

Casos de Orientación Contable

COC III. Propiedades, planta y equipo

COC III.1. Registro contable de inmuebles controlados pendientes de saneamiento

La Dirección General de Contabilidad Pública (DGCP), ente rector del Sistema Nacional de Contabilidad, desarrolla el siguiente Caso de Orientación Contable, que presenta orientaciones sobre hechos, condiciones y preguntas específicas de una situación particular experimentada por una entidad o interesado.

I. Antecedentes

1. Una entidad cuenta con inmuebles (terrenos y edificios), que desde su punto de vista controla, ya que los utiliza desde hace veinte años y obtiene el potencial de servicios. En fechas recientes los inmuebles han sido medidos con tasaciones; sin embargo, carecen de saneamiento físico legal. Este último aspecto está regulado en normativa de aplicación específica. Los inmuebles están registrados en cuentas de orden.
2. La entidad no ha incluido los inmuebles en sus registros patrimoniales y por ende en los activos, por no contar con las partidas registrales de las propiedades, ya que aún se encuentran en proceso de diagnóstico.

II. Consulta

¿Puede la entidad efectuar el registro contable de los inmuebles mencionados, pese a existir procedimientos de saneamiento administrativo en curso?

III. Análisis

1. El marco para la preparación de la información financiera de la entidad definido por la DGCP, corresponde a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el Sector Público peruano: directivas contables, disposiciones y pronunciamientos técnicos, entre ellos, el Texto Ordenado de la Directiva N.º 005-2016-EF/51.01 sobre propiedades, planta y equipo. En los casos no regulados por la DGCP, la entidad debe definir sus políticas contables y aplicar en forma supletoria, los requerimientos técnicos de las NICSP (edición 2020, versión en español) aprobadas en el Perú, entre ellas, la NICSP 17 Propiedades, planta y equipo.
2. Con relación a la consulta, para efectos de la preparación de la información financiera, la entidad debe evaluar y documentar a través de un informe técnico debidamente sustentado, si los inmuebles cumplen la definición y los criterios para su reconocimiento como elementos de propiedades, planta y equipo, establecidos en el Texto Ordenado de la Directiva N.º 005-2016-EF/51.01 y en forma supletoria, según la NICSP 17.
3. Esto es, debe demostrar que en efecto los inmuebles son recursos controlados, implicando entre otros aspectos, la capacidad de usarlos o derivarlos a terceros para su uso, de forma que obtenga los beneficios económicos o el potencial de servicio para prestar servicios o para lograr otros objetivos, ostentando la capacidad para denegar o restringir el acceso de terceros; además, debe ser probable el recibir los beneficios económicos o el potencial de servicio y medir con fiabilidad el costo o el valor razonable.
4. Si luego de realizada la evaluación debidamente sustentada por el área técnica competente de la entidad, concluye que los inmuebles reúnen los criterios antes indicados, los reconocerá como elementos de propiedades, planta y equipo y determinará el valor actual de dichos bienes; así como, la vida útil correspondiente a la infraestructura, a fin de efectuar el cálculo y registro de la depreciación acumulada no reconocida en ejercicios anteriores.
5. La entidad debe conciliar periódicamente la información contable con los registros patrimoniales, sustentando las diferencias en actas de conciliación y revelando en notas a los estados financieros del rubro indicado, la condición de los activos con relación al saneamiento físico legal dispuesto en la normativa de aplicación específica.

IV. Conclusión

En consecuencia, los inmuebles que, en base a la evaluación de la propia entidad, cumplan la definición y los criterios de reconocimiento, deben ser reconocidos como elementos de propiedades, planta y equipo, revirtiendo los saldos registrados en cuentas de orden. El reconocimiento en los estados financieros, no excluye que la entidad aplique la normativa específica que regula el saneamiento físico legal de los bienes, por lo que, debe continuar hasta su culminación, con todas las acciones y procedimientos administrativos requeridos en dicha normativa.