,746
		Total Patrimonio	13,777,774
TOTAL ACTIVO	55,648,589	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	55,648,589

Elaboración: Alese S.A.C.

CUADRO N° 9: Estado de resultado integral (antes de aplicar la revaluación).

	
ALESE S.A.C. ESTADO DE RESULTADOS Correspondientes Al 31 de dicimebre 2015 (Expresado en Nuevos Soles)	
	Periodo 2015
OPERACIONES CONTINUAS	
Ingreso por Venta de Bienes	64,136,610
Ingresos de actividades ordinarias	64,136,610
Costo de Ventas	(39,786,203)
Ganancia Bruta	24,350,407
Gastos de Venta y Distribución	(17,146,077)
Gastos de Administración	(879,428)
Ganancia (Pérdida) por Actividades de Operación	6,324,902
Ingresos Financieros	3,701,474
Gastos Financieros	(7,053,649)
Otros Ingresos (Gastos)	(17,980)
Ganancia antes del impuesto a las Ganancias por Operaciones Continuas	2,954,746
Participación de los Trabajadores	(259,130)
Gasto por Impuesto a las Ganancias (Corriente)	(834,398)
Ganancia Neta del Ejercicio por Operaciones Continuas	1,861,219
Ganancia Neta del Ejercicio	1,861,219
Resultado Integral Total Neto del Ejercicio	1,861,219

Elaboración: Alese S.A.C.

5.1.1 Actividad Económica:

ALESE S.A.C. (en adelante la empresa) es una sociedad anónima cerrada constituida legalmente en 1993. El domicilio legal de la empresa se encuentra en AV. ALFREDO MENDIOLA NRO. 965 URB PALAO LIMA – LIMA – SAN MARTIN DE PORRES, Perú. Es una empresa especializada en la importación, comercialización y distribución de porcelanatos, cerámicos, sanitarios, griferías, y demás productos para acabados de construcción. La actividad económica registrada en Sunat es CIU 51430 Venta de materiales de construcción.

5.1.2 Principios y prácticas de Contabilidad

A. Base de preparación de los Estados financieros:

Los estados financieros de la empresa han sido preparados de acuerdo a las normas internacionales de contabilidad vigentes al 31 de diciembre de 2015.

En nuestro caso evaluaremos la propiedad planta y equipo, que como podemos observar en el cuadro el rubro propiedad planta y equipo es de S/. 6, 073,758 que representa un 10.92 % del total del activo que es S/. 55, 648,589.

A continuación, presentaremos el estado de cambio en el patrimonio neto de la empresa periodo 2015.

CUADRO N° 10: Estado de cambio en el patrimonio (antes de aplicar la revaluación).



ALESE S.A.C.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Al 31 de Diciembre de 2015
 (Expresado en Nuevos Soles)

	<u>CAPITAL</u>	<u>CAPITAL ADICIONAL</u>	<u>ACCIONES DE INVERSION</u>	<u>EXCEDENTE REVALUACION</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>OTRAS RESERVAS</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
SALDOS AL 01 DE ENERO 2015	3,685,850	675,617	0	0	199,382	0	6,771,711	11,332,560
Efecto acumulado de los cambios en las políticas contables y la corrección de errores sustanciales.	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones o asignaciones de utilidades efectuadas en el periodo.	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos y participaciones acordados durante el período.	0	0	0	0	0	0	-2,706,107	-2,706,107
Nuevos aportes a accionistas.	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento de capital	2,000,000	0	0	0	0	0	0	2,000,000
Incrementos o disminuciones por fusiones o escisiones.	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación de Activos.	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de partidas patrimoniales.	0	0	0	0	0	0	0	0
Redención de Acc. de inversión o reducción de capital.	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio.	0	0	0	0	196,575	0	2,954,746	3,151,321
Otros incrementos o disminuciones de las partidas patrimoniales.	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015	5,685,850	675,617	0	0	395,957	0	7,020,350	13,777,774

Elaboración: Alese S.A.C.

Como podemos observar cuadro Estado de cambio en el patrimonio neto, no existen movimientos por excedente de revaluación de propiedad, planta y equipo.

B. Propiedad planta y equipo

Propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición y están presentados netos de la depreciación acumulada y la pérdida del deterioro acumulado. La depreciación anual se reconoce como gasto y se determina siguiendo el método lineal recta en base a la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación equivalentes, las tasas que se encuentran dentro de los límites permitidos por las leyes tributarias, y que se consideran adecuadas para extinguir el valor bruto de los bienes al fin de la vida útil estimada. Las tasas de depreciación aplicadas son las siguientes:

FIGURA 4

	Vida útil <u>Años</u>	Tasa anual (%) <u>Depreciación</u>
Edificios y otras construcciones	20	5%
Unidades de transporte	5	20%
Muebles y enseres	10	10%
Equipos diversos	10	10%
Equipo de computo	4	25%
Instalaciones	20	5%

Elaboración: Sunat 2015

Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en que son incurridos. Cuando un activo fijo se vende o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y las ganancias o pérdidas resultantes se reconocen como costo y gasto.

A continuación, mostraremos el anexo de la cuenta 33 inmueble, maquinaria y equipo (neto) al 31 de diciembre del 2017.

CUADRO N° 11: Valor de los activos presentados en los estados financieros (antes de aplicar la revaluación).

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (neto)

Expresado en nuevos soles

Conformado por:

RUBRO	SALDOS INICIALES AL 01/01/2015	ADICIONES	RETIROS	SALDOS FINALES AL 31/12/2015	TASA DEPREC. %
Costo:					
Terrenos	2,264,744			2,264,744	
Edificios y Otras Construcciones	1,835,252	53,838		1,889,090	
Maquinaria y Equipo	1,669,831			1,669,831	
Unidades de Transporte	1,066,046	197,292		1,263,338	
Muebles y Enseres	32,262	7,712		39,974	
Equipos Diversos	687,726	52,384		740,110	
Trabajos en Curso	83,252	87,418	53,838	116,832	
Total	7,639,112	398,645	53,838	7,983,919	
Depreciación acumulada:		Depre.ejercicio			
Edificios y Otras Construcciones	514,941	93,782		608,723	5%
Maquinaria y Equipo	-			-	10%
Unidades de Transporte	697,259	140,551		837,811	10%
Muebles y Enseres	21,450	1,982		23,432	10%
Equipos Diversos	390,751	49,444		440,195	10%
Total	1,624,401	285,759	0	1,910,161	
Total Neto	6,014,711			6,073,758	

Elaboración: Propia

A continuación, detallaremos las clases de activos que tomaremos para realizar nuestro caso práctico:

CUADRO N° 12: Detalle de la cuenta de terrenos al 31 de diciembre de 2015.

CUENTA	ACTIVO PROPIO (EXPRESADO EN NUEVOS SOLES)	TERRENOS	FECHA ADQUISICIÓN
	TERRENOS		
331112	TERRENO LA MILLA NRO.229	76,644.48	03/01/2007
331114	TERRENO JIRON NEMESIO RAEZ N° 2145 DIST. ELTAMBO-HUANCAYO	991,480.00	08/05/2014
331115	TERRENO AV. MARISCAL CASTILLA Y CALLE NEMESIO RAEZ LOTE 10 DIST. EL TAMBO-HUANCAYO	1,196,619.20	08/05/2014
	TOTAL DE CLASE ACTIVO TERRENOS	2,264,743.68	

Elaboración: Propia

CUADRO N° 13: Detalle de la cuenta de edificaciones al 31 de diciembre 2015.

CUENTA	ACTIVO FIJO	VALOR HISTÓRICO	FECHA	DEPRECIACIÓN					
				CUENTA	DEPREC ACUM.	VALOR RESIDUAL	TASA	DEPRC. 2015	VALOR NETO
	EDIFICACIONES PROPIAS								
332222	INMUEBLE LA MILLA NRO.229	890,591	03/01/2007	391313	356,236	534,354	5.00%	44,530	489,825
	TOTALES	890,591			356,236	534,354		44,530	489,825

Elaboración: Propia

En los cuadros N° 12 y N° 13 podemos observar los activos fijos antes de la aplicación de la revaluación de terrenos y edificios de la empresa ALESE S.A.C.

5.1.3 Aplicación y Análisis de la revaluación en el elemento Edificios y terrenos de la propiedad planta y equipo de la empresa ALESE S.A.C. al 31 de diciembre del 2015

Según la NIC 16 en su párrafo 29, señala que se podrá elegir como política contable el modelo del costo o modelo de revaluación, la cual se realizará a todos los elementos que compongan una clase de propiedad, planta y equipo.

De acuerdo a nuestro marco teórico el valor razonable para la revaluación de activos en caso de terrenos y edificaciones se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación previa comprobación pericial, realizada por un personal calificado profesionalmente.

A. Informe Pericial de activos revaluados:

Determinar el valor razonable de la clase terrenos y edificaciones, según la NIC 16 y lo que indica la ley de sociedades en su artículo 228°, que para el método de revaluación es necesario un informe de tasación técnico (ANEXO 1), entendiéndose de acuerdo a lo mencionado en nuestro marco teórico, según el reglamento de tasaciones del Perú, se

denomina tasación a un informe técnico emitido por un perito valuador, que es un personal colegiado, con amplia experiencia y capacitación para efectuar la inspección, estudio, análisis y dictaminar las cualidades y características de un bien en nuestro caso (terrenos y edificaciones) en una fecha determinada, para establecer la estimación del valor razonable. En el informe técnico, el perito debe indicar con precisión la fecha de la información técnica y los precios que está utilizando, dicho informe deberá ser firmado por el responsable, y debe constar de tres grandes secciones: memoria descriptiva, valuación y anexos.

Concluido el informe técnico de tasación de nuestro caso, detallamos cuales fueron los resultados obtenidos de acuerdo a la NIC 16 revaluación de de activos para las clases de terrenos y edificaciones.

CUADRO N° 14: Activos revaluados (terrenos y edificaciones) al 31 diciembre del 2015, según tasación.

DESCRIPCIÓN ACTIVO FIJO	CUENTA	UBICACIÓN	MONTO REVALUADO USD \$	TIPO DE CAMBIO	MONTO REVALUADO SOLES
TERRENOS	331112	TERRENO LA MILLA NRO.229	2,722,355	3.410	9,283,230
TERRENOS	331114	TERRENO JIRON NEMESIO RAEZ N° 2145 DIST. ELTAMBO-HUANCAYO	732,624	3.410	2,498,248
TERRENOS	331115	TERRENO AV. MARISCAL CASTILLA Y CALLE NEMESIO RAEZ LOTE 10 DIST. EL TAMBO-HUANCAYO	976,848	3.410	3,331,052
EDIFICACIONES	332222	EDIFICACION LA MILLA NRO.229	946,170	3.410	1,387,020
TOTALES			5,377,997		16,499,549

Elaboración: Propia

CUADRO N° 15: Activos revaluados (terrenos) al 31 de diciembre 2015.

TERRENOS	VALOR EN LIBROS (A)	PROPORCIÓN	VALOR REVALUADO (B)	INCREMENTO POR REVALUACIÓN (B-A)
COSTO - TERRENO LA MILLA NRO.229	76,644	100%	9,283,230	9,206,585
COSTO - TERRENO JIRON NEMESIO RAEZ N° 2145 DIST. ELTAMBO-HUANCAYO	991,480	100%	2,498,248	1,506,768
COSTO - TERRENO AV. MARISCAL CASTILLA Y CALLE NEMESIO RAEZ LOTE 10 DIST. EL TAMBO-HUANCAYO	1,196,619	100%	3,331,052	2,134,432
VALOR NETO	2,264,744		15,112,529	12,847,786

Elaboración: Propia

CUADRO N° 16: Activos revaluados (edificaciones) al 31 de diciembre de 2015.

EDIFICACIÓN	VALOR EN LIBROS (A)	PROPORCIÓN	VALOR REVALUADO (B)	INCREMENTO POR REVALUACIÓN (B-A)
COSTO - EDIFICACIÓN MILLA NRO. 229	890,591	100%	2,521,854	1,631,263
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-400,766	45%	-1,134,834	-734,068
VALOR NETO	489,825	55%	1,387,020	897,195

Elaboración: Propia

En los cuadros anteriores podemos observar según los informes de tasaciones realizadas a cada elemento de las clases de terrenos y edificaciones se ha producido un incremento en sus valores que es resultado de la aplicación de la NIC 16 revaluación de activos mediante el informe técnico realizado por un personal especializado.

5.1.4 Tratamiento contable de la revaluación de edificaciones y terrenos

Según indica la NIC 16, posterior a su revaluación, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor razonable menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido, en nuestro caso la empresa reconocerá por la clase terrenos un importe de S/. 12, 847,785.71 equivalente a un incremento del

567.30% del valor en libros, que deberá ser reconocido como superávit. En caso de la clase edificaciones el importe de S/. 897,195 debe descontarse el pasivo diferido que será el porcentaje del 28%.

A continuación, se mostrará el anexo de inmueble maquinaria y equipo (neto) con las clases revaluadas.

CUADRO N° 17: Propiedades, planta y equipo después de aplicar revaluación.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (neto)

Expresado en nuevos soles

Conformado por:

RUBRO	SALDOS INICIALES AL 01/01/2015	ADICIONES	RETIROS	AJUSTE POR REVALUACI	SALDOS FINALES AL 31/12/2015	TASA DEPREC. %
Costo:						
Terrenos	2,264,744			12,847,786	15,112,529	
Edificios y Otras Construcciones	1,835,252	53,838		1,631,263	3,520,353	
Maquinaria y Equipo	1,669,831				1,669,831	
Unidades de Transporte	1,066,046	197,292			1,263,338	
Muebles y Enseres	32,262	7,712			39,974	
Equipos Diversos	687,726	52,384			740,110	
Trabajos en Curso	83,252	87,418	- 53,838		116,832	
Total	7,639,112	398,645	- 53,838	14,479,049	22,462,968	
Depreciación acumulada:		Depre. Ejercicio				
Edificios y Otras Construcciones	514,941	93,782		734,068	1,342,791	5%
Unidades de Transporte	697,259	140,551			837,811	10%
Muebles y Enseres	21,450	1,982			23,432	10%
Equipos Diversos	390,751	49,444			440,195	10%
Total	1,624,401	285,759	-	734,068	2,644,229	
Total Neto	6,014,711				19,818,739	

Elaboración: Propia

A continuación, mostraremos el asiento contable por la revaluación realizada según la NIC 16 cargando a la cuenta 33 Inmueble, maquinaria y equipo; 39 Depreciación, amortización y agotamiento y abonado a la cuenta 57 Excedente de Revaluación.

CUADRO N° 18: Asiento contable revaluación de activos.

		DEBE	HABER
===== X =====			
33	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	S/. 14,479,049	
33111	TERRENOS		
331112	REVALUACIÓN	12,847,786	
33211	EDIFICACIONES		
332112	REVALUACIÓN	1,631,263	
39	DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS		S/. 734,068
39111	INVERSIONES MOBILIARIAS		
391112	EDIFICACIONES - REVALUACIÓN		
57	EXCEDENTE DE REVALUACIÓN		S/. 13,744,980
57111	EXCEDENTE DE REVALUACIÓN		
571112	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
5711121	TERRENOS	12,847,786	
5711122	EDIFICACIONES	897,195	
31/12/2015 POR LA REVALUACIÓN DE TERRENOS Y EDIFICIOS			
===== X =====			

5.1.5 Incidencia del pasivo diferido según NIC 12 en el excedente de revaluación al 31 de diciembre de 2015

Según la NIC 12, señala que la diferencia entre el importe en libros de un activo revaluado y su base fiscal, es una diferencia temporaria, y da lugar por tanto a un activo o pasivo diferido por impuestos diferidos.

CUADRO N° 19: Determinación del pasivo diferido por revaluación realizada.

EDIFICACIÓN	BASE CONTABLE (A)	BASE TRIBUTARIA (B)	DIFERENCIA TEMPORARIA IMPONIBLE (C)=(A-B)
Costo	890,591	890,591	
Revaluación	1,631,263	0	
	2,521,854	890,591	
Depreciación acumulada	-400,766	-400,766	
Revaluación	-734,068	0	
	-1,134,834	-400,766	
Valor neto	1,387,020	489,825	897,195

Elaboración: Propia

A continuación, procedemos a realizar el asiento por el pasivo diferido por la revaluación aplicada, cargando a la cuenta 57 Excedente de revaluación y abonando a la cuenta 49 pasivo diferido, el porcentaje realizado es el 28%

CUADRO N° 20: Asiento contable pasivo diferido.

		DEBE	HABER
===== X =====			
57	<i>EXCEDENTE DE REVALUACIÓN</i>	S/. 251,215.00	
57111	<i>EXCEDENTE DE REVALUACIÓN</i>		
571112	<i>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO - EDIFICACIONES</i>		
49	<i>PASIVO DIFERIDO</i>		S/. 251,215
49111	<i>PASIVO DIFERIDO</i>		
491112	<i>PASIVO DIFERIDO RESULTADO</i>		
<i>31/12/2015 POR EL REGISTRO DEL PASIVO DIFERIDO</i>			
===== X =====			

Elaboración: Propia

A partir de efectuar los asientos por la revaluación de activos observamos el estado de situación financiera que incrementó el valor del activo en S/. 13 744 981 y el del patrimonio en S/. 13 497 765 de la empresa Alese S.A.C. Esto impactaría positivamente en los indicadores financieros como la ratio de apalancamiento, así mismo puede optar por la capitalización ya que no se encuentra prohibido por ley, al contrario, se encuentra en la ley general de sociedades numeral 3 en el artículo 202° o también aplicado a cubrir pérdidas acumuladas detallando la ley general de sociedades en el artículo 229° que las pérdidas correspondientes a un ejercicio se compensaran con las utilidades o reservas de libre disposición.

En el estado de resultados 2015 de la empresa Alese S.A.C. no tendría efecto.

CUADRO N° 21: Comparativo estado de situación financiera al 31 de diciembre 2015 después de aplicar la revaluación.



ALESE S.A.C.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2015
(Expresado en Nuevos Soles)

	AI 31.12.2015 S/.	AJUST. REV AI 31.12.2015 S/.		AI 31.12.2015 S/.	AJUST. REV AI 31.12.2015 S/.
ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO		
Activos Corrientes			Sobregiros Bancarios	198,532	198,532
Efectivo y Equivalente de Efectivo	898,240	898,240	Obligaciones Financieras	24,964,019	24,964,019
Cuentas por Cobrar Comerciales (Neto)	2,342,486	2,342,486	Cuentas por Pagar Comerciales	10,501,230	10,501,230
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	388,633	388,633	Ctas. Por Pagar Accionistas y relacionada	-	-
Inventarios, (Neto)	27,790,562	27,790,562	Otras Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	1,196,331	1,196,331
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	491,391	491,391	Otras Cuentas por Pagar	1,518,722	1,518,722
Gastos Contratados por Anticipados	300,662	300,662	Provisiones	397,042	397,044
Otros Activos	6,915,596	6,915,596	Total Pasivo Corriente	38,775,877	38,775,879
Total Activo Corriente	39,127,570	39,127,570	Obligaciones Financieras	3,094,938	3,094,938
Inversiones Financieras	1,675,426	1,675,426	Pasivo Diferido		251,215
Cuentas por Cobrar Comerciales			Total Pasivo No Corriente	3,094,938	3,346,153
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	8,647,960	8,647,960	Total Pasivo	41,870,815	42,122,032
Inmueble, Maquinaria y Equipo (Neto)	6,073,758	19,818,739	Capital	5,685,850	5,685,850
Activos Intangibles (Neto)	158,856	158,856	Capital Adicional	675,617	675,617
Activos por Impuesto a la Renta y Participaciones Diferido:	(34,981)	(34,981)	Reserva Legal	395,957	395,956
Total Activo No Corriente	16,521,019	30,266,000	Excedente de Revaluacion		13,493,765
TOTAL ACTIVO	55,648,589	69,393,571	Resultados Acumulados	4,065,604	4,065,604
			Resultados del Ejercicio	2,954,746	2,954,746
			Total Patrimonio	13,777,774	27,271,539
			TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	55,648,589	69,393,571

Elaboración: Propia

CUADRO N° 22: Estado de cambio en el patrimonio neto después de aplicar la revaluación.



ALESE S.A.C.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de Diciembre de 2,015
(Expresado en Nuevos Soles)

	CAPITAL	CAPITAL ADICIONAL	ACCIONES DE INVERSION	EXCEDENTE REVALUACION	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDOS AL 01 DE ENERO 2015	3,685,850	675,617	0	0	199,382	0	6,771,711	11,332,560
Efecto acumulado de los cambios en las politicas contables y la correccion de errores sustanciales.	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones o asignaciones de utilidades efectuadas en el periodo.	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos y participaciones acordados durante el periodo.	0	0	0	0	0	0	-2,706,107	-2,706,107
Nuevos aportes a accionistas.	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento de capital	2,000,000	0	0	0	0	0	0	2,000,000
Incrementos o disminuciones por fusiones o escisiones.	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluacion de Activos.	0	0	0	13,493,765	0	0	0	13,493,765
Capitalizacion de partidas patrimoniales.	0	0	0	0	0	0	0	0
Redención de Acc. de inversión o reducción de capital.	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio.	0	0	0	0	196,575	0	2,954,746	3,151,321
Otros incrementos o disminuciones de las partidas patrimoniales.	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015	5,685,850	675,617	0	13,493,765	395,957	0	7,020,350	27,271,539

Elaboración: Propia

A continuación, mostraremos el cuadro de la depreciación y asiento contable en los periodos posteriores a la revaluación de la clase edificaciones.

CUADRO N° 23: Aplicación de la depreciación de la edificación en periodos posteriores a la revaluación.

PERIODO	DEPRECIACIÓN		
	PARTE COSTO S/.	PARTE REVALUADO S/.	TOTAL S/.
2,016	48,983	89,720	138,702
2,017	48,983	89,720	138,702
2,018	48,983	89,720	138,702
2,019	48,983	89,720	138,702
2,020	48,983	89,720	138,702
2,021	48,983	89,720	138,702
2,022	48,983	89,720	138,702
2,023	48,983	89,720	138,702
2,024	48,983	89,720	138,702
2,025	48,983	89,720	138,702
TOTAL	489,825	897,195	1,387,020

Elaboración: Propia

CUADRO N° 24: Asiento contable de la depreciación por revaluación para el 2016.

		DEBE	HABER
===== X =====			
68	VALUACIÓN Y DETERIORO DE ACTIVOS Y PROVISIONES	S/. 138,702	
6811	DEPRECIACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		
68111	EDIFICACIONES - COSTO		
68112	EDIFICACIONES - REVALUACIÓN		
39	DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS		S/. 138,702
39111	INVERSIONES MOBILIARIAS		
391112	EDIFICACIONES - REVALUACIÓN		
31/12/2016 POR LA PROVISIÓN DE LA DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES PERIODO 2016.			
===== X =====			
94	GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/. 69,351	
95	GASTOS DE VENTAS	S/. 69,351	
79	CARGAS IMPUTABLES A CUENTAS DE COSTOS Y GASTOS		S/. 138,702
31/12/2016 POR EL DESTINO DE LA CLASE 6 PARA PERIODO EL 2016.			
===== X =====			

Elaboración: Propia

CAPITULO VI

ESTANDARIZACIÓN

6.1 Normas Legales

6.1.1 Decreto Supremo N° 054-99-EF ley del impuesto a la renta

Nos detalla el impacto que tendría el impuesto diferido en la revaluación

6.1.2 Marco conceptual para información financiera 2010

Este Marco Conceptual establece los conceptos que subyacen en la preparación y presentación de los estados financieros para usuarios externos.

6.2 Normas Legales

6.2.1 NIC 1: Presentación de los estados financieros

El objetivo de esta Norma consiste en establecer las bases para la presentación de los estados financieros con propósitos de información general, a fin de asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad de periodos anteriores, como con los de otras entidades diferentes.

6.2.2 NIC 8: Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores

El objetivo de esta Norma es prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores.

6.2.3 NIC 12: Impuesto sobre las ganancias

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto sobre las ganancias. El principal que se presentan al contabilizar el impuesto sobre las ganancias es como tratar las consecuencias actuales y futuras.

(a) la recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos (pasivos) que se han reconocido en el balance de la empresa, y

(b) las transacciones y otros sucesos del ejercicio corriente que ha sido objeto de reconocimiento en los estados financieros.

6.2.4 NIC 16: Propiedad, planta y equipo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable del inmovilizado material, de forma que los usuarios de los estados financieros

puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en su inmovilizado material, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable del inmovilizado material son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por amortización y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos, así como su medición posterior al reconocimiento.

6.2.5 NIIF 13: Medición del valor razonable

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

CONCLUSIONES

1. La aplicación del modelo de revaluación conlleva a considerar los criterios establecidos por la norma NIC 16 para controlar los activos fijos revaluados, frecuencia de revaluaciones; mostrando así los valores razonables de los activos.
2. La incidencia de la NIC 12 por la revaluación de activos fijos en la clase edificación disminuye del excedente de revaluación generando así el pasivo diferido que tendrá incidencia en los periodos posteriores, por cuanto la depreciación del mayor valor no es aceptada tributariamente.
3. La aplicación del modelo de revaluación a edificaciones y terrenos en la empresa ALESE S.A.C. en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre 2015, muestra un impacto al incrementarse el activo y patrimonio, mejorando así los indicadores financieros, percibiéndose una empresa menos propensa al riesgo, como también un perfil de gestión gerencial globalizada.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la empresa ALESE S.A.C. la capacitación en la norma NIC 16 al personal de las áreas comprometidas al activo fijo para la adecuada implantación de las políticas contables evitando así revaluaciones selectivas, así mismo determinar la frecuencia de revaluación de activos y que sus valores se mantenga actualizados.
2. Se recomienda a la empresa ALESE S.A.C. la elaboración y preparación de informes sobre la incidencia de la NIC 12 en los periodos posteriores por motivo de la revaluación de la edificación. Así mismo controlar a través de papeles de trabajo de los impuestos diferidos.
3. Se recomienda a la empresa ALESE S.A.C. valerse del marco normativo internacional como estrategia fundamental en atraer nuevos inversionistas, mayor nivel de apalancamiento a menor costo financiero.

BIBLIOGRAFÍA

1. ALVAREZ, Juan (2016) Manual Práctico de las NIIF Tratamiento Contable Tributario. Lima: Pacifico Editores SAC.
2. ALVA, Mario (2011) (<http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2011/05/13/valor-razonable-o-valor-de-mercado-cual-utilizar-en-materia-tributaria-frente-al-fisco/>). (Consultado el 20 julio).
3. APAZA, Armando (2015) a PCGE Y NIFF aplicados a sectores económicos. Lima: Pacifico Editores SAC.
4. APAZA, Armando (2015) b Adopción y aplicación de las normas Internacionales de Información Financiera. Lima: Pacifico Editores SAC.
5. ARANIBAR, Sergio (2015) (<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/6916>) La Capitalización del Excedente de Revaluación (Tesis para lograr el título de Magister en derecho de la Empresa). Lima Pontificia Universidad Católica del Perú. (consultado el 05 junio)
6. CAHUANA, Dionicio (2011) (<http://contabilidadparatodos.com/libro-interpretacion-estados-financieros/>). Contiene Interpretación de los estados financieros (consultado el 05 junio)
7. ESPINOZA, Blanca; ESPINOZA, David (2012) (<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1300/1/tcon602.pdf>) Análisis de la revaluación de propiedad, planta y equipo según la NIC 16 (Tesis previa la obtención del título de contador público auditor) Cuenca Universidad de Cuenca, Ecuador. (Consultado 08 julio 2017)

8. GONZALES, Pedro (2017) (<http://contabilidadparatodos.com/libro-interpretacion-estados-financieros/>) Análisis e interpretación de los estados financiero (Consultado 10 agosto 2017)
9. GUTIERREZ, Maria; FAJARDO, Nini (2015) (<http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/7639/1/TRABAJO%20FINAL.pdf>) Impacto posterior a la adopción de NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” en los estados financieros de Biomax S.A. año 2014-2015 (Programa de contaduría Pública) Bogotá Universidad Militar Nueva Granada, Colombia. (Consultado 15 agosto 2017)
10. LAM, Augusto (2012) (<http://blog.pucp.edu.pe/blog/augustolamcontabilidad/2012/10/20/niif-13-medicion-del-valor-razonable/>). Contiene medición del valor razonable. (Consultado el 15 julio).
11. MEDINA, Emelina; MUÑOZ, Susan (2017) (<http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/1105/BC-TES-5885.pdf?sequence=1&isAllowed=y>) Adopción de la NIC 16 y sus efectos en el tratamiento de las propiedades, planta y equipo de la empresa “Perquera Orland” S.A.C. frente al tratamiento tributario vigente. Lambayeque Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Perú.
12. MEF(2007.)(https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publica/con_nor_co/vigentes/nic/1_NIC.pdf) Contiene información sobre la NIC 1 (Consultado el 30 junio 2017).
13. MEF(s.f.)(https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publica/con_nor_co/no_oficializ/nor_internac/ES_GVT_IFRS13_2013.pdf) Contiene información sobre la IFRS13 Medición del valor razonable. (Consultado el 08 agosto 2017).
14. SUNAT(2015) (<http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2015/informe-oficios/i134-2015.pdf>) Contiene Informe sobre Impuesto a la renta- Depreciación del mayor valor revaluado por adopción de NIIF. (Consultado el 10 junio 2017).

15. WILD, John; SUBRAMANYAM, K y HALSEN, Robert (2017) Análisis de estados financieros. México: MacGraw-Hill Interamericana.

ANEXOS

- ANEXO N° 01: Matriz de consistencia.
- ANEXO N° 02: Instrumento aplicado
- ANEXO N° 03: Validaciones de instrumento
- ANEXO N° 04: Tasación terreno y edificación la milla N° 229.
- ANEXO N° 05: Tasación de terreno Jr. Nemesio Raez n° 2145 distrito el Tambo-Huancayo
- ANEXO N° 06: Tasación de terreno Av. Mariscal Castilla y calle Nemesio Raez Lt. 10 Distrito el Tambo – Huancayo