



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**LA INVERSIÓN EN INMUEBLES Y LA REDUCCIÓN DE GASTOS
EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE “JESÚS MARÍA” DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

**PRESENTADA POR
YNÉS MARGARITA SUSANO AGUIRRE**

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADORA PÚBLICA

LIMA – PERÚ

2015



**Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada
CC BY-NC-ND**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**FACULTAD DE CIENCIAS DE CONTABLES Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**LA INVERSIÓN EN INMUEBLES Y LA REDUCCIÓN DE GASTOS EN LA
ZONA REGISTRAL N° IX DE “JESÚS MARÍA” DE LA SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

TESIS

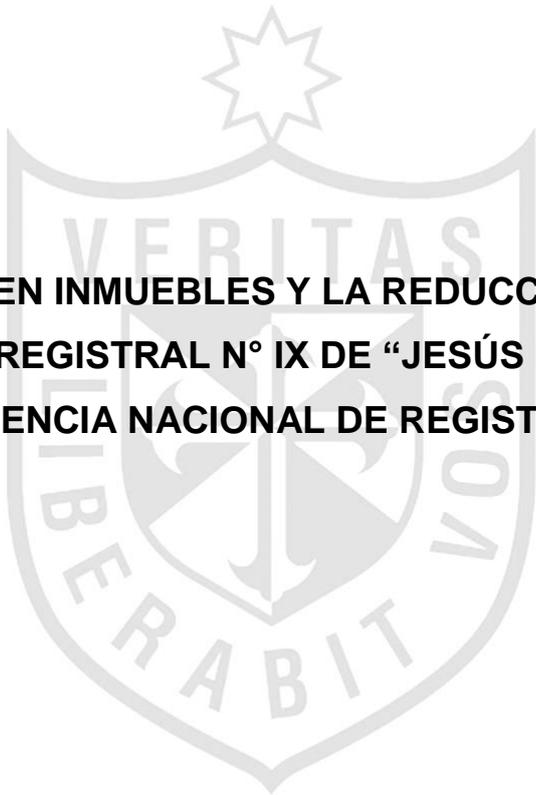
PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

PRESENTADO POR

YNÉS MARGARITA SUSANO AGUIRRE

LIMA - PERÚ

2015



**LA INVERSIÓN EN INMUEBLES Y LA REDUCCIÓN DE GASTOS
EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE “JESÚS MARÍA” DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

DEDICATORIA

A DIOS

Fuente inagotable de sabiduría, a él sea el honor y gloria por siempre.

A mis Padres

Aurelia Aguirre
Juan Susano

Por su amor incondicional.

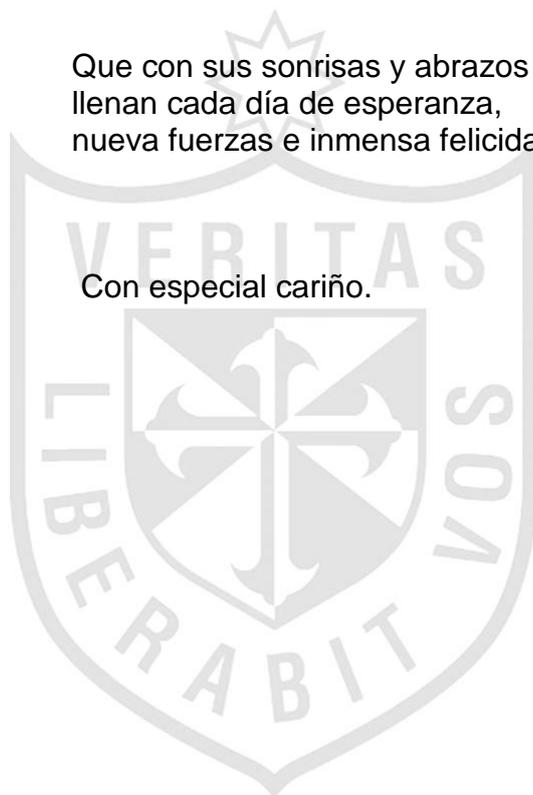
A mi esposo e Hijas

Rolando, Inés,
Consuelo

Que con sus sonrisas y abrazos
llenar cada día de esperanza,
nuevas fuerzas e inmensa felicidad.

A mis familiares y amigos

Con especial cariño.



AGRADECIMIENTO

A la Universidad de San Martín de Porres
por brindarme la oportunidad de
prepararme como profesional.



TABLA DE CONTENIDO

Portada	i
Título	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
ÍNDICE	v
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCCIÓN	ix

	Pág.
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2 Formulación del problema.....	2
1.3 Objetivos de la investigación.....	2
1.4 Justificación de la investigación.....	3
1.5 Limitaciones.....	4
1.6 Viabilidad del estudio.....	4
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	
2.1 Antecedentes de la investigación.....	5
2.2 Bases teóricas.....	11
2.3 Términos técnicos.....	76
2.4 Formulación de hipótesis.....	78
2.5 Operacionalización de variables.....	79
CAPÍTULO III METODOLOGÍA	
3.1 Diseño Metodológico.....	80
3.1.1 Tipo de investigación.....	80
3.1.2 Procedimientos de contrastación de hipótesis.....	80
3.2 Población y muestra.....	82

3.3	Técnicas de recolección de datos.....	84
3.4	Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.....	84
3.5	Aspectos éticos.....	84
CAPÍTULO IV RESULTADOS		86
CAPÍTULO V DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		111
FUENTES DE INFORMACIÓN		113
ANEXOS		115



RESUMEN

Se presenta un análisis de la inversión de inmuebles que realiza la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, poniendo especial énfasis en la adquisición de los bienes inmuebles y el arrendamiento de los mismos con el fin de alcanzar una reducción de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María”. Por otro lado se analiza también la aplicación de las normas internacionales de contabilidad y se plantea una propuesta de adquisición de bienes inmuebles y el tratamiento contable de la depreciación.

Palabras clave: Inversión de bienes Inmuebles, reducción de gastos, normas.



ABSTRACT

An analysis of investment property that performs the National Superintendence of Public Records, with special emphasis on the acquisition of real estate and leasing them to achieve a reduction of costs in the Area Registration N° IX of "Jesus Maria". On the other hand also discusses the application of international accounting standards and a proposal for the acquisition of property and the accounting treatment of depreciation arises.

Keywords: Investment real property, cost reduction, standards



INTRODUCCIÓN

En la actualidad el éxito de una empresa, institución pública o privada depende en gran medida del aprovechamiento de todos sus recursos y su vez una mejor gestión de los mismos. Es así que las instituciones actualmente se encuentran en vías de crecimiento y modernización, no escapan a los grandes cambios que requiere la globalización económica y el contraste dentro de un mercado bastante competitivo, hacen necesario que el Contador Público esté en capacidad de brindarles una asesoría adecuada, en base a la referencia técnica actualizada aplicable a cada actividad en especial, para que la información financiera sea razonable y oportuna en la toma de sus decisiones económicas.

Debido a lo anterior, surge la necesidad del adecuado resguardo y el control de los inmuebles en Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) siendo parte del control la contabilización de dichos inmuebles, maquinaria y equipo la cual se ve reflejada en los estados financieros de la SUNARP y que debe presentarse conforme a Normas Internacionales de Información Financiera sin embargo el enfoque de este estudio va direccionado a la zona registral N° IX exactamente a la propiedad por ser uno de los requerimientos de la SUNARP por la necesidad de acercar la brecha con el público usuario.

El contador público en su papel de revisor debe realizar su trabajo con el objetivo de obtener una seguridad razonable que los inmuebles, maquinaria y equipo se encuentra presentada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, así como obtener un conocimiento del control interno relacionado con dicho rubro con el fin de detectar posibles deficiencias que posteriormente sean comunicadas a la administración para que se las pueda corregir.

Con el objetivo de llevar a cabo este estudio, se dividió en cuatro capítulos la tesis, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

Capítulo I, se encuentra el planteamiento del problema y la identificación del problema, la descripción y caracterización del problema de investigación, los objetivos a lograr y la formulación de las hipótesis de trabajo.

El capítulo II, trata el marco teórico científico de investigación, basada en una bibliografía especializada con relación al tema de estudio. Se encuentra la normatividad relacionada a las variables de estudio desarrolladas de acuerdo a las normas nacionales e internacionales de contabilidad en inmuebles, maquinaria y equipo y los análisis de costo de inmuebles alquilados y en su tiempo.

En el capítulo III, se desarrolla lo referente a la metodología del tema investigado, operativización de las variables de estudio, la tipificación de la investigación, los instrumentos para recoger información y con estas realizar las pruebas de hipótesis, la población y la muestra de estudio expuestas detalladamente sobre cada una de ellas.

En el capítulo IV, se puede apreciar el análisis de los datos de la muestra de los instrumentos de investigación y resultados con el tratamiento estadístico descriptivo e interpretación de cuadros para contrastar las hipótesis.

Finalmente en el capítulo V, se encuentra la discusión, conclusiones y recomendaciones; por otra parte se indica que el desarrollo de la presente investigación tiene como resultado final la adquisición de inmuebles de una institución Pública como es la SUNARP que presta servicios al público para reducir los gastos de arrendamiento o alquiler de inmuebles.

Por lo que consideramos la importancia del presente trabajo porque no solo motiva a la gestión administrativa sino al trabajo de evaluación contable; de manera que innovamos en los procedimientos tradicionales establecidos por el Ministerio de Economía y finanzas (MEF).

CAPÍTULO I : PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, que comprende las Zonas Registrales y que están distribuidas a nivel nacional. Son órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral y económica dentro de los límites que establece el estatuto y la ley. En ellas se encuentran las Oficinas Registrales que también son las encargadas de prestar los servicios de inscripción y publicidad registral de los diversos actos y contratos inscribibles.

Por las actividades que desarrollan las Zonas Registrales de la SUNARP en la prestación de servicios, logran recaudar ingresos muy importantes; sin embargo no tiene autonomía para disponer de aquellos fondos en forma inmediata ya que es necesario iniciar una gestión de procesos administrativos que por motivo de austeridad generalmente no se da.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos recurre al arrendamiento de inmuebles para la prestación de sus servicios, disponiendo del personal necesario, así como de los materiales y equipos que son necesario para desarrollar la actividad administrativa originando de esta manera el incremento de los gastos, cuando realmente están en condiciones de financiar las adquisiciones de bienes inmuebles en la Zona Registral.

El tratamiento contable para calcular la depreciación del valor de los bienes inmuebles que utiliza la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se adecua a la Ley N°28112 Ley Marco de la Administración Financiera del Sector Público y a la Ley N° 28708 Ley General del Sistema Nacional de Contabilidad, Resolución Directoral N° 011-2013-EF/51.01 y la Resolución Directoral N° 009-2012-EF/51.01.

Las evaluaciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no se desarrollan con regularidad por no existir políticas de control de la inversión.

1.2. Formulación del problema

Problema general

¿De qué manera la inversión en inmuebles permitirá la reducción de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” de la Superintendencia Nacional de Registros Público?

Problema específicos

- a) ¿En qué medida la adquisición inmuebles facilita un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María”?
- b) ¿De qué manera la inversión en inmuebles podrá incrementar el patrimonio de la Zona Registral N° IX de “Jesús María”?

1.3. Objetivos de la investigación

Objetivo general

Determinar cómo la inversión de inmuebles facilita la reducción de gasto en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos

Objetivo específicos

- a) Determinar como la adquisición de inmuebles facilita un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María”.
- b) Analizar si la inversión en inmuebles podrá incrementar el Patrimonio de la Zona Registral N° IX de “Jesús María”.

1.4. Justificación de la investigación

El presente trabajo de investigación es importante por las siguientes razones:
Está enmarcado en los dispositivos legales que a continuación se indican:

Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos aprobado con fecha del 16 de Octubre de 1994 y modificada por la Ley N° 27755 del 15 de Junio del 2002. Ley N° 24680 Sistema Nacional de Contabilidad.

Resolución CNC. N° 010-97-EF/93.01 que aprueba el Nuevo Plan Contable Gubernamental.

Resolución N° 005-94-EF/93.01 del CNC; oficializa la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad.

Artículo 2 de la Ley Universitaria N° 23733, que a la letra expresa: “son fines de las universidades: conservar, acrecentar y transmitir la cultura universal con sentido crítico y creativo afirmando preferentemente los valores nacionales. Realizar las investigación en las humanidades, las ciencias y las tecnologías y fomentar la creación intelectual”.

La investigación es importante, porque existen teorías científicas que sustentan o sirven de soporte a las adquisiciones de propiedad, planta y equipos.

Asimismo es importante, porque es posible evaluar de acuerdo a normas establecidas y plantear alternativas de solución, porque existen experiencias y argumentos suficientes que sustentan las entrevistas y encuestas que permiten formar pensamientos reflexivos y críticos.

También es importante, por cuanto es posible constatar hechos, fenómenos, objetos, recursos, conocimientos, capacidades, situaciones o condiciones, multirelacionadas, dinámicas y cambiantes, cualitativas y cuantitativas, actuales y potenciales, positivas o negativas que presenta el sub sistema financiero de la

SUNARP en un determinado momento, como producto de su desenvolvimiento contable”.

1.5. Limitaciones

En el desarrollo de la presente investigación se afrontó las siguientes limitaciones o dificultades:

Carencia de bibliografía actualizada y de alto nivel de análisis sobre El sub Sistema financiero de Adquisición de inmueble, maquinaria y equipo, en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” en la Biblioteca Central. Dicha limitación incidirá en la búsqueda de las teorías científicas, las mismas que servirán para la elaboración del marco teórico, la demostración de la hipótesis y para realizar los análisis e interpretación de los resultados.

También, el factor temporal, fue otra limitación tanto para efectos de la recolección de datos bibliográficos, como de los datos empíricos a través de la técnica de la encuesta, entrevista a los especialistas, sistematización de la parte teórica y cuantificación de los datos obtenidos.

Otros factores que afectaron el desarrollo de la investigación, son las dificultades para el financiamiento que se requiere para el trabajo de campo y el tiempo disponible para el desarrollo del ambicioso trabajo.

1.6. Viabilidad del estudio

La contribución de la presente investigación es entregar a la comunidad académica un estudio que permita proporcionar información acerca del Sub Sistema SUNARP en las adquisiciones de inmuebles, maquinaria y equipos en la Zona registral N° IX de “Jesús María”; así también estableciendo las correlaciones entre variables que la investigación documental emplea a manera de instrumento para evaluar e identificar los principales problemas que permiten el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Diagnóstico de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

A continuación presentamos los aspectos claves resultantes del análisis de las capacidades estratégicas y el entorno en que se desenvuelve la SUNARP. Para el diagnóstico situacional se ha utilizado la metodología de la matriz FODA.

Análisis de factores internos

Fortalezas

- Es generadora de recursos propios
- Credibilidad ante órganos nacionales e internacionales.
- Personal con experiencia en la actividad.
- Oficinas registrales interconectadas a nivel nacional para servicios de publicidad.
- Iniciativa y creatividad por parte del personal

Debilidades

- Limitadas acciones de investigación, desarrollo estrategia comunicacional que sustenten y fortalezcan las acciones inherentes al mercado registral.
- Inexistencia de propuestas y proyectos para ser presentados a la cooperación internacional.
- Incompleta información de la base grafica catastral centralizada de predios inscritos.
- Nula interconexión entre los sistemas registrales y el sistema catastral.
- Limitada aplicación de gestión por resultados e inexistencia de políticas por competencia de los recursos humanos.
- Infraestructura insuficiente en algunas zonas registrales.
- Inadecuada política de atención al ciudadano
- Ineficiencia de los procesos administrativos y registrales.

Oportunidades

- Alianzas estratégicas (crecimiento y difusión).
- Crecimiento y estabilidad económica.
- Crecimiento en la inversión del sector vivienda (Mi vivienda y Techo propio)
- Oferta de las nuevas tecnologías en el mercado y acceso a ellas.
- Existencia de mercado potencial para la inscripción de segundos actos registrales.
- Impulso al tratado de libre comercio.

Amenazas

- Efectos negativos de la crisis económica mundial.
- Tendencia a legislar con exoneraciones en el pago de derechos por servicios registrales.
- Transferencias de recursos propios al tesoro público (a otras entidades por parte del MEF).
- Disminución de programas de titulación de predios.
- Falta de cultura registral del ciudadano.
- Reducción de presupuesto de gastos a través de decisiones normativas del MEF.
- Conflictos sociales y movilizaciones.
- Desastres Naturales.
- Fomento de la gratuidad de la información institucional.

Aspectos Críticos: La SUNARP emprenderá acciones que permitan utilizar la tecnología existente para tener presencia efectiva a nivel nacional de manera virtual, con procesos óptimos que permitan brindar servicios registrales eficientes, prediales, con menores plazos de atención y tasas registrales que reflejen el costo de los servicios brindados.

Visto el diagnóstico podemos ver que uno de los problemas que presenta la SUNARP es la insuficiente Infraestructura en algunas zonas registrales y la Inadecuada política de atención al ciudadano.

La Zona Registral. Sede Lima ubicada en el distrito de Jesús María por el nivel de ingresos que recauda por las tasas registrales y de publicidad registral es la zona central de la SUNARP, y desde su creación en 1994, se ha visto en la necesidad de aperturar locales de atención al público usuario en diferentes distritos de Lima y Callao para descentralizar la prestación del servicio de inscripción de títulos registrales y la expedición de copias de las inscripciones realizadas, siendo estos locales alquilados con el fin de dar facilidad al público usuario, este servicio se realiza en 58 oficinas registradas y todos estos locales generan un gasto mensual por alquiler, además del pago de servicios públicos como luz, agua, teléfono, internet, representando este gasto un incremento del presupuesto anual asignado.

Desde este punto de vista y contabilizando el monto total gastado, la entidad bien podría invertir en la adquisición de locales, iniciándose la compra por aquellos locales donde su nivel de recaudación justifique la compra, como es el caso de las oficinas ubicadas en los distritos que ya tienen un gran tiempo de permanencia que luego de ser validada y aceptación en condiciones de tamaño, facilidad de acceso al público y otras características; adquirirlas con la finalidad de reducir el gasto corriente en alquileres, incrementando su patrimonio.

a) Investigaciones:

Cabe señalar que en la búsqueda de los antecedentes del presente trabajo de investigación, por el momento no se han encontrado ninguna tesis con idénticas características al nuestro, sin embargo como fuente de inspiración contamos con las siguientes:

Tesis 1:

Título: Auditoría Externa al Rubro de Propiedad, Planta y Equipo registrado de acuerdo a Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's).

Autor: Roxana Maribel López Roca (2005) Presentado y sustentado en la Universidad de Pacífico; para obtener el Título de Contador Público.

El presente trabajo tiene por finalidad el conocimiento y la adecuada interpretación de las Normas Internacionales de Contabilidad pues constituyen aspectos de suma importancia para el Contador Público, debido a que en la revisión de los componentes significativos de los estados financieros del cliente, se deben evaluar los tratamientos contables que han sido utilizados por la administración de la compañía para determinar la razonabilidad y presentación adecuada de las cifras en los estados financieros, de un período determinado.

Dicha evaluación de procedimientos también debe encontrarse respaldada y complementada por los conocimientos de la referencia técnica aplicable a las revisiones de auditoría externa, tales como: Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, Normas Internacionales de Auditoría, Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, Normas Internacionales de Contabilidad, leyes y reglamentos vigentes en el país, que se relacionen con la profesión.

Conclusión general: Esta tesis aporta a este proyecto de tesis en la variable dependiente propiedad planta y equipo a nivel de consulta bibliográfica, la diferencia radica principalmente en el planteamiento que se hará en la variable independiente e interviniente.

Tesis 2:

Título: Auditoría externa al rubro de propiedad, planta y equipos en una empresa procesadora de caucho natural.

Autor: Alexander Odriel Soto (2011).

Presentado y sustentado en la facultad de ciencia económica de la UNMSM para obtener el Título de Contador Público. Llego a las siguientes conclusiones.

1. La propiedad, planta y equipo en una empresa procesadora de caucho natural es un recurso de gran importancia, ya que representa el medio por el cual se llevan a cabo los procedimientos de transformación de materia prima para obtener un producto terminado, así como los activos para llevar a cabo actividades administrativas de la compañía, sin dichos activos la compañía no podría existir.

2. Las Normas Internacionales de Información Financiera dan los lineamientos necesarios para que los estados financieros de una empresa muestren de una forma verdadera la situación financiera y los resultados del período de una compañía.
3. El Contador Público y Auditor en su papel de auditor independiente le corresponde realizar las auditorías con el debido cuidado profesional para lo cual es importante llevar a cabo estas con base en normas y principios como las Normas Internacionales de Auditoría.
4. La experiencia y conocimiento son muy importantes para realizar una auditoría según los lineamientos de las normas personales, por lo que se hace evidente que el contenido en los programas de los cursos de auditoría no son suficientes y dan poca oportunidad a los estudiantes de obtener la experiencia necesaria sobre procedimientos de auditoría y manejo de los papeles de trabajo que se deben llevar a cabo en una auditoría externa a cualquier rubro.
5. Una inadecuada interpretación a algunos lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad No. 16 da como resultado que no se reconozcan como activos, costos desembolsados con los cuales se logra alargar la vida útil a un bien inmueble, y por lo tanto que se presenten los estados financieros con ese error contable, tal y como se pudo observar en el caso práctico del capítulo IV.
6. Deficiencias tales como la inexistencia de tarjetas de responsabilidad, la falta de realización de inventarios físicos, así como incumplimientos de algunos procedimientos establecidos inciden en que la propiedad, planta y equipo de una empresa procesadora de caucho natural no sean completamente resguardados como fue mostrado en el caso práctico de esta tesis.

Conclusión general: Se considera también un aporte bibliográfico ya que el estudio contiene normas internacionales contables y técnicas que enriquecen el nivel de consulta.

b) Publicaciones

Existen un conjunto de publicaciones o textos con relación al los registros públicos y la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, entre algunas de ellas tenemos:

1. **NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.** Emitida el 1 de enero de 2012. Incluye las NIIF con fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2012 pero no las NIIF que serán sustituidas este extracto ha sido preparado por el equipo técnico de la Fundación IFRS y no ha sido aprobado por el IASB. Para conocer los requisitos completos se debe hacer referencia a las Normas Internacionales de Información Financiera.
2. **Norma Internacional de Contabilidad N° 16 (NIC 16)** 1993. Propiedades, Planta y Equipo. Ministerio de economía y finanzas. Comisión Permanente de Normas Contables Adecuadas. La Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedades, Planta y Equipo (NIC 16) está contenida en los párrafos 1 a 68. Todos los párrafos tienen igual valor normativo, si bien la Norma conserva el formato IASC que tenía cuando fue adoptada por el IASB. La NIC 16 debe ser entendida en el contexto de su objetivo, del Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera y del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros. En los mismos se suministran las bases para seleccionar y aplicar las políticas contables que no cuenten con directrices específicas.
3. **Teoría del Registro de la SUNARP.** Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos es la unidad básica del sistema, cuya historia publica el Registro Civil Peruano de 1984”, en Folio Real N°2 - Revista Peruana de Derecho.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, las Zonas Registrales son los órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral y económica dentro de los límites del estatuto y la ley, en ellas se encuentran las Oficinas Registrales que son las encargadas de prestar los servicios de inscripción y publicidad registral de los diversos actos y contratos inscribibles.

Actualmente la organización del sistema registral peruano está a cargo de un Organismo Público Descentralizado denominado Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Esta organización es creada como un organismo descentralizado autónomo del Sector de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público; con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica - registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Su presupuesto está comprendido dentro del volumen 5 del presupuesto del sector Público.

La institución fue creada con la ley N° 26366, publicada el 24 de octubre de 1994, y su finalidad principal es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos. Asimismo, tiene como finalidad la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, tratando de que se logre la especialización, simplificación, integración, y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Según la norma de su creación, la SUNARP conglomerará los siguientes registros:

- (i) Registro de Personas Naturales,
- (ii) Registro de Personas Jurídicas,
- (iii) Registro de Propiedad Inmueble,
- (iv) El Registro de Bienes Muebles, y
- (v) Los demás Registros de carácter jurídico creado o por crearse.

El siguiente cuadro, muestra mejor la distribución de los registros agrupados en la SUNARP:

Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP):

La Ley N° 26366 establece que la SUNARP tiene por objeto dictar políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos, además tiene la función de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

Organización Territorial de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), posee una oficina registral central (denominada la Oficina Registral de Lima y Callao), y oficinas registrales descentralizadas ubicadas en el todo el ámbito geográfico regional del Perú. Todas administran su propio patrimonio y poseen autonomía registral, administrativa y económica.

Dentro de la estructura jerárquica que actualmente presenta la SUNARP tenemos, como al funcionario de mayor nivel, al Superintendente quien ejerce la representación legal de la institución con atribuciones y obligaciones determinadas por ley, entre las cuales están la de elaborar y supervisar la ejecución de las medidas de simplificación y modernización e integración de los Registros Públicos, supervisar la correcta función registral y autorizar la modificación de la estructura organizativa.

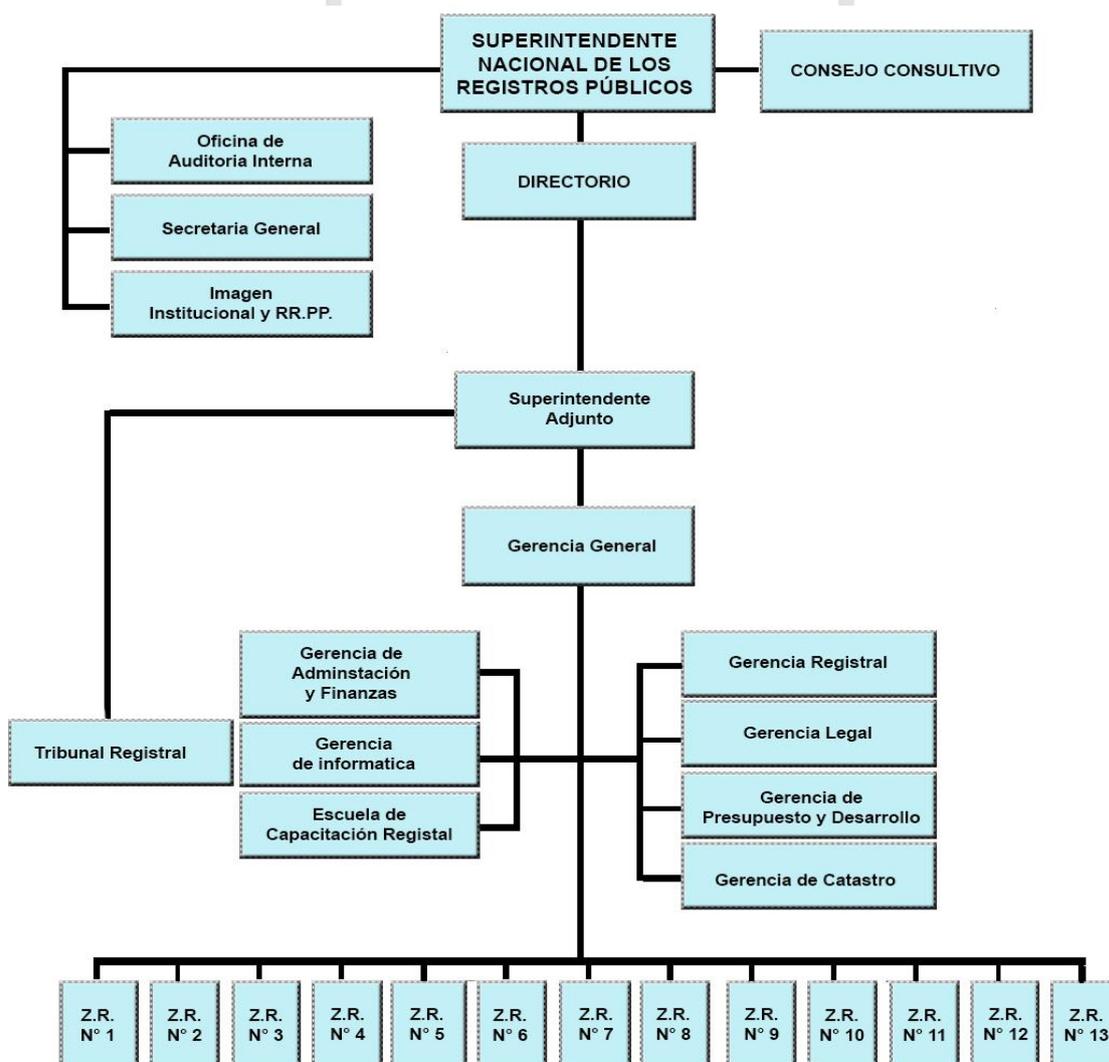
En segundo lugar tenemos el Directorio el cual es el órgano que se encargará de aprobar las políticas para la administración de la institución. Sus atribuciones y obligaciones principales son las de establecer la política Registral Nacional y dictar las normas registrales requeridas para la eficiencia y seguridad de la función registral.

En tercer lugar se encuentra el Superintendente Adjunto (quien tiene bajo su línea al Tribunal Registral) y más abajo encontramos la Gerencia General y las demás gerencias de funcionamiento interno de la institución. Cada zona registral

también se enmarca dentro de la organización y se colocan dentro de todo el organigrama de funciones, tal como lo muestra el gráfico presentado.

La ley N° 26366 de creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) establece además 4 garantías para el Sistema Nacional de los Registros públicos:

- (a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, modificatorio posterior o sentencia judicial firme,
- (c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro;
- (d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley
- (e) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título.



Fuente: <http://www.sunarp.gob.pe/organigrama.asp>

Marco legal, fecha de creación y actividad

El 02 de enero de 1888, se estableció en la República del Perú el Registro de propiedad Inmueble, teniendo actualmente 125 años de su creación.

En un inicio se ubicó estructuralmente como dependencia del Poder Judicial.

Con el código civil de 1936 se introdujo la denominación General de Registros Públicos a la institución encargada de la inscripción y publicidad registral. Agregándose, además de los registros mencionados, Personas Jurídicas, naturales, testamentos y otros.

La corte suprema en sus sesiones del 16 de mayo y del 17 de diciembre de 1968 aprobó el reglamento de las inscripciones y el reglamento de los registros públicos.

Mediante D.L. N° 23095 del 18 de Junio de 1980 se promulga la Ley Orgánica de los Registros públicos como Organismo Descentralizado, autónomo en lo administrativo, económico y en lo registral con la denominación de la Oficina Nacional de los Registros Públicos.

El proceso de Reorganización establecido mediante D.L. N° 570, 571 del 28 de marzo de 1990 y del 06 de abril de 1991, se dispuso que las Oficinas de Provincias sean transferidas a las Regiones correspondientes, quedando la Oficina Nacional de los Registros Público reducida al departamento de Lima.

Por Decreto Ley N° 25993 del 24 de diciembre de 1992, nueva Ley Orgánica del Sector Justicia para a ser un organismo de línea del Ministerio de Justicia.

La oficina Nacional de los Registros Públicos es una Institución Jurídica, destinada a otorgar publicidad a las inscripciones de los actos contratos resoluciones Judiciales y administrativas que determina la ley, con el objeto de garantizar el derecho de inscripción.

En la Ley N° 26366 del 16 de octubre de 1994 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros públicos como órgano descentralizado autónomo del sector Justicia y como ente Rector de Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Organismos públicos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

La Oficina Registral de Lima y Callao, es un Organismo Público y Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). El jefe es nombrado por el directorio de la SUNARP, tiene patrimonio propio y autónomo registral, administrativa y económica en el ejercicio de las funciones que le corresponde conforme a ley.

La Oficina Registral de Lima y Callao, tiene como finalidad la inscripción y publicidad de los hechos, actos y contratos que la ley determine en concordancia a las Políticas y Normas Técnicas, administrativas que dicte la SUNARP.

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°356-2001- SUNARP/SN (16.12.2001) se autoriza el funcionamiento de la Oficina Zonal ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia de Lima la cual está bajo la jurisdicción de la Oficina Registral de Lima y Callao. La misma que podrá recepcionar todas las solicitudes de inscripción que ingrese actualmente a través del libro Diario y brinda Servicios de Publicidad Registral referidos a copias simples y búsquedas, asimismo se podrán efectuar pagos por los servicios registrales entes señalados.

Según Resolución Suprema N°135-2000-JUS del 11 de julio dl 2002 que en su capítulo VII artículo 30 le cambia la denominación de Oficina Registra de Lima y Callao (ORLC) a Zona Registral N° IX- sede Lima, tiene a su cargo la inscripción y la publicidad delos hechos, catos y contratos que cumplen los requisitos de la Ley contando con las Oficinas Registrales en Callo, Huacho, Huaral. Cañete y Barranca. Y Oficinas Receptoras en puntos estratégicos de la gran Lima.

Reseña Histórica de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

Los Registros Públicos fueron creados por Ley de fecha 02 de enero de 1888 bajo el gobierno de Andrés Avelino Cáceres con el nombre de Registro de Propiedad Inmueble como una dependencia de la Corte Suprema de Justicia. El 18 de julio de 1940 (52 años después) entró en vigencia un nuevo Reglamento de los Registros Públicos, el cual incorporaba lo establecido en el artículo 1038 del Código Civil de 1936.

El 16 de mayo de 1968, durante la primera fase del gobierno militar, mediante acuerdo de la Corte Suprema se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos. El 18 de junio de 1980 mediante D.L. N° 23095 se dicta la Ley Orgánica de la Oficina Nacional de los Registros Públicos – ONARP, mediante la cual se le otorga el status de persona jurídica de derecho público interno con autonomía administrativa y económica, conservando la misma naturaleza de Organismo Público Descentralizado vinculado a la Presidencia de la República, conforme lo dispuesto el D.L. N° 17532 del 25 de marzo de 1969. Con fecha 12 de junio de 1981, mediante D.L. N° 119 se dicta una nueva Ley Orgánica de los Registros Públicos y Ley de la Oficina Nacional de los Registros Públicos – ONARP, por la cual se establece que los Registros Públicos se constituyen en un Organismo Público Descentralizado del Sector Justicia, asimismo, esta norma restableció en sus funciones a la Comisión Facultativa por el Tribunal Registral.

El 21 de diciembre de 1992 se dicta mediante D.L. N° 25993, la Ley Orgánica del Sector Justicia en la cual se introdujo una variante significativa respecto a la vinculación administrativa de la institución. Finalmente, con fecha 18 de octubre de 1994 mediante Ley N° 26366 se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), regulada por su Estatuto aprobado mediante D.S. N° 04-95-JUS, con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país.

La Zona Registral N° IX- Sede Lima tiene a su cargo los siguientes Registros:
Registros de Propiedad Inmueble: Es el encargado de la inscripción y publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extensión de los derechos reales con relación a los Bienes Predios, Registro de buques, Registro

de Embarcaciones Pesqueras, Registro de Aeronaves, Registro de Derechos Mineros y Registros de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos.

Registros de Personas Jurídicas: Son responsables de la inscripción y publicidad de los actos contratos referidos a personas naturales, por lo que unifica a los siguientes registros: Registros de mandatos y Poderes, Registros de Sucesiones Intestadas, Registro de Testamentos, Registro de Personal y el Registro de comerciantes.

Registro de Bienes inmuebles: Es la que se encarga de la inscripción y publicidad registral de los actos y contratos referidos a ciertos bienes muebles, Registros de Prensa Agrícola, Registro de Prenda Industrial, Registro de Prenda Global y Flotantes, Registro Fiscal de Ventas a Plazos y Registro de Martilleros Públicos.

Finalmente mediante Ley N° 27755, se modifica la Ley n° 26366, creándose el Registro de Predios, incorporándose al Registro Predial Urbano al Sistema de los Registros Públicos, a partir del mes de junio se incorpora el Registro Predial a todas las Zonas Registrales.

Competitividad registral

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP, a través de esta estructura orgánica, tiene por objetivo prestar servicios registrales de calidad homogénea a nivel nacional. Para lograr dicho fin viene implementando los siguientes medios:

- ✓ Homogenizar las cargas registrales y tiempos de inscripción, efectuando para ello , modificaciones normativas diversas que inciden sobre el reglamento general de registros públicos, que permitan distribuir la carga registral con el personal registral existente a nivel nacional y bajo el criterio de la especialización, para así lograr tiempos homogéneos de atención, estableciendo para ello la necesaria digitación de todo título nuevo que ingrese al registro y su posterior distribución mediante un balanceador carga de trabajo.

- ✓ Implementar un nuevo sistema informático denominado sistema único registral lo que permite homogeneidad tecnológica, así como brindar el soporte técnico requerido para la prestación de servicios registrales eficientes.
- ✓ Lograr la eficiencia en el servicio de publicidad registral por internet para la cual se ha establecido pleno valor jurídico a la información digital, para sí brindar no solo publicidad simple si no también publicidad certificada en línea.
- ✓ Lograr la eficiencia en la cobertura de los servicios registrales a nivel nacional para lograr una presencia efectiva en todas las provincias del país.

2. 2.2. Finanzas Públicas

La palabra Finanzas llega de la voz griega, finos, la cual pasa al latín, finis, que significa fin. Se dice que en un principio se aplicó el término “fin” a los negocios jurídicos, al pago con que ellos terminan. Luego surge el término finanzas lo cual implicaba otros elementos esenciales para que se produjera tal fin, estos estaban constituidos por los recursos o ingresos. Entonces podemos decir que la ciencia de las Finanzas Públicas atiende todo lo relacionado con la forma de satisfacer las necesidades que demande la comunidad de personas que integran un Estado, se inclinan a cubrir las exigencias del colectivo, donde predomina el interés general.

Las Finanzas Públicas están encargadas de regir las necesidades que se originen frente a las relaciones del Estado con los individuos o las del Estado frente a sus propias necesidades

a. Actividad financiera del estado

Ésta actividad, comienza en el momento en que el Estado se apropia de las riquezas o bienes producidos por las demás economías, y pasa a convertirlas en

ingresos con el fin de poder atender los gastos que le causa cumplir con todos sus deberes de satisfacción a las necesidades públicas. Dicha actividad, se ve finalizada cuando el ingreso público se ha convertido en servicio público o medio para satisfacer las necesidades.

Las Finanzas tienen como función contribuir al desarrollo económico de un país, donde el Estado está encargado de velar que exista una distribución equitativa de las riquezas, incentivar a los inversionistas y a la producción, además crear un clima de confianza política y establecer una estabilidad legal, también de disminuir la tasa de inflación.

Es importante mencionar que el desarrollo económico de un país depende de la buena gerencia y administración de las finanzas que realicen los representantes del Estado.

Son las empresas e instituciones que dependen del Estado para fortalecer la economía nacional. El sector público normalmente está constituido por un elevado porcentaje de la economía que tiene un país, y además es capaz de influir sobre la actividad económica global. Por ejemplo, el gobierno puede limitar el crecimiento de los salarios de los funcionarios para evitar aumentos de la inflación, realizando así una política de precios y rentas extraoficial o informal.

b. Inversión Pública

Entre la política fiscal y la tasa de crecimiento de una economía. Su principal contribución radicó en desarrollar un modelo en el que los consumidores derivan su utilidad tanto del consumo privado como del acervo de capital público generado por los flujos de inversión pública.

Asimismo, los beneficios de la producción privada también son generados por el uso de dicho acervo. Sin embargo, Arrow y Kurz suponen que toda la inversión pública es productiva, por lo cual no es necesario hacer una distinción entre gasto público productivo y no productivo, y dado que formulan un modelo neoclásico de crecimiento, dicho gasto público sólo afecta la tasa de crecimiento transicional de

la economía mientras la tasa de crecimiento en estado estacionario permanece inalterada.

Con la aparición y desarrollo de la teoría del crecimiento endógeno (Romer, 1986, y Lucas, 1988), se despertó el interés por desarrollar modelos en los que se vinculara el gasto público con la tasa de crecimiento de largo plazo de una economía. A este respecto, Barro (1990), continuando con lo presentado por Aschauer (1989 a y c), introduce el concepto de gasto público productivo como un gasto que realiza el sector público en creación de infraestructura económica y que genera efectos en la producción misma o en la productividad de los factores de la producción, con la particularidad de que dicho gasto es complementario a la producción privada, por lo cual lo incluyen como un argumento de la función producción. Sin embargo, al igual que Arrow y Kurz para la inversión pública, Barro y Aschauer suponen que todo el gasto público incluido dentro de la función producción es productivo, encontrando evidencia empírica para una relación positiva entre la inversión pública (como expresión nítida del gasto público productivo utilizado por ambos autores) y el crecimiento del producto.

Esto contrasta ampliamente con la tradición neoclásica de considerar que la inversión pública desplaza a la inversión privada, por lo cual se inhibe el crecimiento futuro y la productividad. Sin embargo, Devarajan y Zou (1994) observan que los efectos negativos, directos e indirectos, de la inversión pública, en realidad son contrastantes, dependiendo de la forma en que se financie dicho gasto y de la estructura del sistema financiero.

Ahora bien, la inclusión de la inversión pública en particular o del gasto público productivo en general como un argumento de la función producción, es posible en tanto que las inversiones en infraestructura económica y/o social facilitan la implantación y realización de los planes de inversión de los agentes privados, eliminando costos y barreras de transacciones y de capacitación y educación.

Asimismo, la inversión pública también tiene un efecto indirecto en la formación de capital privado y por consiguiente en el crecimiento económico, pero no sólo por el aumento de la demanda agregada en bienes y servicios producidos por el

sector privado, sino también por la influencia en los beneficios futuros y en las expectativas de ventas de los inversionistas privados.

Por tanto, bajo estas consideraciones puede argumentarse que la inversión pública en infraestructura económica y social (o gasto público productivo), genera incrementos en la productividad total de los factores en general y en la productividad laboral en particular, creando asimismo un acervo de capital público que está a disposición de cualquier agente productivo como bien público, pero con la particularidad de que dicho bien público no es sólo para su consumo de corto plazo sino que lo puede utilizar para incrementar sus capacidades productivas de largo plazo.

La función del estado y el proceso de inversión

Después de la segunda Guerra Mundial, durante muchos años la inversión pública se manejó de manera estratégica para propiciar un crecimiento económico como parte del proceso de reconstrucción, en el caso de los países beligerantes, o bien del proceso de creación de la infraestructura económica mínima indispensable para iniciar el despegue del crecimiento económico de los países atrasados (no desarrollados).

En América Latina, la estrategia desarrollada es conocida como industrialización por sustitución de importaciones (ISI). Los responsables de la política económica de los países que adoptaron esta estrategia tenían como principio fundamental el que la inversión desempeñaba un papel decisivo no sólo como componente de la demanda agregada, sino también en términos de poder determinar el tamaño del acervo de capital de la economía para que pudiera actuar como fuente futura del crecimiento económico.

Sin embargo, dada la necesidad de recursos de los inversionistas privados para financiar sus principales proyectos de inversión, y la insuficiencia tanto de infraestructura económica y social como del desarrollo de mercados, seguridad e información, la decisión de política económica fue que el gobierno destinara una parte considerable del gasto público a invertir en infraestructura e industria básica para poder producir bienes y servicios públicos que generaran una derrama de

efectos positivos sobre la economía, afectando la tasa de crecimiento y permitiendo, ante la falta de ahorro interno, un financiamiento del déficit público mediante el incremento de la deuda pública (Edwards, 1989).

Esta misma visión de la acción del sector público predominaba en la mayoría de los países y la política económica contenía los mismos principios generales: acción del gobierno vía el gasto público en inversión como motor de la economía. Esta idea prevalecía en tanto se consolidara el ahorro -que se considera tradicionalmente la fuente de financiamiento natural de la inversión para incrementar el acervo de capital de una economía, que da origen a un crecimiento económico-, por lo cual, ante la insuficiencia de fondos de ahorro, era necesaria la intervención estatal en la economía vía inversión pública, considerando que una vez alcanzado el ahorro necesario, la inversión pública debía contraerse para evitar un efecto *crowding out* con la inversión privada tal que provocara efectos recesivos sobre el producto y la productividad de los factores, a consecuencia de la aglomeración de infraestructura generada por un exceso de inversión pública.

Esto hace que la infraestructura económica se convierta en un insumo "libre" y por tanto no se tengan los efectos a escala previstos por el desperdicio de dicho insumo pues no se maximiza su utilización como insumo de la producción.

Sin embargo, el mal desempeño económico en los años ochenta del siglo pasado forzó, sobre todo a los países de América Latina, a cambiar su estrategia. La estrategia de reducción de la función del Estado en la economía ha ido acompañada, en países como México y Chile, por ejemplo, por la implantación simultánea de medidas de reducción del gasto público, y en especial por la reducción de la inversión pública para asegurar, conforme la estrategia seguida, la eficiencia de largo plazo de la inversión privada generada por el proceso de privatización y liberalización.

Conforme a este nuevo modelo de crecimiento, la inversión pública deja de ser concebida como motor de crecimiento y esta función la retoma el ahorro (como la teoría tradicional del crecimiento económico lo propone), por lo cual hay un viraje radical en la política económica y en la función del Estado en el proceso de

crecimiento económico, pasando a ser este último un promotor del ahorro mediante el impulso a las fuerzas del mercado a partir de la desregulación de los mercados, tanto del producto como de los factores, y de la privatización de las empresas estatales.

La justificación económica de tales medidas se encuentra en los recursos limitados, internos y externos, disponibles por los gobiernos durante la década de los ochenta, pero también por los resultados ineficientes y las fallas generadas por la aglomeración de inversión pública localizada en sectores donde el sector privado es competitivo, provocando una sustitución de la inversión privada por la inversión pública.

No obstante los esfuerzos justificados por disminuir el aparato gubernamental creado por la activa inversión pública pasada, también se reconoce, por parte de los partidarios de la reducción estatal, que debe haber una participación mínima del Estado en los asuntos económicos para el funcionamiento óptimo del mercado, mediante el aprovisionamiento de la infraestructura económica y social necesaria para la actividad económica.

Por tal motivo, la aplicación de severas medidas de ajuste económico, que se traducen en grandes recortes al gasto público y en especial al correspondiente a la inversión pública, conforme la experiencia lo muestra en países donde se han aplicado dichas medidas, han generado déficit de infraestructura económica: insuficiencia y malas condiciones del sistema carretero, deficientes sistemas de provisión de energía, escasez de puertos y aeropuertos, etcétera.

También se han producido carencias en la infraestructura social: sistemas de salud no universales e ineficientes, ineffectividad del sistema educativo, entre otras. Ello provoca que se incrementen los costos de transacción y que sólo se invierta en los proyectos más rentables, en perjuicio de la producción potencial que se pudiera realizar al respecto.

En consecuencia, si aceptamos que la inversión pública en infraestructura económica y social, como se ha reconocido en la teoría del crecimiento

endógeno, generalmente complementa, en vez de desplazar, a la inversión privada, por lo cual su continua y constante negación puede afectar negativamente las posibles ganancias que se generen por los procesos de liberalización y privatización.

Por consiguiente, surge de nueva cuenta el debate sobre los efectos de la intervención estatal en la economía y, más específicamente, los efectos del gasto público en el crecimiento. Sin embargo, se reconoce que la actividad estatal puede, al menos indirectamente, incrementar el producto a partir de la interacción entre la inversión pública y la inversión privada. En este sentido, se debe tener en claro que la actividad gubernamental no sólo provee bienes públicos, elimine o bien regule las externalidades negativas, sino también puede proveer la infraestructura económica y social que facilita el crecimiento económico y mejora tanto la distribución de recursos como la productividad laboral mediante los gastos en salud y educación.

Asimismo, puede subsidiar a industrias clave de exportación para mejorar la balanza comercial y acelerar el crecimiento económico, como sucedió en el pasado con los países asiáticos y recientemente sucede con los países denominados emergentes que conforman Brasil, Rusia, India y China (BRIC), los cuales en los años recientes han tenido un mayor dinamismo económico.

Sin embargo, también se tiene que reconocer los posibles impactos negativos en el crecimiento económico generado por la distorsión que el sistema impositivo puede provocar en la actividad privada, además de los desincentivos y la posible ineficiencia en la provisión de los bienes públicos, incrementando los costos privados en la producción de bienes y servicios de una economía.

Dado lo anterior, es claro que también los determinantes de la inversión pública, como gastos productivos del gobierno, y no sólo los del ahorro privado, como convencionalmente se hace, se pueden situar como generadores de riqueza. En consecuencia, la eficacia de la inversión pública, como gasto público productivo, puede ser el ancla para impulsar el crecimiento económico cuando genere

externalidades positivas que propicien el incremento de las oportunidades de inversión rentables.

Bajo esta circunstancia, la inversión pública no será productiva ni generadora de riqueza si es canalizada como desperdicio a usos no rentables en el nivel macroeconómico, lo cual puede ser reflejado cuando el flujo de gasto que constituye la inversión pública se utiliza para financiar mayormente el gasto corriente inherente a la inversión que para lograr una mayor productividad de la inversión. Por lo tanto, la incapacidad de crecimiento de una economía radica en la ausencia de políticas y de un ambiente propicio para incrementar la productividad de la economía, la cual se da con la promoción de inversión, pública y privada y no en la generación de ahorro como lo señalan los teóricos ortodoxos.

2.2.3 Sistema Nacional de Presupuesto

El Sistema Nacional de Presupuesto, es uno de los sistemas administrativos integrantes de la Administración Financiera del Sector Público. Comprende un conjunto de órganos, normas y procedimientos que conducen el proceso presupuestario de todas las entidades y organismos del Sector Público en sus fases de programación, formulación, aprobación, ejecución y evaluación.

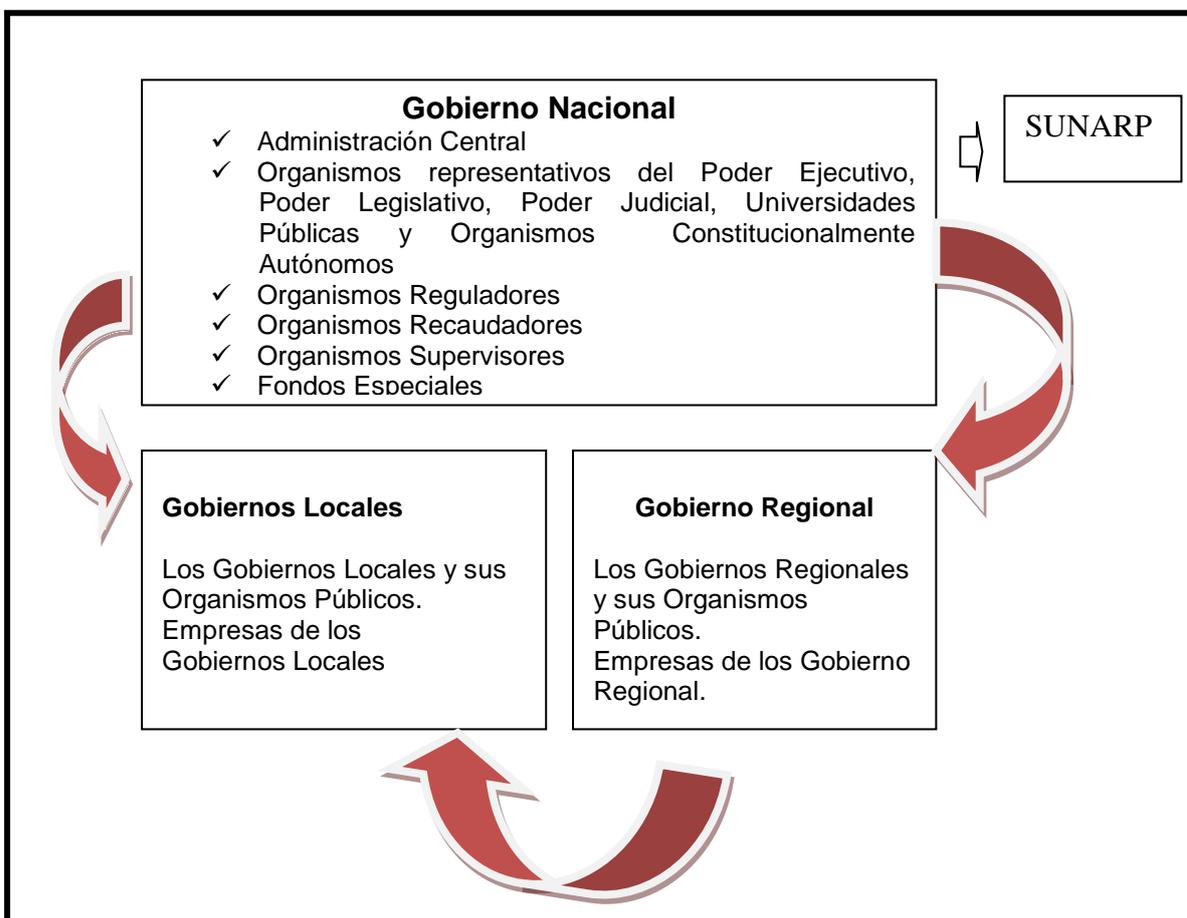
El Sistema Nacional de Presupuesto se rige por la Ley N° 28112, Ley Marco de la Administración Financiera del Sector Público y por la Ley N° 28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto

Conformación del Sistema Nacional de Presupuesto

De acuerdo a la Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto, éste está integrado por la Dirección General de Presupuesto Público (DGPP), dependiente del Vice Ministerio de Hacienda del Ministerio de Economía y Finanzas, y por las Oficinas de Presupuesto, a nivel de todas las entidades del Sector Público que administran recursos públicos.

Alcance del sistema nacional de presupuesto

De acuerdo a la Ley general del sistema nacional de presupuesto, el alcance de presupuesto es:



Fuente: <http://www.sunarp.gob.pe/organigrama.asp>

Las empresas que forman parte de y el Seguro Social de Salud Administración del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE de acuerdo a la Ley N° 27170

Presupuesto

Una de las principales finalidades del Estado es la provisión de bienes y servicios públicos de calidad que contribuyan al bienestar de la población y favorezcan la reducción de la pobreza y las brechas de desarrollo que afectan a los ciudadanos y ciudadanas en nuestro país.

El Presupuesto Público es el instrumento de gestión del Estado, que en un contexto de responsabilidad y transparencia fiscal, asigna los recursos públicos que permita la citada provisión, revelando el resultado de la priorización de las intervenciones públicas que realizan las entidades públicas, en el marco de las políticas públicas definidas.

En el Perú el Sistema Nacional de Presupuesto es uno de los sistemas de la Administración Financiera del Sector Público y tiene la misión de conducir el proceso presupuestario de todas las entidades y organismos del Sector Público. De allí la necesidad que se conozca su importancia, las reglas que rigen su funcionamiento y que además aseguran una adecuada asignación de los recursos públicos para lograr el desarrollo de la mano con un manejo responsable de la economía.

Actualmente, los desafíos que enfrenta el Sistema Nacional del Presupuesto Público se encuentran fundamentalmente relacionados con i) la articulación de las acciones del Estado (entre sectores y entre niveles de gobierno), ii) la identificación de las entidades responsables del éxito de las intervenciones públicas, iii) la construcción de un presupuesto plurianual con visión estratégica de mediano y largo plazo y iv) la mejora y el desarrollo de un soporte tecnológico de última generación.

Definición de Presupuesto

Es un instrumento de gestión pública, para alcanzar resultados a favor de la Población, mediante la prestación de servicios y logro de metas de cobertura con equidad, eficacia y eficiencia por las Entidades Públicas. El Presupuesto Institucional, establece los límites de los ingresos, para financiar Los gastos de la Entidad, a fin de mantener el equilibrio fiscal. (Art .8º Ley 28411 – Ley General Sistema Nacional de Presupuesto).

Gasto Público, Gasto Corriente, Gasto de Capital

Se ha reconocido ampliamente la importancia que el gasto público tiene en la consecución de una mejor distribución de los recursos en la sociedad, particularmente mediante la creación de igualdad de oportunidades para que

todos los individuos puedan desarrollar las capacidades necesarias para llevar una vida digna. Igualmente, se reconoce que el funcionamiento del sistema de mercado puede resultar insuficiente en algunas ocasiones para lograr esos objetivos. El Estado puede hacer mucho entonces por subsanar algunas de las fallas del mercado y sus deficiencias redistributivas.

En cuanto a esto último, se han identificado un conjunto de estrategias y políticas de naturaleza social que pueden contribuir notablemente con el logro de una mayor equidad social y superación de los niveles de pobreza. Para ello es factible recurrir a un conjunto de políticas públicas, sea a través de servicios y programas estructurales como aquellas dirigidas al soporte de los grupos en situación de desventaja social.

Los primeros están dirigidos a dotar a los miembros de la sociedad de capacidades para su actuación en el mercado de trabajo y en sus otros quehaceres sociales requeridos para llevar una vida digna. Las segundas se orientan principalmente a atender a grupos sociales vulnerables, cuya mejora en sus condiciones de vida amerita una asistencia inmediata para subsanar -la incapacidad de corto plazo de la red de seguridad social de remediar esas condiciones.

Gasto Público

Gasto realizado por el sector público en un periodo determinado. Incluye todo el gasto fiscal del gobierno nacional, gobierno regional, gobierno local, más todos los gastos de las empresas fiscales y semifiscales con administración autónoma del Gobierno Central. El gasto público se destina a consumo público y a bienes de capital, inversión pública.

El gasto público, especialmente en sus componentes sociales, representa una de las modalidades a través de las cuales cualquier Estado responsable aspira incidir en mejorar la distribución social y la calidad de vida de la población. No obstante lo anterior, la experiencia internacional ha puesto en evidencia que esos objetivos de política pública no dependen exclusivamente de la suficiencia de aquellas erogaciones, sino también de factores tan diversos como su composición sectorial

y funcional, su grado de focalización (donde sea pertinente) y de los arreglos institucionales a través de los cuales se provean los bienes públicos y meritorios orientados a atender aquellos objetivos. Por tal motivo, cualquier análisis relativo a la actuación del Estado para enfrentar los problemas de equidad en una sociedad pasa necesariamente por examinar el comportamiento del gasto público y sus relaciones con variables que expresan en alguna medida la capacidad de ese Estado para brindar igualdad de oportunidades a sus ciudadanos.

Los objetivos de la Gestión del Gasto Público

Un buen punto de partida para la evaluación de la gestión del gasto público puede realizarse, de acuerdo a la aceptación general de especialistas en este tema (Atkinson y Noord, 2001), a partir de los tres objetivos o dimensiones convencionales de las finanzas públicas (Musgrave, 1959), los cuales son los siguientes:

- ✓ Lograr la estabilidad económica y la disciplina fiscal.
- ✓ Alcanzar una adecuada distribución social de los recursos.
- ✓ Promover la eficiencia, mediante la corrección de fallas o limitaciones del mercado a través del gasto público.

Estos objetivos no son independientes los unos de los otros, sino que por el contrario ellos se encuentran estrechamente interconectados. De hecho, es difícil pensar en alcanzar alguno de los objetivos de manera independiente de los otros, aunque debe reconocerse que ellos pueden entrar en conflicto en algunas oportunidades (Allen y Tommasi, 2002), en la búsqueda por alcanzarlos.

A continuación se presenta una descripción más detallada de los objetivos de la gestión del gasto público antes mencionados.

Lograr la disciplina fiscal

Este objetivo consiste en contribuir al logro de un crecimiento económico estable y macroeconómicamente sostenible, por ejemplo, mediante la fijación de topes razonables al gasto público tanto al nivel general como a nivel de los gobiernos subnacionales. La intención con este tipo de medidas es tener un sistema presupuestario disciplinado que respete las restricciones fijadas de gasto y evitar

que se ajuste meramente a las infinitas demandas de la población y de los diversos grupos de interés; es decir, de lo que se trata es de impedir un sistema presupuestario que sea acomodaticio y que irrespete los límites fijados.

Alcanzar una adecuada distribución social de la riqueza de la sociedad

Este objetivo está orientado a atender los problemas distributivos de la sociedad, mediante la disminución de las desigualdades interpersonales e interregionales, así como al combate de la pobreza. Se trata entonces de crear una efectiva igualdad de oportunidades para que todos los individuos de la sociedad puedan desarrollar las capacidades necesarias para alcanzar una vida digna (Sen, 2000). Este objetivo de las políticas de gasto público también se conoce como “eficiencia asignativa”, particularmente en lo que concierne a la capacidad del gobierno de destinar los recursos presupuestarios de acuerdo a las prioridades manifiestas de la sociedad. De esa manera, estas asignaciones de recursos deben considerar tanto las necesidades, aspiraciones y preferencias de la gente como la efectividad, los costos y otros requerimientos de los diferentes programas alternativos que pueden ser llevados a cabo.

Promover la eficiencia del gasto público

Este objetivo está orientado a corregir fallas y limitaciones en el funcionamiento del mercado, con el propósito de mejorar la eficiencia en la asignación de los recursos en una economía. En su versión minimalista, el mismo está relacionado con la capacidad del Estado y de la sociedad para ejecutar programas y prestar servicios a bajo costo; es decir, minimizar los costos por unidad de servicio prestado, dada una tecnología disponible.

En este sentido, este objetivo se encuentra más vinculado a las unidades operativas prestadoras de servicios y programas públicos. Sus resultados dependen en una mayor medida de los incentivos explícitos e implícitos de los arreglos institucionales utilizados para la ejecución de los programas, así como del grado de eficiencia de los modelos de gestión utilizados para la provisión de los servicios públicos.

Gasto Corriente – Financiero y No Financiero

Gastos para el mantenimiento u operación de los servicios que presta el Estado. En el Clasificador de Gastos Públicos, la Categoría Gastos Corrientes se identifica con el código 5. Son los gastos de consumo y/o producción, la renta de la propiedad y las transacciones otorgadas a los otros componentes del sistema económico para financiar gastos de esas características. Pagos no recuperables de carácter permanente que ejecutan el gobierno o las empresas. Comprenden los gastos en planilla, la compra de bienes y servicios, el pago de intereses, los gastos de defensa y transferencia de estos mismos gastos.

Son los gastos destinados al mantenimiento y operación de los servicios que prestan los gobiernos. También incluye las transferencias corrientes. No incluye los gastos con fines que impliquen la adquisición de activos de capital. El Corriente No Financiero se obtiene al sumar el gasto por remuneraciones, bienes y servicios y transferencias corrientes. El Gasto Corriente Financiero es el pago de Intereses por servicio de la deuda.

Algunos ejemplos de gasto corriente son: remuneraciones; pagos por concepto de seguridad social; materiales y útiles de administración; alimentos y utensilios; materias primas y materiales de producción; productos químicos, farmacéuticos y de laboratorio; servicio de arrendamiento; servicios comercial y bancario; servicio de mantenimiento, conservación e instalación; servicios de difusión e información; transferencias para el pago de intereses, comisiones y gastos; comisiones y gastos de la deuda pública.

El gasto corriente es utilizado para realizar actividades ordinarias productivas o de prestación de servicios de carácter regular y permanente, así como para trabajo de conservación y mantenimiento menor. Además, incluye los gastos destinados a las actividades de investigación y desarrollo, debido a que no producen beneficios concretos y generalmente no están incorporados en los activos físicos de las dependencias y entidades (SHCP 1995).

Clasificación de los Gastos Corrientes:

Remuneraciones

Comprende el gasto en sueldos y salarios. Incluye la bonificación por escolaridad, los aguinaldos, asignaciones por refrigerio y movilidad y cualquier otra bonificación otorgada a los trabajadores. No incluye las obligaciones del empleador o cargas sociales (se consideran como transferencias corrientes).

Bienes y Servicios

Son pagos con contraprestación. Adquiere bienes o servicios destinados al mantenimiento u operación de los servicios que prestan los Gobiernos Regionales y Locales. No incluye los bienes de capital.

Transferencias Corrientes

Son los pagos que no implican la contraprestación de bienes y servicios. Este rubro comprende a las siguientes categorías:

- *Cargas Sociales:* corresponden a los aportes al seguro social de salud, principalmente.
- *Pensiones:* son todas las obligaciones provisionales, es decir el pago de pensiones y otros beneficios a los jubilados.
- *Otros:* incluyen las transferencias a otros organismos del Sector Público, OPDs, a entidades privadas, fondos, al exterior u otros.

Gastos de Capital

Son los gastos destinados a la inversión real y las transferencias de capital que se efectúan con ese propósito a los exponentes del sistema económico. Gastos destinados al aumento de la producción o al incremento inmediato o futuro del patrimonio del Estado. Los pagos que se hace por: estudios de pre-inversión; ejecución de obras; compra de maquinarias y equipo; préstamos y adquisición de valores; transferencia de recursos para gastos de la misma índole.

Incluye pagos con contraprestación, como son: compra de inmuebles, maquinaria, activos intangibles, etc., y pagos sin contraprestación, como las transferencias de capital. Comprende el total de asignaciones destinadas a la creación de bienes de

capital y conservación de los ya existentes, a la adquisición de bienes inmuebles y valores por parte del Gobierno Federal, así como los recursos transferidos a otros sectores para los mismos fines, que contribuyen a acrecentar y preservar los activos físicos patrimoniales o financieros de la nación. También se incluye el gasto destinado a cubrir la amortización de la deuda, derivada de la contratación de créditos o financiamientos al Gobierno Federal por instituciones nacionales o extranjeras.

El gasto de capital está dirigido fundamentalmente a actividades estratégicas para el desarrollo nacional, por ejemplo: la construcción de carreteras y la producción de energéticos y para mejorar las condiciones de bienestar de la población (escuelas, universidades, hospitales, etc.). Otros ejemplos considerados como gasto de capital son: las maquinarias y equipo agropecuario, industrial y de comunicación; los vehículos y equipo de transporte; los equipos e instrumental médico y de laboratorio; herramientas y refacción; maquinaria y equipo de defensa y seguridad pública; obras públicas por contrato y administración; concesión de créditos; adquisición de valores; amortización de la deuda pública. Además, el gasto de capital se desagrega en **inversión física**, que contempla el gasto que se destina a la construcción de obra pública y a la adquisición de bienes de capital para la obra pública; e **inversión financiera**, que incluye el gasto que realiza el sector público en la adquisición de acciones, bonos y otros títulos, así como préstamos otorgados a diversos agentes económicos y a países del resto del mundo. Se incluyen aportaciones de capital a las empresas de participación estatal y organismos descentralizados que producen bienes y/o servicios para su venta en el mercado y la adquisición de otros derechos.

Clasificación de los Gastos de Capital

Formación Bruta de Capital

Considera los gastos destinados a proyectos de inversión. Esto incluye gastos por:

- Estudios de pre-factibilidad, factibilidad y definitivos
- Ejecución de obras
- Contratación de los servicios necesarios

También incluye, la compra de bienes de capital: inmuebles, equipos, vehículos y materiales, ya sea para el desarrollo del proyecto de inversión o para el desarrollo de acciones de carácter permanente; la reposición de equipos, entre otros.

Otros Gastos de Capital

Incluye principalmente la inversión financiera, las transferencias de capital (destinadas a adquirir activos de capital). También considera la concesión de préstamos netas de recuperaciones (amortizaciones de dichos préstamos).

2.2.4 Sistemas Administrativos en el Perú

Los sistemas administrativo, es el conjunto de principios, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos, mediante los cuales se organizan las actividades de la Administración Pública que requieren ser realizadas por todas o varias entidades de los Poderes del Estado, los Organismos Constitucionales y los niveles de Gobierno. **El artículo 43º de la Ley Nº 29158, LOPE.**

Para la administración de los Fondos Públicos, se han constituido sistemas administrativos LEY Nº 29158 Ley orgánica del Poder Ejecutivo. Los Sistemas Administrativos tienen por finalidad regular la utilización de los recursos en las entidades de la Administración Pública, promoviendo la eficacia y eficiencia en su uso. Con este propósito la Ley Nº 29158, LOPE considera 11 sistemas administrativos que son:

SISTEMAS ADMINISTRATIVOS EN EL PERÚ



Fuente. www.unsa.edu.pe/control.../l_29158.pdf

El Poder Ejecutivo tiene la rectoría de los Sistemas Administrativos, con excepción del Sistema Nacional de Control.

Los Sistemas están a cargo de un Ente Rector que se constituye en su autoridad técnico-normativa a nivel nacional; dicta las normas y establece los procedimientos relacionados con su ámbito; coordina su operación técnica y es Responsable de su correcto funcionamiento en el marco de la presente Ley, sus leyes especiales y disposiciones complementarias

Cada Sistema Administrativo está a cargo de una entidad del Gobierno Nacional que es su órgano rector, llamado “cabeza del sistema”. Cada órgano rector supervisa, administra y regula el sistema administrativo a su cargo.
Ejemplo: OSCE.

ENTES RECTORES DE LOS SISTEMAS ADMINISTRATIVOS

SISTEMAS ADMINISTRATIVOS	ENTES RECTORES
Planeamiento Estratégico	Centro Nacional de Planificación Estratégica
Inversión Pública	Dirección General de Programa. Multianual
Presupuesto Público	Dirección General del Presupuesto Público
Tesorería	Dirección Nacional del Tesoro Público
Endeudamiento Público	Dirección Nacional del Endeudamiento Público
Abastecimiento	Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado - OSCE
Gestión de Recursos Humanos	Autoridad Nacional del Servicio Civil - SERVIR
Contabilidad	Dirección Nacional de Contabilidad Pública
Control	Contraloría General de la República
Modernización de la Gestión Pública	Dirección General de Gestión Pública
Defensa Judicial del Estado	Ministerio de Justicia

Fuente: gestión publica.org.pe

2.2.5 Gestión Financiera Gubernamental

La gestión Financiera Gubernamental es el conjunto de principios, normas, organismos, recursos, sistemas y procedimientos que intervienen en las operaciones de programación, gestión y control necesarias para captar los fondos públicos y aplicarlos para la concreción de los objetivos y metas del Estado en la forma más eficiente posible.

La Gestión Financiera Gubernamental es una secuencia de la aplicación de un conjunto de principios, normas, organismos, recursos, sistemas y procedimientos que interviene en las operaciones de programación, gestión, registro, información y control de los fondos públicos, a través de la captación de ingresos y ejecución de gastos armonizados en un presupuesto previamente determinados y encausados al logro de los objetivos y metas del Estado a través de las entidades e instituciones públicas que lo conforman, para el desarrollo de la sociedad

En dicho sentido, abarca a los sistemas de: Presupuesto, Tesorería, Contabilidad, Crédito Público.

En el Sistema de Presupuesto se incorporaron procedimientos de programación de la ejecución del presupuesto para establecer un ordenamiento de los gastos y pagos de las Jurisdicciones y Entidades de la Administración Nacional. Se definieron las bases conceptuales, perfeccionando las técnicas de presupuesto por programa y los instrumentos técnicos de programación y ejecución presupuestaria, para operar con un adecuado apoyo informático. Se diseñaron métodos y procedimientos y se elaboraron clasificadores, manuales técnicos y de operación e instructivos para instrumentar, con criterios uniformes, el proceso presupuestario, para toda la administración nacional. Es decir, que el Sistema de Presupuesto organiza la gestión pública y la vincula con las responsabilidades del Estado en el cumplimiento de sus funciones y en la realización de planes y programas.

El Sistema de Tesorería tiene la responsabilidad de programar y administrar los flujos financieros de la gestión (ingresos y desembolsos) en armonía con el sistema financiero, monetario, el de crédito y del mercado de capitales, operando con eficiencia la relación con el agente financiero, proveedores y otros usuarios vinculados al sistema de ingresos y pagos públicos.

Entre los instrumentos se encuentra la Cuenta Única del Tesoro que permite operar con los saldos financieros globales del sector público nacional, implantando el concepto de centralización normativa y descentralización operativa en la gestión de Tesorería. Mediante este instrumento la Tesorería General de la Nación puede mantener una parte de los recursos depositados en la cuenta única como recursos inmediatamente disponibles y con el resto, desarrollar una política combinada de inversión financiera a corto plazo y cobertura de la deuda pública.

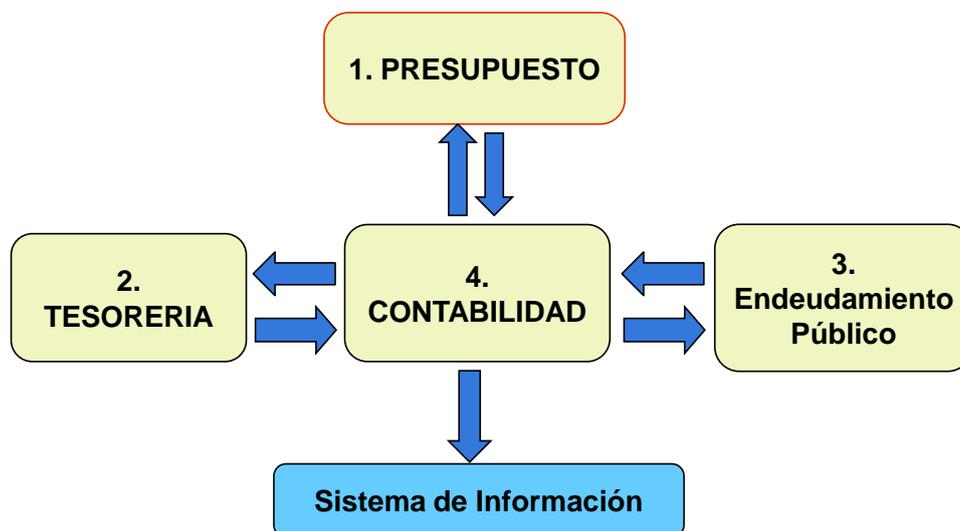
El Sistema de Crédito Público tiene un rol trascendente en la financiación de corto y largo plazo de la gestión pública. El objetivo, desde un comienzo, fue vincular conceptual, orgánica y operativamente este sistema con la globalidad de la programación y la gestión financiera pública y establecer su incidencia en el endeudamiento nacional y en el mercado de capitales. Como objetivos técnicos se logró ordenar la información sobre montos, tipos y operaciones de endeudamiento, ingresos de recursos y erogaciones por el pago de intereses, comisiones y amortizaciones a través del Sistema de Gestión de la Deuda Pública (SIGADE) desarrollado por la UNCTAD. También se definieron procedimientos y métodos para vincular el Sistema con el de Presupuesto y Tesorería en la etapa de programación y ejecución de la gestión de caja y con el de Contabilidad para el registro de todos los eventos contables vinculados a la contratación y administración de la deuda.

La administración de los Sistemas de Presupuesto, Tesorería y Crédito Público, así como la de los sistemas de administración de recursos reales (personal, bienes y servicios) producen durante la gestión innumerables transacciones y hechos económicos que requieren registrarse sistemáticamente como base de información para la toma de decisiones ejecutivas y para su ulterior evaluación. El Sistema de Contabilidad es el que sintetiza, como responsable de proveer la

información, los datos relativos a la gestión, ordenando y administrando de acuerdo a un Plan de Cuentas único y uniforme, la base de datos de esas transacciones y hechos económicos que inciden en el patrimonio público.

Las registraciones del devengado de dichas transacciones se traducen en asientos contables por partida doble, generados mediante el registro único de aquellas a través de una matriz que convierte las partidas presupuestarias de Recursos y Gastos en cuentas de la Contabilidad General.

COMPONENTES DEL SISTEMA DE ADMINISTRACION FINANCIERA



Fuente: gestión publica.org.pe

En este contexto los componentes del sistema administrativo financiero, constituyen las herramientas fundamentales en la planificación, organización, dirección, control y evaluación del uso y destino de los recursos públicos y como tal establecen las estrategias y priorizan de las metas a realizar en cada periodo fiscal.

2.2.6 La Superintendencia Nacional de Registros Públicos

El Ministerio de Economía y Finanzas ente rector del sistema Nacional de contabilidad sirve de Marco Legal para la aplicación de la contabilidad gubernamental en nuestro país y constituyendo normas de aplicación obligatoria y vinculadas con las normas, internacionales y los principios de contabilidad generalmente aceptadas.

El sistema de gestión contable de la SUNARP como elemento integrador del Sistema de Administración Financiera requiere de estas normas a fin de uniformar los datos contables clasificándolos adecuadamente para su registro, validación e informe sobre los resultados de las operaciones Patrimoniales, Presupuestales, Tesorería, Contabilidad, las que forma parte de la Gerencia de Administración y Finanzas. Cuyas mismas funciones se cumplen en las **Zona Registral N° IX**

El proceso de Gestión Contable de la Sunarp aprobado el 28 de mayo del 2010 es de aplicación en las Unidades Ejecutoras del Pliego de la Sunarp, según directiva N°006-2010-SUNARP/GG.

Objetivos

Establecer las pautas de operatividad del Proceso de Gestión Contable de la Sunarp a través del marco operativo, los principios, las normas contables, las políticas contables, disposiciones generales y control de calidad de registros administrativos en el Módulo SIAF-SP

Finalidad

Es garantizar la preparación oportuna y fidedigna de los EE.FF e Información Complementaria de la SUNARP.

Bases de integración de los Estados Financieros en el ejercicio 2010 el Pliego 067-2010 funciona con las siguientes 14 Unidades Ejecutoras:

Unidades Ejecutoras	Total	Ubicación
Total	14	
Unidad Ejecutora	001	SEDE CENTRAL
Unidad Ejecutora	002	SEDE LIMA
Unidad Ejecutora	003	SEDE CHICLAYO
Unidad Ejecutora	004	SEDE TRUJILLO
Unidad Ejecutora	005	SEDE AREQUIPA
Unidad Ejecutora	006	Z.R. N° X cuzco
Unidad Ejecutora	007	Z.R. N° I PIURA
Unidad Ejecutora	008	Z.R. N° III MOYOBAMBA
Unidad Ejecutora	009	Z.R. N° IV IQUITOS
Unidad Ejecutora	010	Z.R. N° VI PUCALLPA
Unidad Ejecutora	011	Z.R. N° VII HUARAZ
Unidad Ejecutora	012	Z.R. N° VIII HUANCAYO
Unidad Ejecutora	013	Z.R. N° XI ICA
Unidad Ejecutora	014	Z.R. N° XIII TACNA

Cada una de estas unidades ejecutoras del Pliego 067 Sunarp asume toda la responsabilidad por la información Contable y Estados Financieros que generan y suscriben.

Los encargados de la Unidades Ejecutoras y los Gerentes de Administración y Finanzas de la Unidad Ejecutoras, y el Gerente General de Administración y Finanzas de la Unidad Ejecutora 001 Sunarp-Sede Central son los responsables del establecimiento de un adecuado control interno administrativo y contable que garantice que se efectúen todos los procedimientos de validación, verificación, comprobación, conciliación, inventarios, análisis, valuación, etc., de cada uno de los rubros de los EE.FF que han sido preparados por los respectivos contadores, con la finalidad de asegurarse que estos EE.FF sean suficientes, fidedignos, y

oportunos, antes de estampar sus firmas en señal de conformidad, luego de lo cual asumen toda la responsabilidad.

La unidad Ejecutora 001 Sunarp- Sede Central, además de elaborar los EE.FF de la Sede Central, efectúa la integración contable, a través de Módulo SIAF-SP, de los Estados Financieros que previamente han sido aprobados por los responsables de las Unidades Ejecutoras.

Plataforma de registros contable

De acuerdo al artículo 17° de la ley N°28708 **Ley General Del Sistema Nacional de Contabilidad**, promulgada el 10 de abril de 2006, el registro contable se efectúa Utilizando el **Sistema Integrado de Información Financiera del Sector Público (SIAF-SP)**, el cual tiene como sustento la tabla de Operaciones cuya elaboración y actualización permanente es responsabilidad de la Dirección Nacional de Contabilidad Pública.

Hasta el ejercicio 2008, el Pliego 07 SUNARP utilizó el Plan Contable Gubernamental aprobado por la Resolución del Consejo normativo de Contabilidad N°010-97-EF/93.01 de fecha 19 de setiembre de 1997.

Mediante la Resolución Directoral N°001-2009-EF/93.01 del 30 de enero de 2009 se ha aprobado el uso obligatorio a partir del ejercicio fiscal 2009 del Nuevo Plan Contable Gubernamental 2009.

En el ejercicio fiscal 2010 las Unidades Ejecutoras del Pliego 067 SUNARP, continúan utilizando el Plan Contable Gubernamental aprobado por la Resolución Directoral N°001-2009-EF/93.01 del 30 de enero de 2009

2.2.5. Inmueble, maquinaria y Equipo

Debido a que dentro de los estados financieros del sub sistema Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), el rubro de. Inmueble, maquinaria y Equipo representa un componente materialmente significativo, se hace necesario conocer los términos y conceptos relacionados con este rubro:

Conceptos de Inmueble, maquinaria y Equipo

Activos fijos

Se denomina activos fijos a las propiedades de naturaleza relativamente permanente que se emplean en la operación del negocio y que no hay la intención de vender.

Son todos aquellos bienes que adquieren las empresas sin intención de venderlos y que le son necesarios para poder desarrollar sus necesidades de producción, administración, venta Etc. Y que su utilidad está restringida por su vida útil física o por el período durante el cual contribuyen a la realización de las operaciones de la misma. A estos activos también se les conoce como "Propiedad, planta y equipo".

Los activos fijos se dividen en:

- a) Activos fijos tangibles
- b) Activos fijos intangibles

Activos fijos tangibles

Estos activos comprenden partidas representadas por bienes físicos que se consumen durante el tiempo de servicio ó vida útil, son activos que la empresa posee para su utilización durante el desarrollo de sus operaciones regulares, durante más de un año y que normalmente no se convierten en efectivo fácilmente, ni se intenta revenderlos.

Activos intangibles Constituyen activos que no tienen existencia física y que su valor está limitado a los derechos y beneficios esperados que su posesión confiere al propietario, los activos intangibles no se reconocen como costo o gasto total dentro de las operaciones del período en que se incurren, si no que se llevan adelante para eliminarlos en períodos futuros, por medio de amortizaciones.

La vida de los activos intangibles, puede estar limitada por la ley o por contrato, o puede ser indeterminada, ejemplo: las patentes, la propiedad literaria, las concesiones, las marcas de fábrica y las fórmulas.

Componentes de Inmueble, Maquinaria y Equipo

Los elementos que componen el activo fijo se clasifican a menudo en los siguientes grupos:

- Edificios: Los edificios son construcciones que pueden servir para la instalación física de los departamentos que integran la empresa.
- Mobiliario y equipo: Representa el conjunto de muebles y utensilios para uso generalmente exclusivo de las personas que trabajan en el área administrativa de los diferentes departamentos de la empresa.
- Maquinaria y equipo: Corresponde a las máquinas y aparatos utilizados en el proceso de la transformación de las materias primas y materiales, hasta ponerlas en condiciones de ser usadas para los fines a que están destinados.
- Terrenos: Lo constituyen lotes de tierra, los que pueden estar destinados para levantar sobre ellos edificios, viviendas etc. Y son los únicos activos tangibles de planta que no están sujetos a depreciación, los cuales tienen un término de existencia ilimitado ya que son inversiones que no sufren normalmente disminución en su valor y desgaste, por lo contrario su valor aumenta con el transcurso del tiempo.
- Construcciones en Proceso: Se presentan por separado de los edificios terminados y es conveniente hacer mención de la cifra a que ascenderán los proyectos en proceso.
- Mejoras a edificios: Lo integran todos los trabajos efectuados a los edificios y construcciones de la compañía, que mejoren la calidad y alarguen la vida útil de los mismos.

Costo y valor de los activos fijos

El costo de las propiedades, planta y equipo es un aspecto importante que el Contador Público y Auditor Independiente debe valorar en el proceso de la auditoría, ya que los estados financieros deben reflejar los valores justos de acuerdo a los tratamientos contables permitidos por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's).

Costo

Podemos definir el costo como la medición en términos monetarios, de los recursos utilizados, para la adquisición, instalación y puesta en marcha de un activo fijo.

Costo histórico original

De acuerdo a los principios de contabilidad, se establece que las transacciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica, se registran según las cantidades de efectivo que se desembolsen o la estimación razonable que de ellos se haga al momento en que se consideren realizados contablemente.

De acuerdo a Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) el costo inicial de los activos fijos comprende el precio de compra, aranceles, impuestos así como cualquier costo directamente relacionado con la puesta en servicio del activo para el uso al que está destinado. Sin embargo existe un tratamiento alternativo permitido que se refiere a la medición del costo posterior al costo inicial, que consiste en la revaluación, concepto del cual se hablará posteriormente.

Los activos fijos tangibles e intangibles se registran inicialmente al costo o precio original de compra al contado o negociado. El costo incluye además otras erogaciones relacionadas y necesarias para obtener el activo y prepararlo para el uso que se le quiera dar. Los impuestos y derechos de aduana, los fletes, los costos de instalación y otras erogaciones relacionadas con la adquisición son ejemplos típicos de renglones que deben incluirse como parte del costo del activo.

Capitalización

Capitalización es reconocer un costo como parte del valor en libros de un activo.

Valor residual

Es la cantidad neta que la empresa espera obtener de un activo al final de su vida útil, después de haber deducido los eventuales costos derivados de la desapropiación.

Valor de desecho

Este valor también se conoce con los nombres de: valor residual, valor de salvamento, valor recuperable y valor de rescate. Representa el valor que se estima que puede obtenerse de la venta de un activo fijo ya fuera de servicio. En otras palabras puede decirse que, valor de desecho, es el valor que se estima que va a tener el bien al estar totalmente depreciado.

Previamente al cálculo de la depreciación de un activo fijo, el valor de desecho se deduce a dicho activo.

Valor razonable

Es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción libre.

Pérdida por deterioro

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

El valor en libros

Es el importe por el que tal elemento aparece en el balance de situación general, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas de valor por deterioro que eventualmente le correspondan.

Medición del costo

De conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados la base para la valuación de la propiedad, planta y equipo es el costo histórico original, el que puede evaluarse a través de:

- El costo de adquisición
- El costo de construcción o fabricación
- El costo equivalente

Costo de adquisición

Es la suma de todos los costos de las transacciones individuales. Cuando la adquisición se ejecute en varias etapas, es importante distinguir entre la fecha de

adquisición y las diferentes fechas en las que se tienen lugar los intercambios. Aunque la contabilidad de la adquisición comienza en la fecha en que se ha denominado de adquisición, se utilizará para realizar la misma toda la información, sobre los costos y valores razonables, obtenida en los distintos momentos en que se han llevado a cabo las sucesivas transacciones de intercambio.

Este costo comprende el precio neto pagado por el bien más cualquier otro gasto necesario para colocarlo en el lugar y condiciones que le permitan su funcionamiento.

Costo de construcción o fabricación El mismo procedimiento utilizado en la adquisición de activos fijos, puede aplicarse para valuar los activos que la empresa decida construir o fabricar, o sea, crear una cuenta contable transitoria de control, en la cual se registren todos los desembolsos que se efectúen durante la construcción.

Entre los principales activos fijos que la empresa puede construir o fabricar tenemos: los edificios, ampliaciones y mejoras a edificios, mejoras a maquinaria y equipo, etc. Y en el cual se tomen en cuenta todos los costos directos e indirectos en las mejoras y ampliaciones de la misma.

Costo equivalente

Cuando una propiedad, planta o equipo se adquiere total o parcialmente a cambio de otro activo, el activo adquirido debe registrarse a su valor razonable o al valor neto en libros del activo dado en cambio, incrementándole o disminuyendo cualquier pago en efectivo o en especie efectuado o recibido en su compensación.

Entre los activos que generalmente se cambian o permutan, tenemos los vehículos, equipo de oficina, los cuales se cambian por otros de la misma naturaleza y de ser posible con mayor avance tecnológico.

Concepto de depreciación

Depreciación

El término “depreciación” en su uso más común y frecuente designa a la paulatina expiración del valor del costo de ciertos activos fijos de larga duración, a lo largo del tiempo y del uso. La contabilidad de la depreciación es un intento por reconocer, en alguna forma ordenada, la periódica extensión de este costo de operaciones, a fin de poder producir una más significativa declaración tanto de los valores de activos de la empresa, como de sus ingresos periódicos.

Activos depreciables Son aquellos que:

- (a) Se espera utilizar durante más de un período contable;
- (b) Tienen una vida útil limitada; y
- (c) Se poseen para ser aplicados en la producción o el suministro de bienes y servicios por parte de la empresa, o bien para ser arrendados o para cometidos administrativos.

Importe depreciable

El importe depreciable de un activo sometido a depreciación es su costo histórico, una vez se ha deducido el valor residual.

El Reglamento de la ley del Impuesto a la renta D.S N° 122-94-EF contempla en el Artículo 22° la depreciación para el cálculo de la depreciación se aplicará las siguientes disposiciones:

- a) De conformidad con el artículo 39° de la Ley, los edificios y construcciones sólo serán depreciados mediante el método de línea recta, a razón de 5% anual.

Inciso a) sustituido por el Artículo 5° del Decreto Supremo N.° 136-2011-EF, publicado el 09 julio de 2011.

TEXTO ANTERIOR

- a) *De conformidad con el artículo 39° de la Ley, los edificios y construcciones sólo serán depreciados mediante el método de línea recta, a razón de 3% anual.*

- b) Los demás bienes afectados a la producción de rentas gravadas de la tercera categoría, se depreciarán aplicando el porcentaje que resulte de la siguiente tabla:

Bienes	Porcentaje Anual de Depreciación hasta un máximo de:
1. Ganado de trabajo y reproducción; redes de pesca.	25%
2. Vehículos de transporte terrestre (excepto ferrocarriles); hornos en general.	20%
3. Maquinaria y equipo utilizados por las actividades minera, petrolera y de construcción; excepto muebles, enseres y equipos de oficina.	20%
4. Equipos de procesamiento de datos.	25%
5. Maquinaria y equipo adquirido a partir del 01.01.91.	10%
6. Otros bienes del activo fijo	10%

La depreciación aceptada tributariamente será aquélla que se encuentre contabilizada dentro del ejercicio gravable en los libros y registros contables, siempre que no exceda el porcentaje máximo establecido en la presente tabla para cada unidad del activo fijo, sin tener en cuenta el método de depreciación aplicado por el contribuyente.

En ningún caso se admitirá la rectificación de las depreciaciones contabilizadas en un ejercicio gravable, una vez cerrado éste, sin perjuicio de la facultad del contribuyente de modificar el porcentaje de depreciación aplicable a ejercicios gravables futuros.

Tratándose de maquinaria y equipo, incluyendo los cedidos en arrendamiento, procederá la aplicación del porcentaje previsto en el numeral 3 de la tabla contenida en el primer párrafo cuando la maquinaria y equipo haya sido utilizada durante ese ejercicio exclusivamente para las actividades minero, petrolero y de construcción.

(Último párrafo del inciso b) del artículo 22°, incorporado por el Artículo 12° del Decreto Supremo N° 219-2007-EF, publicado el 31.12.2007 y vigente a partir del 01.01.2008)

c) Las depreciaciones que resulten por aplicación de lo dispuesto en los incisos anteriores se computarán a partir del mes en que los bienes sean utilizados en la generación de rentas gravadas.

d) La SUNAT podrá autorizar porcentajes de depreciación mayores a los que resulten por aplicación de lo dispuesto en el inciso b), a solicitud del interesado y siempre que éste demuestre fehacientemente que en virtud de la naturaleza y características de la explotación o del uso dado al bien, la vida útil real del mismo es distinta a la asignada por el inciso b) del presente artículo.

La solicitud para la autorización de cambio de porcentaje máximo de depreciación anual debe estar sustentada mediante informe técnico que, a juicio de la SUNAT, sea suficiente para estimar la vida útil de los bienes materia de la depreciación, así como la capacidad productiva de los mismos. Dicho informe técnico deberá estar dictaminado por profesional competente y colegiado o por el organismo técnico competente. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, la SUNAT queda facultada a requerir la opinión del organismo técnico competente o cualquier información adicional que considere pertinente para evaluar la procedencia o improcedencia de la citada solicitud.

El cambio de porcentaje regirá a partir del ejercicio gravable siguiente a aquél en que fuera presentada la solicitud, siempre que la SUNAT haya autorizado dicho cambio. Dicha entidad deberá emitir su pronunciamiento en el plazo máximo de 90 días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Tratándose de ganado reproductor que requiera tasas mayores de depreciación, la solicitud a que se refiere el párrafo precedente al anterior podrá ser presentada por las entidades representativas de las actividades económicas correspondientes, en cuyo caso la aprobación de la nueva tasa será aplicable a todos los contribuyentes a quienes represente la entidad que presentó la solicitud. Debe entenderse por sistema de depreciación acelerada a aquél que origine una aceleración en la recuperación del capital invertido, sea a través de cargo por depreciaciones mayores para los primeros años de utilización de los bienes, sea acortando la vida útil a considerar para establecer el porcentaje de depreciación o por el aumento de éste último, sin que ello se origine en las causas señaladas en el primer párrafo de este inciso.

(Inciso d) sustituido por el Artículo 12° del Decreto Supremo N° 194-99-EF, publicado el 31 de diciembre de 1999).

Texto anterior

d) La SUNAT podrá autorizar:

1. Porcentajes de deprecación distintos de los que resulten por aplicación de lo dispuesto en el inciso b), a solicitud del interesado y siempre que éste demuestre fehacientemente que en virtud de la naturaleza y características de la explotación o del uso dado al bien, la vida útil real del mismo es distinta a la asignada por el inciso b) del presente artículo.
2. Métodos de deprecación distintos al de línea recta, tales como los de "horas máquinas" y "unidades de producción", para el total o parte de los bienes del activo fijo, siempre que no tenga los efectos de una depreciación acelerada.

La solicitud para la autorización de cambio de porcentajes o de métodos de depreciación debe estar sustentada mediante informe técnico que, a juicio de la SUNAT, sea suficiente para estimar la vida útil de los bienes materia de la depreciación así como la capacidad productiva de los mismos. Dicho informe técnico deberá estar dictaminado por profesional competente y colegiado o por el organismo técnico competente. Sin perjuicio de lo anterior señalado, la SUNAT queda facultada para requerir la opinión del organismo técnico competente o

cualquier información adicional que considere pertinente para evaluar la procedencia o improcedencia de la citada solicitud.

El cambio de porcentajes o de métodos de depreciación regirá a partir del ejercicio gravable siguiente a aquél en que fuera presentada la solicitud siempre que la SUNAT haya autorizado dicho cambio. Dicha entidad deberá emitir su pronunciamiento en el plazo máximo de 90 días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Debe entenderse por método de depreciación acelerada a aquél que origine una aceleración en la recuperación del capital invertido, sea a través de cargo por depreciaciones mayores para los primeros años de utilización de los bienes, sea acortando la vida útil a considerar para establecer el porcentaje de depreciación o por el aumento de este último, sin que ello se origine en las causas a que alude el numeral 1) de este inciso.

e) La empresa que, de manera temporal, suspenda totalmente su actividad productiva podrá dejar de computar la depreciación de sus bienes del activo fijo por el período en que persista la suspensión temporal total de actividades. A tal efecto, la suspensión del cómputo de la depreciación operará desde la comunicación a la SUNAT.

Se entiende como suspensión temporal total de actividades el período de hasta doce (12) meses calendario consecutivos en el cual el contribuyente no realiza ningún acto que implique la generación de rentas, sean éstas gravadas o no, ni la adquisición de bienes y/o servicios deducibles para efectos del Impuesto. Si el plazo es mayor al señalado deberá solicitar su baja de inscripción del Registro Único del Contribuyente.

(Inciso sustituido por el Artículo 13° del Decreto Supremo N° 017-2003-EF, publicado el 13 de febrero de 2003).

Texto anterior

e) Cuando mediante autorización o certificación del Ministerio de Trabajo y Promoción Social, la empresa acredite la suspensión de su actividad productiva,

podrá dejar de computar la depreciación de los bienes del activo fijo en tanto persista la suspensión temporal de labores.

f) Los deudores tributarios deberán llevar un control permanente de los bienes del activo fijo en el Registro de Activos Fijos. La SUNAT mediante Resolución de Superintendencia determinará los requisitos, características, contenido, forma y condiciones en que deberá llevarse el citado Registro.

(Inciso modificado por el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 134-2004-EF, publicado el 05.10.2004 y vigente a partir del 06.10.2004)

Texto anterior

f) Las empresas deberán llevar un control permanente de los bienes del activo fijo en libros auxiliares, tarjetas o cualquier otro sistema de control, en que se registrará la fecha de adquisición, el costo, los incrementos por revaluación, los ajustes por diferencias de cambio, las mejoras de carácter permanente, los retiros, la depreciación, los ajustes por efecto de la inflación y el valor neto de los bienes.

Podrá usarse una sola tarjeta para considerar globalmente todas las adquisiciones hechas en un semestre cuando se trata de bienes del activo repetidos en gran número o que no puedan fácilmente individualizarse tales como postes de líneas de transmisión de energía eléctrica o de teléfono, cables eléctricos, tuberías, rajas de transmisión, medidores de agua, herramientas, troqueles, plantillas y utensilios diversos.

g) En los casos de bienes del activo fijo cuya adquisición, construcción o producción se efectúe por etapas, la depreciación de la parte de los bienes del activo que corresponde a cada etapa, se debe computar desde el mes siguiente al que se afecta a la producción de rentas gravadas.

h) Los costos posteriores introducidos por el arrendatario en un bien alquilado, en la parte que el propietario no se encuentre obligado a reembolsar, serán depreciados por el arrendatario con el porcentaje correspondiente a los bienes

que constituyen los costos posteriores, de acuerdo con el inciso a) y con la Tabla a que se refiere el inciso b) del presente artículo.

Primer párrafo del Inciso h) modificado por el Artículo 13° del Decreto Supremo N.° 258-2012-EF, publicado el 18 diciembre de 2012, el mismo que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2013.

Texto anterior

h) Las mejoras introducidas por el arrendatario en un bien alquilado, en la parte que el propietario no se encuentre obligado a reembolsar, serán depreciadas por el arrendatario con el porcentaje correspondiente a los bienes que constituyen las mejoras, de acuerdo con el inciso a) y con la Tabla a que se refiere el inciso b) del presente artículo.

Si al devolver el bien por terminación del contrato aún existiera un saldo por depreciar, el integro de dicho saldo se deducirá en el ejercicio en que ocurra la devolución.

i) A efecto de lo dispuesto por el Artículo 43° de la Ley, en caso que alguno de los bienes depreciables quedara fuera de uso u obsoleto, el contribuyente podrá optar por:

1. Seguir depreciándolo anualmente hasta la total extinción de su valor aplicando los porcentajes de depreciación previstos en la Tabla a que se refiere el inciso b) de este artículo; o
2. Dar de baja al bien por el valor aún no depreciado a la fecha en que el contribuyente lo retire de su activo fijo. La SUNAT dictará las normas para el registro y control contable de los bienes dados de baja.

El desuso o la obsolescencia deberán estar debidamente acreditados y sustentados por informe técnico dictaminado por profesional competente y colegiado.

En ningún caso la SUNAT aprobará la aplicación de tasas de depreciación mayores en razón de desuso u obsolescencia.

Métodos de depreciación

Los métodos de depreciación constituyen un aspecto importante que el Contador Público Independiente debe valorar en el proceso de la auditoría del rubro de propiedad, planta y equipo, debido a que el gasto producido por la depreciación de los activos fijos en una empresa industrial, constituye un valor significativo dentro de los gastos del período en los estados financieros de la compañía.

El método de depreciación elegido ha de ser aplicado uniformemente de un período a otro, a menos que una modificación en las circunstancias justifique el cambio. En el período contable en que se produzca el mismo, su efecto ha de ser cuantificado y revelado, junto con las razones que lo han motivado.

Los métodos de depreciación según los principios de contabilidad generalmente aceptados son:

- a) Línea recta
 - b) Números dígitos o depreciación acelerada
 - c) Unidades producidas
 - d) Porcentaje fijo sobre saldos decrecientes
 - e) Fondo de amortización
- a) Método de línea recta: Es el más simple de los métodos formales conocidos, su cálculo está basado en el número de años que probablemente será útil el bien. Al aplicar este método se traslada a resultados en cada período, cuotas uniformes hasta dejar registrado un valor en libros igual a cero.
 - b) Método de números dígitos: Este método de depreciación consiste en sumar los dígitos de los números que representan los años de vida y usar esta suma como denominador en la fracción clave.
 - c) Método de unidades producidas: Este método es aplicable únicamente para depreciar la maquinaria, debido a que se basa en el número probable de unidades que esta clase de bienes producirá durante su vida útil.
 - d) Método de porcentaje fijo sobre saldos decrecientes: Los costos por mantenimiento de algunos bienes depreciables son más bajos en los primeros que en los últimos años de su vida productiva. Como consecuencia puede ser necesario, al hablar desde el punto de vista financiero, equilibrar los cargos,

aunque independientes entre sí, incurridos por depreciación. Este equilibrio es el que trata de establecerse por medio del método mencionado.

- e) Método del fondo de amortización: A través de la utilización del método del fondo de amortización se persigue acumular anualmente a interés compuesto, una suma determinada que mediante su depósito en un banco o su inversión en valores financieros, constituya un fondo suficiente para efectuar la reposición de los bienes amortizados al final de su vida útil estimada. Bajo este método la depreciación periódica no es uniforme, sino creciente, porque aumenta con los intereses devengados por el fondo constituido.

Valor y depreciación de los Inmuebles de
Zona Registral N° IX-Sede Lima
Al 31 de Diciembre del 2013

Inmuebles	Valor Histórico	Dep. Acum.	Valor Neto Inmuebles
	28,792.047.72	18,223,099.99	10,568,947.73
Av. E. Rebaqliati-Jesús María	17.442.953.34	13,346,348.30	4,096,605.04
AvMariátequi-Jesús María	5.002,457.29	2,037,312.21	2,965,145.08
Av. Sáenz Peña-Callao	3,565,562.01	1,562,670.97	2.002.891.04
Jr, Nazca-Callao	251,712.77	106,024.34	145,688.43
C. Las Cucardas-Huaral	302,082.33	139.924.48	162,157.85
Jr. Miquel Grau-Cañete	605,901.77	264,800.06	341 ,101 .71
Jr. F. Boloqnesi-Cañete	41,931.15	27,726.28	14,204.87
Av. Tupac Amaru-Huacho	962,436.21	509,144.81	453.291.40
Av. Primavera - Barranca	617,010.85	229,148.54	387,862.31

Vida útil

Es el período de tiempo estimado, contado desde el inicio del plazo de la adquisición y/o arrendamiento pero sin estar limitado por él, a lo largo del cual la empresa espera consumir, los beneficios económicos incorporados al activo. La vida útil económica de un activo es: (a) el período durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la empresa, o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se esperan obtener del mismo por parte de la entidad.

La vida útil de cualquier activo depreciable se estimará tras la consideración de los siguientes factores:

- (a) uso y desgaste físico esperado;
- (b) obsolescencia;
- (c) límites legales o de otra índole que afecten a la utilización del activo.

La estimación de la vida útil de un activo o de un conjunto de activos depreciables es, por lo general, una cuestión de criterio basada en la experiencia que se tenga con activos similares.

Arrendamiento de activos fijos

Uno de los aspectos importantes que el Contador Público debe valorar en el trabajo de propiedad, planta y equipo de una compañía, es comprobar si las propiedades, planta y equipo son propiedad de la misma o se encuentran en contrato de arrendamiento.

El sistema de arrendamientos se refiere al derecho de las empresas a contratar activos fijos específicos, como terrenos, maquinaria y equipo, para sus funciones productivas, sin recibir realmente un título de propiedad sobre ellos.

Los arrendamientos de activos fijos, por lo general se contratan en base a tres categorías generales:

- Arrendamiento financiero
- Arrendamiento de operación
- Venta con arrendamiento

Arrendamiento financiero

El arrendamiento financiero clásico hace recordar un préstamo a plazo con pagos periódicos obligatorios que se efectúan en el transcurso de un período determinado, generalmente menor o igual que la vida útil estimada del activo arrendado. Cualquier valor remanente que tenga el activo al terminar el contrato pertenece al arrendador y se puede considerar como parte de sus utilidades. El arrendatario (la empresa) pierde el derecho sobre el valor de rescate del activo en tanto que conservará cuando lo haya comprado.

La característica distintiva de este tipo de arrendamiento es que la empresa (arrendataria) conviene en conservar el activo aunque la propiedad del mismo corresponda al arrendador, también se encuentra dentro de esta figura, la opción de comprar los activos arrendados después de haber transcurrido un período de tiempo determinado de ejecución del contrato. Por regla general en este tipo de negociación no se aceleran los pagos del arrendamiento ni tampoco es obligatorio hacer un pago extra si se utiliza la opción.

Arrendamiento de operación

Las características que distinguen el arrendamiento de operación de activos fijos, es que el contrato del bien en cuestión permite que el mismo se rescinda por parte del arrendatario, dando aviso al arrendador conforme los tiempos pactados en el contrato. Por otra parte es el arrendador quien se encarga de dar mantenimiento necesario del activo y conforme a las normas pactadas contractualmente y de mantenerlo en buenas condiciones de funcionamiento.

La mayor parte de los arrendamientos de casas o apartamentos se tipifica como de operación, el inquilino cancela el contrato conforme a las condiciones pactadas en el mismo y debe dar aviso de su terminación con anticipación. El arrendamiento de operación se conoce también como arrendamiento con mantenimiento.

La venta con arrendamiento

Esta clase de convenio se realiza cuando el propietario del activo, en este caso la empresa, lo vende a otra persona, lo cual conviene en rentárselo inmediatamente

después de la venta. La venta con arrendamiento la emplea particularmente el director de finanzas cuando se trata de terrenos y edificios.

Revaluación de Inmueble, Maquinaria y Equipo

La revaluación de inmueble, maquinaria y Equipo constituye un aspecto fundamental que el Contador Público, derivado a que los activos fijos deben presentar el valor razonable en los estados financieros de acuerdo a los tratamientos contables que la compañía ha aplicado en el registro de estas operaciones con base en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's).

La revaluación es la reexpresión del valor de los activos fijos que dan lugar a un incremento o decremento en el patrimonio neto.

Los montos por concepto de revaluación de activos fijos, en caso de hacerse, deben registrarse en forma independiente de los valores históricos correspondientes a las cuentas de activos fijos, a fin de poder identificar con toda claridad su naturaleza y monto, así mismo los valores por depreciación basados en estos nuevos montos, deberán separarse de los costos históricos acumulados en el estado de utilidades.

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC'S)

Debido a que las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) versión 2013 deberán ser de observancia obligatoria, se hace necesario que el Contador Público conozca e interprete adecuadamente estas normas, con el fin de evaluar si los estados financieros o un componente de los mismos se encuentran registrados y presentados correctamente de acuerdo a los tratamientos contables que indican las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's)

Definición de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC'S)

Las Normas Internacionales de Contabilidad se formulan y publican en interés público, para que sean seguidas en la preparación y presentación de los estados financieros a nivel mundial. Las Normas Internacionales de Contabilidad son regulaciones de alta calidad, que exigen seguir prácticas contables apropiadas para cada circunstancia económica en particular.

Los procedimientos seguidos por el Comité especial encargado de elaborar las Normas, aseguran y garantizan, mediante las consultas realizadas al Grupo Consultivo, a las Organizaciones Miembros del Comité de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), a los Organismos reguladores contables y a otros grupos e individuos interesados, que las Normas Internacionales de Contabilidad son aceptables para los usuarios y elaboradores de los estados financieros.

Antecedentes de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's)

Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC)

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) es un organismo independiente, de carácter privado, cuyo objetivo es conseguir la uniformidad en los principios contables que utilizan las empresas y otras organizaciones para su información financiera en todo el mundo. Se formó el 29 de junio de 1,973, mediante un acuerdo realizado por organizaciones de profesionales contables pertenecientes a Alemania, Australia, Canadá, Los Estados Unidos de América, Francia, Holanda, Japón, México, Reino Unido e Irlanda. Desde 1,983 los miembros del IASC son todas las organizaciones de profesionales contables, que son a su vez, miembros de la federación de contadores (IFAC)

Tratamiento por punto de referencia y tratamiento alternativo permitido En ciertos casos cuando una Norma Internacional de Contabilidad permite dos tratamientos contables para el tratamiento de transacciones y sucesos similares, uno de ellos se designa como "Tratamiento por punto de referencia", mientras que el otro se denomina "Tratamiento alternativo permitido". El término "Punto de referencia" refleja más exactamente la intención del Consejo de señalar una marca de referencia cuando tenga que hacer una elección entre alternativas.

La Norma Internacional de Contabilidad No. 16 que trata acerca de las propiedades, planta y equipo, permite un tratamiento alternativo con referencia a la medición posterior del costo a la medición inicial que dice:

"Con posterioridad al reconocimiento inicial como activo, todo elemento de las propiedades, planta y equipo, debe ser contabilizado a su valor revaluado, que

viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que haya sufrido el elemento”.

Este tratamiento alternativo permitido constituye una de las diferencias presentadas por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) con respecto a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, referente a la contabilización de las propiedades, planta y equipo en los estados financieros de una compañía.

Grupo Consultivo

En 1981, el Consejo del IASC estableció un Grupo Consultivo Internacional con el fin de discutir con el Consejo los problemas técnicos de los proyectos, así como los programas de trabajo y la estrategia del IASC. Este grupo juega un papel importante en el proceso de seguir por el IASC al establecer las Normas Internacionales de Contabilidad, así como al obtener la aceptación de las Normas emitidas como resultado de ese proceso.

Consejo - Consejo asesor

En 1995, el IASC estableció un Consejo Asesor Internacional, de alto nivel, formado por personas destacadas en puestos importantes dentro de la profesión contable, del mundo de las empresas y de otros usuarios de los estados financieros. El papel del Consejo Asesor es promover, en términos generales, la aceptabilidad de las Normas Internacionales de Contabilidad, así como aumentar la credibilidad del trabajo del IASC.

El Consejo Asesor trata de asegurar que la independencia y objetividad del Consejo no resulte perjudicada al tomar decisiones técnicas sobre Normas Internacionales de Contabilidad, no obstante el Consejo Asesor no participa, ni pretende tener influencia en tales decisiones.

Misión del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

El comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) tiene la misión de reducir las diferencias de la normativa contable, causadas por una amplia

variedad de circunstancias sociales, económicas y legales, en los diferentes países, por medio de la búsqueda de la armonización entre las regulaciones, normas contables y procedimientos relativos a la preparación y presentación de los estados financieros.

El Consejo reconoce que cada gobierno, en particular, puede fijar requisitos diferentes o adicionales para sus propios intereses. Sin embargo tales requisitos contables no deben afectar a los estados financieros publicados para beneficio de otros usuarios, a menos que cubran también las necesidades de esos usuarios.

Comité de interpretaciones de las NIC's

El comité de interpretaciones de las NIC's fue creado en enero de 1,997, por el Consejo del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), el objetivo perseguido al crear este comité es el de promover, mediante la interpretación de temas contables sobre los que haya podido surgir la controversia, la aplicación rigurosa y la comparabilidad mundial de los estados financieros que hayan sido elaborados siguiendo las Normas Internacionales de Contabilidad. Las interpretaciones elaboradas por este comité son aprobadas por el Consejo de las NIC's, por lo cual forman parte del cuerpo normativo del IASC, por tanto no puede declararse que unos determinados estados financieros cumplen con las NIC's a menos que respeten íntegramente las exigencias de cada norma aplicable, así como cualesquiera interpretaciones que, emitidas por el comité citado, les resulten de aplicación.

Norma Internacional de Contabilidad No. 16

La Norma Internacional de Contabilidad No. 16 trata especialmente del rubro de Propiedades, planta y equipo, esta norma sirve de base al Contador Público, para evaluar, después de haber aplicado técnicas y procedimientos de auditoría determinados en su planeación, que las transacciones derivadas de los movimientos de activos fijos, hayan sido registradas adecuadamente de acuerdo a los tratamientos contables que se describen en esta norma y que las cifras presentadas en los estados financieros son razonables.

Los aspectos más importantes que la administración de la compañía debe tomar en cuenta para registrar las operaciones relacionadas con el rubro de propiedad, planta y equipo de acuerdo a la NIC No.16 se mencionan a continuación:

Reconocimiento contable de las propiedades, planta y equipo

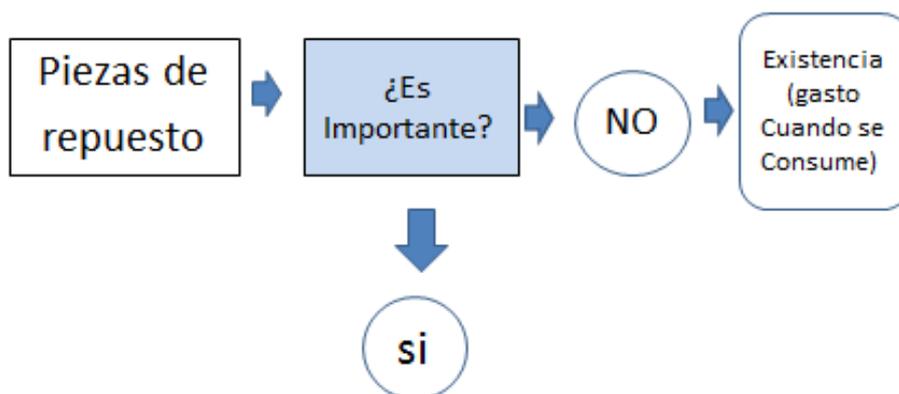
Un elemento de las propiedades, planta y equipo debe ser reconocido como activo cuando:

- a) Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y,
- b) El costo del activo para la empresa puede ser medido con suficiente fiabilidad. Al determinar si una partida concreta satisface el primer criterio para su reconocimiento como activo, la empresa necesita evaluar el grado de certidumbre relativo a los flujos de efectivo de los beneficios económicos futuros, a partir de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial. Estimar la existencia de certidumbre suficiente, sobre si la empresa va a recibir los beneficios económicos futuros del activo, implica asegurarse de que la misma obtendrá las ventajas derivadas del mismo y asumirá los riesgos asociados al bien.

El segundo de los criterios para el reconocimiento como activo se satisface de forma inmediata, puesto que la transacción que pone de manifiesto la compra del activo identifica su costo.

A fin de identificar que constituye una partida separada dentro de los elementos componentes de las propiedades, planta y equipo, los activos fijos serán reconocidos como tal, en la medida en que el valor en libros de los mismos, más el correspondiente a los activos que se relacionan con ellos, exceda al importe recuperable del conjunto formado por unos y otros.

Ejemplo de reconocimiento en un activo tangible como costo a costo



Medición inicial de las Inmueble, Maquinaria y Equipo

Todo elemento de Inmueble, Maquinaria y Equipo que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo debe ser medido, inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de compra, incluidos los aranceles de importación y los gastos relacionados con la importación o compra local que recaigan sobre la adquisición, así como cualquier costo directamente relacionado con la puesta en servicio del activo para el uso al que está destinado. Ejemplo de costos directamente relacionados son:

- Costo de preparación del emplazamiento físico.
- Los costos de entrega inicial y los de manipulación y transporte posterior.
- Los costos de instalación.
- Los honorarios profesionales.
- Los costos estimados de desmantelar y trasladar el activo.

Evaluación de costos de locales alquilados año 2014

ZONA CENTRO

N°	Uso del Inmuebles	Dirección	Área del Local	Datos del Contrato					
				N°	Vigencia		Nombre de los Propietarios	Costo Mensual	Costo por m2 en S/.
					Desde	Hasta			
1	Local Archivo de Lince	Jr. Bernardo Alcedo N° 415 - Lince	1695.83	037-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	05.09.2012	04.09.2015	He Li Guo Qiang / Hui Jian Chen Wang	40,500.00	23.88
2	Oficina Zonal de Lima Cercado	Jr. Washington N° 1537 - Cercado de Lima	1236.1	019-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	01.09.2008	01.09.2014	León Eskenazi Cohen	19,034.26	15.40
3	Archivo Registral de Huáscar	Jr. Huáscar N° 1682 - Jesús María	1327.16	788-2007-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	03.01.2013	03.01.2015	Prilika Lezama Vanessa Ivana	12,734.39	9.60
4	Local Wawa Wasi Institucional	Jr. Hermilio Valdizán 673 Jesús María	302	037-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	05.09.2010	05.09.2014	Hermelinda Vásquez Fuertes	6,079.50	20.13

ZONA OESTE

N°	Uso del Inmuebles	Dirección	Área del Local	Datos del Contrato					
				N°	Vigencia		Nombre de los Propietarios	Costo Mensual	Costo por m2 en S/.
					Desde	Hasta			
1	Oficina Zonal de San Isidro	Av. Javier Prado Oeste N° 305 - San Isidro	896	025-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	07.10.2008	07.10.2014	Minoru Nakazato / Sumiko Nakamine	19,191.50	21.42
				009-2013-SUNARP-Z.R.N°IX	12.04.2013				
2	Nueva Oficina Zonal de Surco	Av. Benavides N° 3751 - 3757 - Surco	520	19-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	25.04.2010	26.04.2015	Chiok Hong Mak Zhou / Lay Cion Chu	15,908.85	30.59
3	Oficina Zonal de Miraflores	Av. Petit Thouars N° 4432 - Miraflores	244	031-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	20.12.2008	21.06.2014	Bellido de Butti, María Ximena	12,977.44	53.19

ZONA ESTE

N°	Uso del Inmuebles	Dirección	Área del Local	Datos del Contrato					
				N°	Vigencia		Nombre de los Propietarios	Costo Mensual	Costo por m2 en S/.
					Desde	Hasta			
1	Oficina Zonal de La Molina	Av. Flora Tristan N° 575 Urb. Santa Patricia - La Molina	280.55	050-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	29.10.2010	29.10.2014	Núñez Pérez Roberto / Carmela Elizabeth Blas Postigo	8,878.18	31.65
2	Oficina Zonal de San Luis	Av. Del Aire N° 1308 - San Luis	180	020-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	12.05.2010	12.05.2015	Celestino Flores Ortiz / Cirila Ortega Serna De Flores	6,318.80	35.10
3	Oficina Zonal de Santa Anita	Av. Los Eucaliptos N° 1250 - 1252 Urb. Los Robles - Santa Anita	464.2	14-2013-SUNARP-Z.R.N°IX/AMC	03.06.2013	03.06.2015	Medardo Tantas Luera	13,093.89	28.21
4	Oficina Zonal de San Juan de Lurigancho	Jr. Los Quipus N° 225-A Urb. Zárate (1er.Piso)- San Juan de Lurigancho	246	15-2013-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	25.06.2013	25.06.2015	Gualberta Soto Contreras Vda. De Jáuregui	6,000.00	24.39

ZONA NORTE

N°	Uso del Inmuebles	Dirección	Área del Local	Datos del Contrato					
				N°	Vigencia		Nombre de los Propietarios	Costo Mensual	Costo por m2 en S/.
					Desde	Hasta			
1	Oficina Zonal de San Miguel	Av. La Marina N° 2941 Urb. Maranga - San Miguel	687	029-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	09.05.2013	10.05.2015	Inversiones PT SAC	26,810.60	39.03
2	Oficina Zonal de Los Olivos	Av. Alfredo Mendiola N° 5297 Urb. Villa Sol - Los Olivos	390	005-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	17.03.2008	18.09.2014	Yolanda Mejía Díaz	3,200.00	8.21
3	Oficina Zonal de Comas	Av. San Felipe N° 639 - 641 Urb. San Felipe - Comas	200	O/S N° 825-2014	14.04.2014	14.10.2014	Henry Quispe Guevara	4,000.00	20.00
4	Oficina Zonal de Ventanilla	Entre Calle 10 y 11 (Mercado Particular de Ventanilla) - Altura Cdra 10 Av. Pedro Beltrán)Urb. Ciudad Satélite - Ventanilla	154	009-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	16.08.2013	16.09.2014	Asociación de Propietarios del Mercado Particular de Ventanilla	2,500.00	16.23

ZONA SUR

N°	Uso del Inmuebles	Dirección	Área del Local	Datos del Contrato					
				N°	Vigencia		Nombre de los Propietarios	Costo Mensual	Costo por m2 en S/.
					Desde	Hasta			
1	Oficina Zonal de San Juan de Miraflores	Jr. Baltazar Grados N° 701 y Av. Billinghamurst N° 1129 - San Juan de Miraflores	388	36-2009-SUNARP-Z.R.N°IX-ADS	17.12.2009	19.12.2014	Villafuerte Ugarte Kenny Ángelo	7,404.11	19.08
2	Oficina Zonal de Villa El Salvador	Mz. P Lt. 17 Grupo 4 Sector 6 - Villa El Salvador	160	004-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	10.03.2008	09.06.2014	Miriam Elizabeth Acevedo Camacachi	2,023.05	12.64
			150	004-2010-SUNARP-Z.R.N°IX-MC	27.01.2012	27.01.2015		2,010.09	13.40

Intercambio de activos

Un elemento perteneciente a inmueble, maquinaria y Equipo, puede ser adquirido por medio de intercambio total o parcial con otro elemento distinto del activo fijo o a cambio de otro activo cualquiera. El costo de adquisición de tal elemento se medirá por el valor razonable del activo recibido, ajustado por el importe de cualquier eventual cantidad de efectivo u otros medios líquidos entregados adicionalmente. Cuando se adquiere por medio de un intercambio por otro activo similar, con un uso parecido dentro de la misma línea de actividad y con un valor similar al entregado, o ser vendido a cambio de obtener derechos de propiedad sobre activos similares, en tales casos no se reconocerán pérdidas o ganancias de las transacciones, en lugar de ello el costo del nuevo activo adquirido se hará igual al valor en libros del activo entregado. Ejemplos de estas permutas sobre activos similares son intercambios de aeronaves, hoteles, estaciones de servicio y otras propiedades de inversión.

Desembolsos posteriores a la adquisición de los activos

Los gastos posteriores a la adquisición de los elementos componentes de los inmuebles, maquinarias y Equipo, solo se reconocerán como activos cuando mejoren las condiciones del bien por encima de la evaluación normal de rendimiento hecha originalmente para el mismo. Ejemplos de mejoras que producen incrementos en los beneficios económicos futuros son las siguientes:

- a) Modificación de un elemento para ampliar su vida útil o para incrementar su capacidad productiva.
- b) Puesta al día de componentes de la maquinaria, para conseguir un incremento sustancial en la calidad de los productos.
- c) Adopción de procesos de producción nuevos que permitan una reducción sustancial en los costos de operación estimados previamente. Los desembolsos procedentes de reparaciones y mantenimiento, se realizan para restaurar o mantener los beneficios económicos futuros que la empresa puede esperar de las pautas normales de rendimiento estimadas

originalmente para el activo, como tales se reconocen normalmente como gastos del período en que se producen.

Revaluaciones

Las revaluaciones a los componentes del rubro de inmueble, maquinaria y Equipo, constituyen según la Norma de Contabilidad No. 16 “inmueble, maquinaria y Equipo” un tratamiento contable alternativo, es decir que la compañía tiene la libertad de decidir que sus activos fijos sean registrados contablemente de acuerdo a su valor de mercado, por medio de tasaciones periódicas efectuadas por una persona calificada.

El Contador Público, durante el trabajo en el rubro de inmueble, maquinaria y Equipo, debe evaluar los procedimientos que la administración de la compañía utilizó para registrar un incremento o una disminución del valor de los activos fijos, derivado de la práctica de una revaluación.

Normalmente, el valor razonable de los terrenos, edificios y la maquinaria, será su valor de mercado, determinado a través de una oportuna tasación.

Cuando no existe evidencia de un valor de mercado, la fórmula de valoración empleada será el costo de reposición del elemento, debidamente depreciado.

La frecuencia de las revaluaciones depende de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de las propiedades, planta y equipo que se estén revaluando.

Sí se revalúa un determinado elemento perteneciente a las propiedades, planta y equipo, deben también ser revaluados todos los activos que pertenezcan a la misma clase de activos, ejemplo de estas clases de activos son:

- Terrenos y edificios
- Maquinaria
- Buques
- Aeronaves

- Vehículos a motor
- Mobiliario y útiles
- Equipamiento de oficina

Cuando se incrementa el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal aumento debe ser acreditado directamente a una cuenta de superávit por revaluación dentro del patrimonio neto. No obstante el incremento debe ser reconocido como ganancia del período en la medida en que exprese la reversión de una disminución por devaluación del mismo activo que fue reconocida previamente como una pérdida.

Cuando se reduce el valor en libros de un activo como consecuencia de una devaluación, tal disminución debe ser reconocida como una pérdida del período. No obstante la disminución debe ser cargada directamente contra cualquier superávit de revaluación registrado previamente en relación con el mismo activo, siempre en la medida que tal disminución no exceda el saldo de una citada cuenta de superávit por revaluación.

Información a revelar en los estados financieros

Cuando el Contador Público ha llegado a la finalización del trabajo de auditoría del rubro de propiedad, planta y equipo, debe evaluar que dentro de los estados financieros los saldos de los activos fijos, así como la información financiera complementaria, se encuentren presentados y clasificados de acuerdo a lo que exige la Norma Internacional de Contabilidad No. 16 Inmueble, maquinaria y equipo.

En los estados financieros debe revelarse, con respecto a cada clase de elementos de las propiedades, planta y equipo la siguiente información:

- a) Las bases de medición utilizadas para determinar el valor en libros bruto.
- b) Los métodos de depreciación utilizados.
- c) Las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados.

- d) El valor en libros bruto y la depreciación acumulada, tanto al principio como al final de cada período.
- e) La conciliación de los valores en libros al principio y final de cada período mostrando:
 - Las inversiones
 - Las desapropiaciones de elementos
 - Las adquisiciones realizadas mediante combinaciones de negocios
 - Los incrementos o disminuciones, resultantes de las revaluaciones llevadas a cabo en el período
 - Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el estado de Resultados - La depreciación
 - Las diferencias netas de cambio surgidas en la conversión de estados financieros de una entidad extranjera y
 - Otros movimientos.

2.2.7 Otras NIC's relacionadas con el rubro de inmueble, maquinaria y Equipo

El Contador Público debe tomar en consideración que Las Normas Internacionales de Contabilidad permiten que la administración de la compañía opte por registrar contablemente las operaciones relacionadas con el rubro de inmueble, maquinaria y Equipo, como parte de este rubro o como operaciones independientes de acuerdo a las siguientes NIC's que se mencionan a continuación:

Norma Internacional de Contabilidad No. 25

Este pronunciamiento da referencia sobre la contabilidad de las inversiones que se poseen fundamentalmente para proteger, facilitar o mejorar relaciones comerciales o de negocios ya existentes, a menudo denominadas inversiones comerciales, las cuales no se tienen con la intención de que puedan suministrar fuentes adicionales de efectivo, por lo que se clasificarán como a largo plazo,

otras inversiones tales como las propiedades de inversión, se mantienen por un largo período de tiempo, con el fin de que generen ingresos y ganancias de capital, en ambos casos se trata de inversiones clasificadas como a largo plazo, con independencia de que puedan ser negociables en el mercado.

Toda empresa que posea propiedades de inversión podrá optar por: tratarlas contablemente como propiedades, planta y equipo de acuerdo con la NIC 16 ó como inversiones a largo plazo.

Norma Internacional de Contabilidad No. 23

Esta Norma Internacional de Contabilidad trata sobre los costos por intereses, según el tratamiento alternativo permitido, los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo se incluyen como costos del mismo. Tales costos por intereses se capitalizarán, formando parte del costo del activo, siempre que sea probable que generen beneficios económicos futuros a la empresa.

La capitalización de los costos por intereses debe ser suspendida durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo. La capitalización de los costos por intereses debe finalizar cuando se han completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar el activo, que cumple las condiciones para su calificación, para su utilización deseada o para su venta.

Norma Internacional de Contabilidad No. 17

Esta norma trata acerca de los arrendamientos de activos fijos, la cual define como arrendamiento al acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado.

Derivado a que muchas empresas optan por arrendar las propiedades, planta y equipo para sus procesos productivos, esta norma define la forma en que se puede clasificar los arrendamientos, así como su forma de contabilización.

Norma Internacional de Contabilidad No. 20

Esta Norma trata acerca de la contabilización de las subvenciones del gobierno y ayudas del gobierno, estas también son conocidas como subsidios, transferencias o primas. Las subvenciones del gobierno son ayudas procedentes del sector público en forma de transferencias de recursos a una empresa en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado de ciertas operaciones relativas a sus actividades de operación. La relación que tiene con el rubro de propiedad, planta y equipo, se deriva de que algunas subvenciones pueden referirse a la concesión de activos fijos lo que implica que la empresa beneficiada debe comprar, construir o adquirir de otra forma activos fijos.

Norma Internacional de Contabilidad No. 12

Esta norma trata acerca del impuesto sobre ganancias, ya sea corriente o diferido sobre activos y pasivos. La relación que tiene con el rubro de propiedad, planta y equipo se debe principalmente ya que las NIC's permiten que ciertos activos se contabilicen a su valor razonable o bien que sean objeto de revaluación, lo cual afecta la ganancia (pérdida) fiscal del período corriente, la diferencia entre el valor en libros de un activo revalorizado y su base fiscal crea una diferencia temporaria, y da lugar por tanto a un activo o pasivo por impuestos diferidos, de igual forma cuando la depreciación de un activo es acelerada para propósitos financieros, esta será de mayor valor en los estados financieros, que la depreciación acumulada deducida, en la fecha del balance para propósitos fiscales.

Norma Internacional de Contabilidad No. 38

Esta norma trata acerca de los activos intangibles, la relación principal que tiene con la Norma de Contabilidad No. 16 Inmueble, maquinaria y equipo se debe a que algunos activos intangibles pueden estar contenidos en, o contener una esencia de naturaleza tangible, como es el caso de un disco compacto o de una película. En el proceso de determinar si un activo que incluye elementos tangibles e intangibles debe ser tratado según la NIC. 16, se requiere efectuar un juicio oportuno, que permita evaluar cuál de los dos elementos tiene un peso más significativo. Por ejemplo, los programas informáticos para una máquina herramienta controlada por computadora, que no puede funcionar sin un programa específico, son una parte integrante del equipo y serán tratados como elementos de las propiedades, planta y equipo. Cuando los programas no constituyan una parte integrante del equipo, serán tratados como activos intangibles.

Norma Internacional de Contabilidad No. 2

La Norma de Contabilidad No. 2 trata acerca de los inventarios, la relación que tiene con el rubro de propiedad, planta y equipo se deriva únicamente cuando la empresa en el curso normal de sus operaciones construye o fabrica activos similares a los activos fijos, el costo de estos activos fijos deberá ser normalmente el mismo que tenga el resto de los producidos para la venta de acuerdo al método de costos de conversión.

Norma Internacional de Contabilidad No. 36

La Norma de Contabilidad No. 36 trata acerca del deterioro del valor de los activos, la empresa debe valorar en cada fecha de cierre del balance si existe algún indicio de deterioro del valor de sus activos, ya sea por fuentes de información interna o externa, debe tener evidencia sobre la obsolescencia de deterioro físico del activo, cambios significativos que afectan

desfavorablemente a la empresa, así como la disminución de rendimiento de los activos. Si se detectase algún indicio, la empresa deberá estimar el importe recuperable del activo en cuestión. Esta norma explica cómo debe proceder la empresa para la revisión del valor en libros de sus activos, como ha de determinar el importe recuperable de cada clase de activos y cuando debe proceder a reconocer, o en su caso cuando debe proceder a revertir, las pérdidas por deterioro del valor de estos activos.

2.2.8 Normas de interpretación sic, relacionadas con el rubro de propiedad, planta y equipo

Las siguientes Normas de Interpretación SIC, están relacionadas con el rubro de inmueble, maquinaria y Equipo:

Norma de Interpretación SIC No. 8

Esta Norma trata acerca de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad como base de contabilización, esta interpretación tiene relación con todas las Normas Internacionales de Contabilidad, ya que se refiere a la forma de aplicar por primera vez las NIC's, así como el acuerdo, la información a revelar y el fundamento de las conclusiones.

En el período en que se apliquen por primera vez las NIC's como base de contabilización los estados financieros deben elaborarse y presentarse como si siempre se hubiesen confeccionado de acuerdo a NIC's y aplicarse en forma retrospectiva. Toda la información comparativa que se presente también debe ser elaborada de acuerdo a NIC's.

Norma de Interpretación SIC No. 14

Trata acerca de las indemnizaciones por deterioro del valor de las partidas. Las empresas pueden recibir compensaciones de terceros ya sea en forma de

dinero o bien no monetarias, por causa del deterioro del valor experimentado por los elementos de la rúbrica de Propiedades, planta y equipo. Las pérdidas por deterioro en el valor de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo deben ser reconocidas según establece la NIC 36. Estas pérdidas deben ser reveladas por separado en los estados financieros de la empresa.

Norma de Interpretación SIC No.15

Trata acerca de la forma de reconocer y contabilizar los incentivos derivados de un arrendamiento operativo en los estados financieros. Al proceder a negociar un contrato nuevo o bien la renovación de un contrato operativo, ya existente, el arrendador puede ofrecer determinados incentivos al arrendatario para que acepte el acuerdo, estos deben ser reconocidos como parte integrante del precio neto acordado por el uso del activo arrendado, con independencia de la naturaleza del incentivo o del calendario de los pagos a utilizar.

2.3. Términos técnicos

Entre los términos que se utilizarán con mayor frecuencia en el desarrollo del presente proyecto, tenemos:

Adquisición de inmueble

Activo en el momento de su adquisición o construcción de acuerdo a la norma internacional N°16 propiedad planta y equipo o de acuerdo a su actualización inmuebles, maquinaria y equipo.

Costo

Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la empresa.

Depreciación

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

Inmueble, maquinaria y Equipo o propiedad,

Planta y equipo Son los activos tangibles que posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un período económico.

Importe depreciable

Es el costo histórico del activo o la cantidad que lo sustituya en los estados financieros, una vez se ha deducido el valor residual.

Inversión inmobiliaria

Como todo inmueble, sea terreno o edificio, poseído por la empresa para ganar alquileres, y/o aumentar el valor de dicho inmueble. Debe reconocerse como un activo, cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con la inversión fluirán a la empresa y el costo de dicha inversión, pueda ser medido confiablemente.

Perdida por deterioro

Es el monto por el que el valor contable de un bien excede su valor recuperable.

Reconocimiento contable

Proceso de incorporación, en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto, de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente y que satisfaga los siguientes criterios para su reconocimiento: que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a la entidad, o salga de ella, y que la partida tenga un coste o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Valor razonable

Es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción libre.

Valor residual

Es el monto que se espera obtener al final de la vida útil del bien inmuebles, maquinaria y equipo después de deducir los costos esperados de su enajenación.

Vida Útil

El período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la empresa, o bien, el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la empresa.

2.4. Formulación de la hipótesis**Hipótesis general**

La Inversión en inmuebles permitirá reducir significativamente los gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” de la Superintendencia Nacional de Registros Público.

Hipótesis específica

- a. Una mayor adquisición de inmuebles facilitará un mejor control en la ejecución de gastos de en la Zona Registral N° IX de “Jesús María”.
- b. La mayor inversión en inmuebles podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.

2.5. Operacionalización de variables

Variable X: Inversión en inmuebles

Definición conceptual	Inversión inmobiliaria como todo inmueble, sea terreno o edificio, poseído por la empresa para ganar alquileres, y/o aumentar el valor de dicho inmueble. Debe reconocerse como un activo, cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con la inversión fluirán a la empresa y el costo de dicha inversión, pueda ser medido confiablemente. (NIC40 Invers.Inmobiliaria)
Definición operacional Variable X: Inversión en inmuebles	Indicadores
	Adquisición de inmuebles
	Inversión en Inmuebles

Variable Y: Reducción de gastos

Definición conceptual	Reducción de gastos es Aplicar políticas, entre otras, de contención y ahorro en energía, flotas y desplazamientos innecesarios y gastos generales.
Definición operacional Variable Y: Reducción de gastos.	Indicadores
	Control de gastos
	Incremento Patrimonial

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

Se utilizará un diseño descriptivo explicativo porque no existe manipulación activa de ninguna de las variables.

3.1.1 Tipo de investigación

Teniendo en cuenta la naturaleza de la investigación reúne las condiciones metodológicas de una investigación aplicada.

Asimismo la investigación estará comprendida en la Investigación Documental, porque se realizará apoyándose en fuentes de carácter documental.

Investigación exploratoria, porque busco información en el sub sistema SUNARP.

Investigación Descriptiva explicativa porque buscamos establecer la relación del Sub sistema y las adquisiciones planta y equipo, establecidos en el presente proyecto.

3.1.2 Procedimientos de contrastación de hipótesis

Para contrastar las hipótesis planteadas se usará la distribución ji cuadrada, pues los datos para el análisis deben estar en forma de frecuencias. La estadística ji cuadrada es la más adecuada porque las pruebas son las evidencias muestrales, y si las mismas aportan resultados significativamente diferentes de los planteados en las hipótesis nulas, ésta es rechazada, y en caso contrario es aceptable, teniendo en cuenta el siguiente procedimiento:

a. Formulación de la hipótesis nula

- b. Formulación de la hipótesis alterna.
- c. Fijar el nivel de significación $\alpha=0.05$, que es la probabilidad de rechazar la hipótesis nula siendo verdadera, cuyo valor tabular es ubicado en la tabla de Chi Cuadrado $\chi^2_{(f-1, k-1)}$ cuyo valor se debe comparar con el resultado de la prueba estadística.
- d. Calcular la prueba estadística con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum (oi - ei)^2 / ei$$

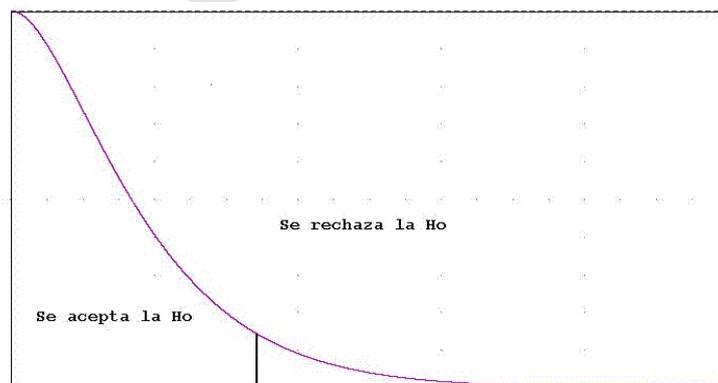
Donde:

oi = Valor observado

ei = Valor esperado

X²_c = Valor del estadístico calculado con datos de la muestra que se trabajan y se debe comparar con los valores paramétricos ubicados en la tabla de la Ji-Cuadrado según el planteamiento de la hipótesis alternante e indicados en el paso c.

- e. Toma de decisiones
Se debe comparar los valores de la Prueba con los valores de la tabla.



Valor crítico

3.2. Población y muestra

Población (N)

La población está conformada por 15 funcionarios y empleados de la Sub Sistema financiero SUNARP y 20 funcionarios y empleados de la Zona Registral IX de Jesús María, la misma que se muestra en el cuadro adjunto:

Distribución de la población

ZONA	ÁREA	POBLACIÓN
ZONA IX - JESÚS MARÍA	LOGÍSTICA	8
	PRESUPUESTO	4
	CONTROL	6
	PATRIMONIAL	
SUNARP - SEDE CENTRAL	LOGÍSTICA	20
TOTAL		38

Muestra (n)

La muestra se determinará mediante la fórmula de muestreo aleatorio simple para estimar proporciones considerando un nivel de confianza y un margen de error, precisando que la fórmula utilizada corresponde al caso cuando se conoce la población (poblaciones finitas):

$$n_i = \frac{(p \cdot q) z^2 \cdot N}{\varepsilon^2 (N - 1) + (p \cdot q) z^2}$$

Dónde:

- n: # de elementos de la muestra por determinar.
- N: Funcionarios y empleados de la Sub Sistema financiero SUNARP y de la Zona Registral IX de Jesús María equivalente a 38 personas.
- p: Proporción de trabajadores hombres Funcionarios y empleados de la Sub Sistema financiero SUNARP y de la Zona Registral IX de Jesús María para el caso del presente trabajo $p = 0.7$.
- q: Funcionarios y empleados de la Sub Sistema financiero SUNARP y de la Zona Registral IX de Jesús María en este caso $q = 0.3$.
- z: valor de z asociado a un nivel de confianza ubicado en la tabla normal estándar, el intervalo de variación es: $90\% \leq \text{confianza} \leq 99\%$, para el caso del presente problema $z=1.64$, equivalente al 90%.
- ε : Es el máximo error permisible existente en todo trabajo de investigación, para el presente trabajo se ha considerado un nivel de 0.09, el intervalo de variación es: $1\% \leq \varepsilon \leq 10\%$.

Reemplazando:

$$n = \frac{(0.7*0.3) (1.64)^2 (38)}{(0.04)^2 (37) + (0.7) (0.3)^2} = 34$$

$$n = \frac{(0.8*0.2) (1.64)^2 (2387)}{(0.09)^2 (2386) + (0.8) (0.2)^2} = 50$$

Con este valor se determina el factor de distribución muestral (fdm)

$$= n/N$$

$$(fdm) = 34/38 = 0.8947$$

Cuadro de Distribución de la Muestra

ZONA	ÁREA	Muestra
ZONA IX - JESÚS MARÍA	LOGÍSTICA	7
	PRESUPUESTO	4
	CONTROL PATRIMONIAL	5
SUNARP - SEDE CENTRAL	LOGÍSTICA	18
TOTAL		34

3.3. Técnicas de recolección de datos

Las técnicas de recolección de información que se utilizó es la siguiente:

- El cuestionario y La entrevista: Esta técnica permitirá conformar o negar las hipótesis del presente estudio.
- La estadística descriptiva: se utilizará para cuantificar los datos obtenidos para luego ser analizados e interpretados.

3.4. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información

Para la recolección de los datos correspondiente a las variables de estudio se procedió a la aplicación del cuestionario y encuesta a los funcionarios de manera aleatoria.

Los datos fueron almacenados y procesados en programa SSPS 22 mediante el empleo del prototipo de sistema integral de información y señalización.

3.5. Aspectos éticos

El presente trabajo de investigación fue llevado a cabo tomando en cuenta la guía simplificada para la elaboración de proyectos de tesis (R.D.N° 615- 2008-CU- R- USMP).

Se caracteriza por ser un estudio que nunca antes ha sido publicado por lo tanto inédito.

Fomentará el respeto por la propiedad intelectual y observancias de los derechos de propiedad intelectual.



CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1 Resultados de las encuestas

1. ¿Es importante que la zona registral de la SUNARP de Jesús María cuente con autonomía registral y económica para la adquisición de inmuebles?

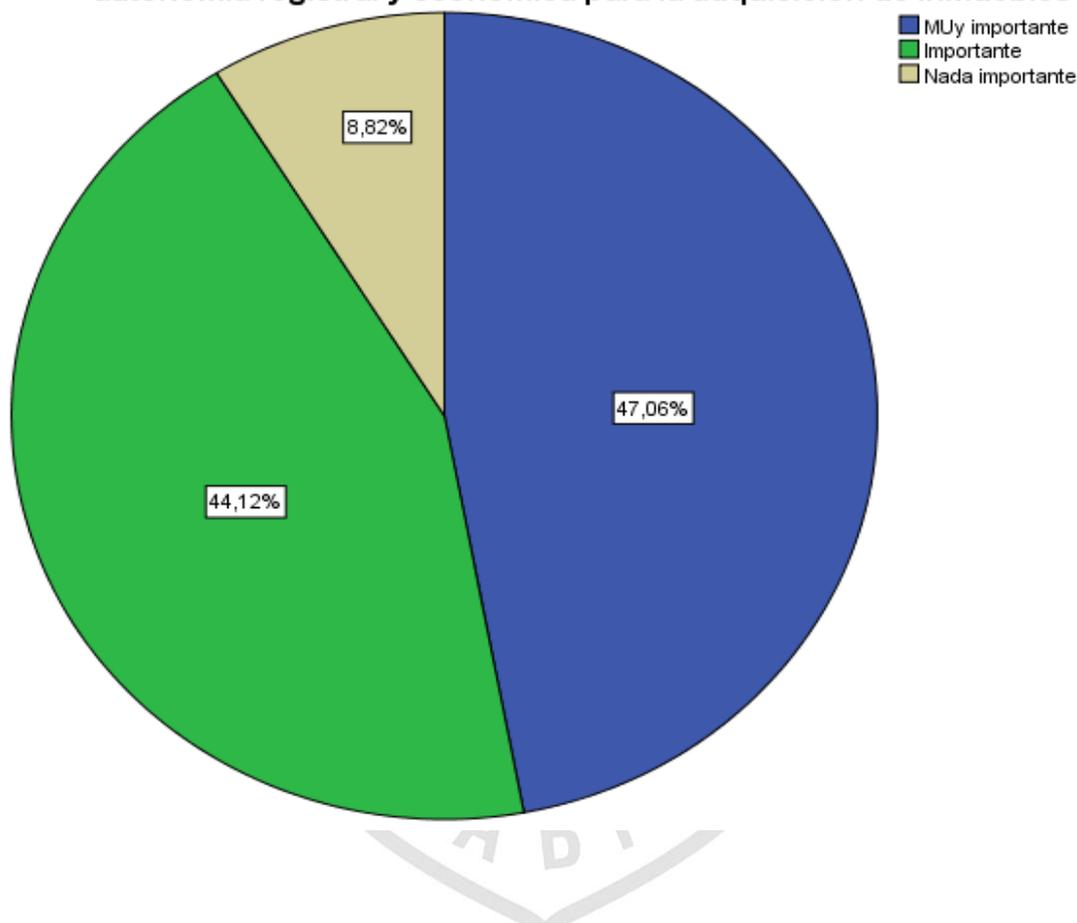


Figura N° 1 Autonomía registral y económica

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 47.06% de funcionarios y empleados considera que es muy importante la autonomía registral y económica en la adquisición de inmuebles porque somos un ente recaudador, por lo tanto tenemos ingresos propios, por otro lado el 44,12% de funcionarios y empleados opina que es importante la autonomía registral y económica y el 8,82% considera que no es importante la autonomía registral y económica para la adquisición de inmuebles en la zonal registral Sunarp de Jesús María.

2. ¿La SUNARP se beneficia al adquirir inmuebles para la atención al público?

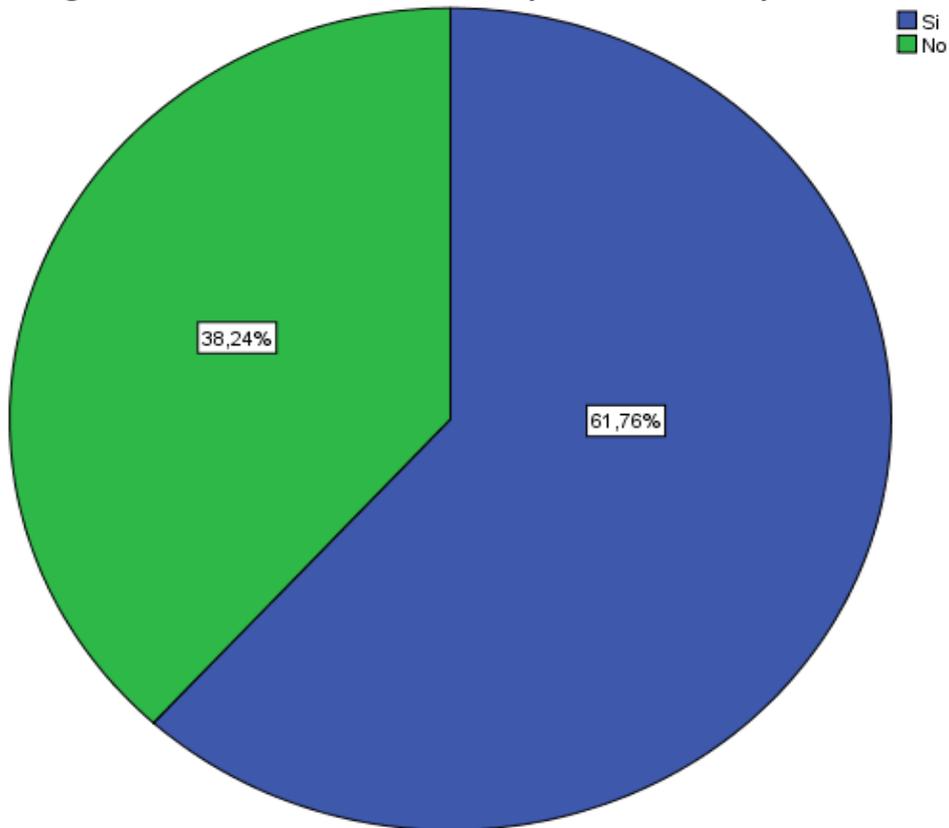


Figura N° 2 SUNARP

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 61,76% de funcionarios y empleados encuestados opina que la SUNARP sí se beneficiaría al adquirir inmuebles porque aumentaría nuestro patrimonio y la atención al Público sería mejor y el 30,24 % de funcionarios y empleados opina que a la SUNARP no se beneficiaría al adquirir inmuebles para la atención al público.

3. ¿Ocasianan pérdidas las adquisiciones de inmuebles?

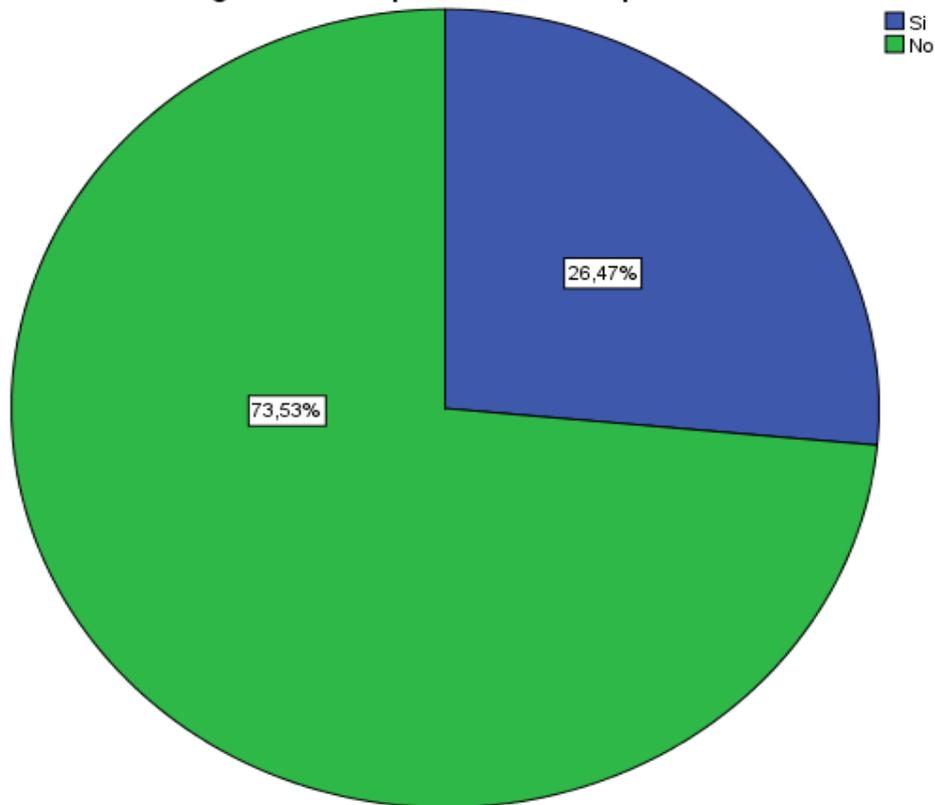


Figura N° 3 Pérdidas

Apreciando la figura se tiene que el 73,53% de funcionarios y empleados de la SUNARP opina que la adquisición de inmuebles no ocasionan pérdidas sino inversión a futuro y el 26,47% de funcionarios y empleados opina que si ocasionaría perdidas a la SUNARP adquirir inmuebles.

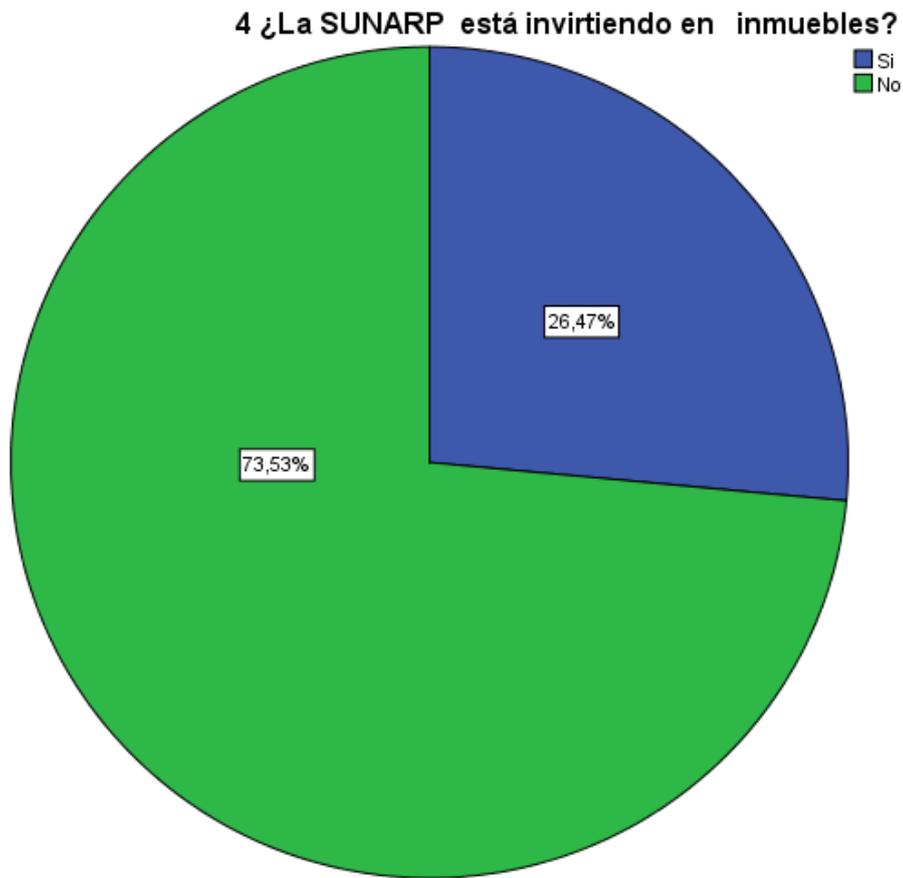


Figura N°4 Inversión

De acuerdo a los resultados obtenidos el 73,53% de las personas encuestadas de la SUNARP opina que no se está invirtiendo en adquirir inmuebles y el 26.47% de funcionarios y empleados afirma que si se está invirtiendo en adquisición de inmuebles.

5. ¿Considera Ud. que el método de depreciación a elegir se debe de tener en cuenta en relación con los resultados de un periodo contable?

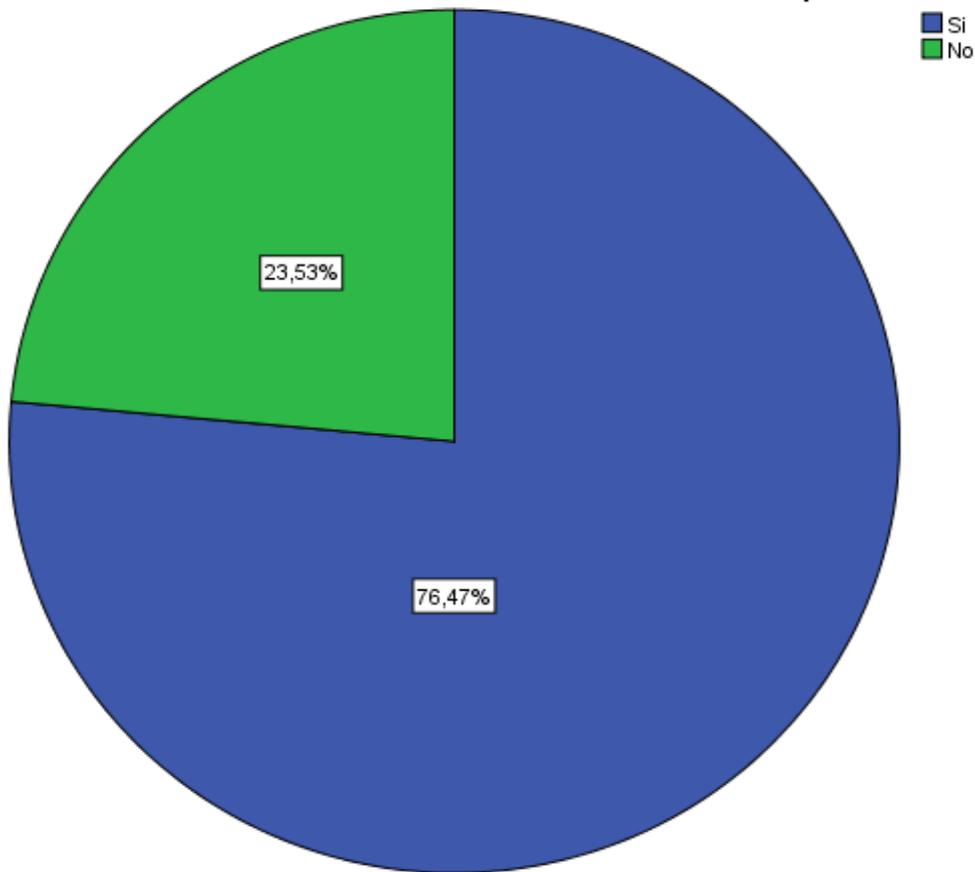


Figura N° 5 Método de depreciación

Apreciando la figura se tiene que el 76,47% de funcionarios y empleados de la SUNARP opina que el método de depreciación a elegir si se debe de tener en cuenta en relación con los resultados de un periodo contable porque favorece al bien y el 23,53% de funcionarios y empleados opina que el método de depreciación a elegir no se debe de tener en cuenta en relación con los resultados de un periodo contable.

6. ¿Se debe realizar una evaluación de la inversión antes de decidir el método de depreciación?

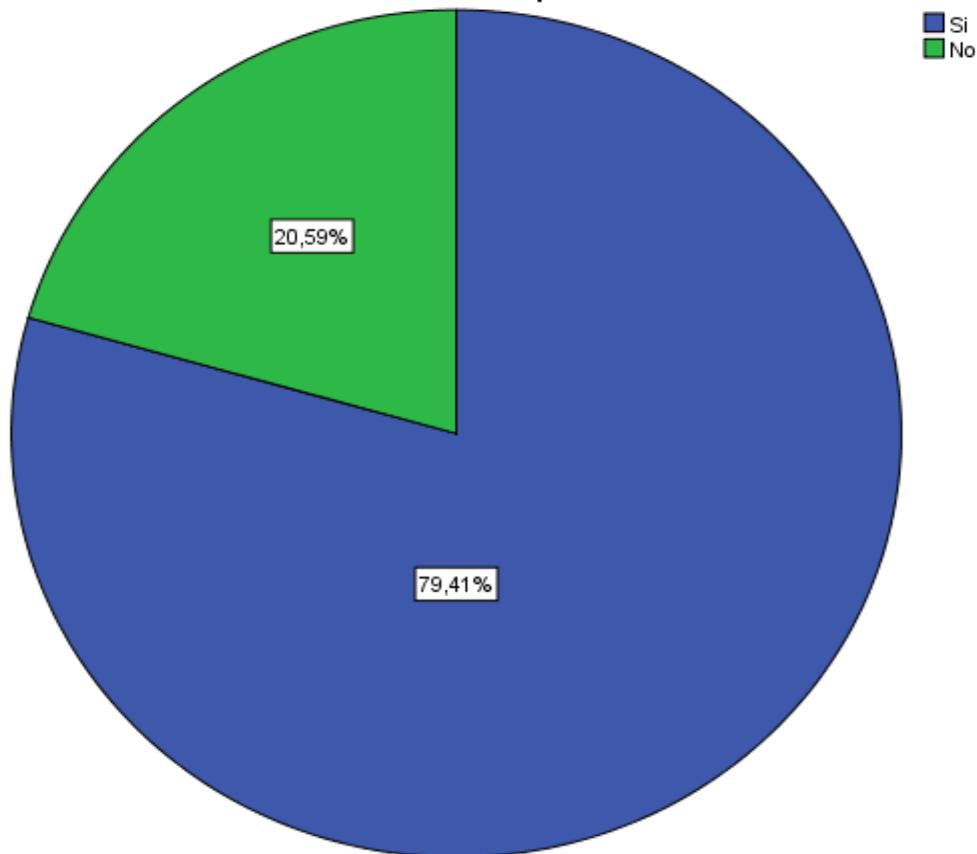


Figura N° 6 Evaluación

De acuerdo a los resultados obtenidos 79.41% de funcionarios y empleados de la SUNARP opina que si se debe realizar una evaluación de la inversión antes de decidir el método de depreciación porque me permite saber el costo real promedio del inmueble y el 20,59 % de funcionarios y empleados opina que no se debe realizar una evaluación de la inversión antes de decidir el método de depreciación.

7. ¿Ud. cree que la zona registral de la SUNARP de Jesús María realice la adquisición de inmuebles para minimizar costos operativos ?

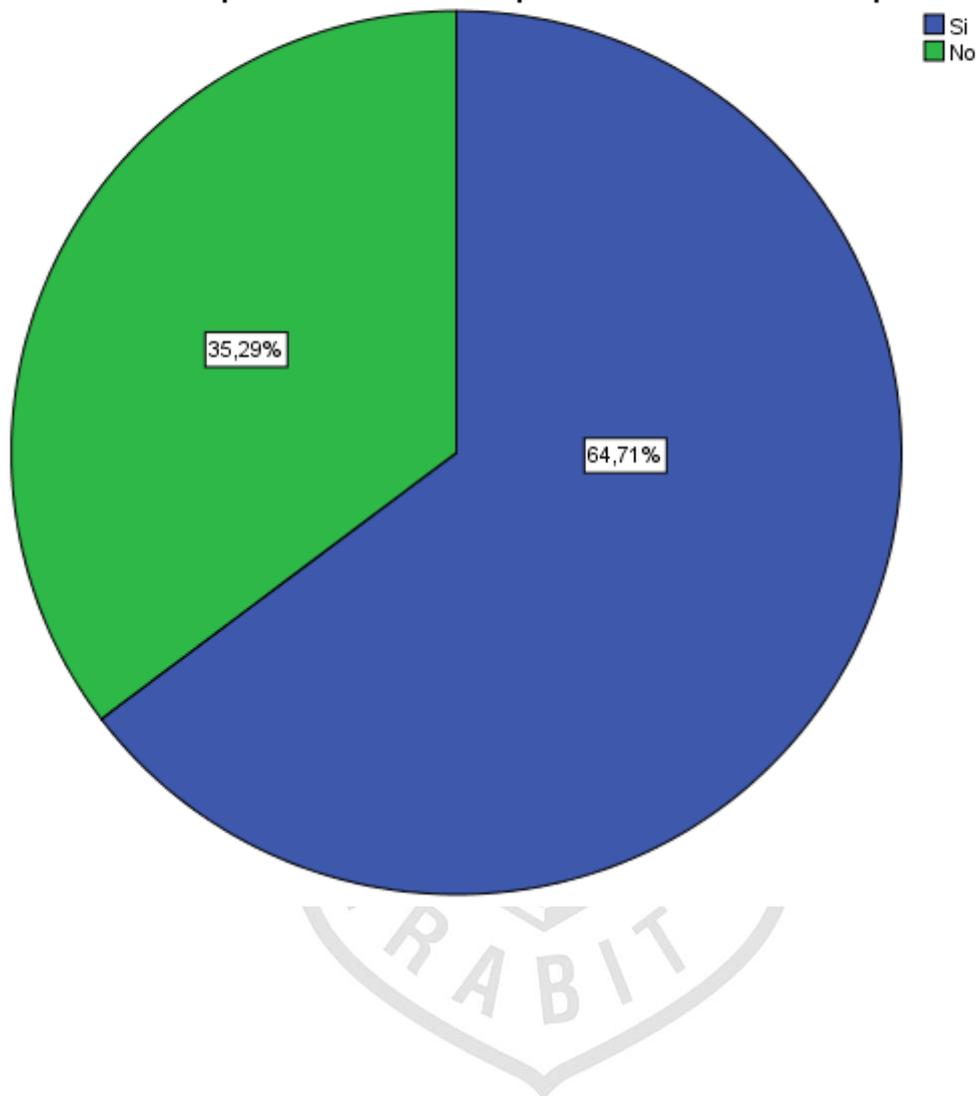


Figura N° 7 Reducción de Costos

De acuerdo a los resultados obtenidos, 64.71 % de funcionarios y empleados opina que se debe de adquirir inmuebles para minimizar costos en arrendamientos maximizando ingresos y el 35,29% de funcionarios y empleados opina que no se adquiere inmuebles para minimizar costos.

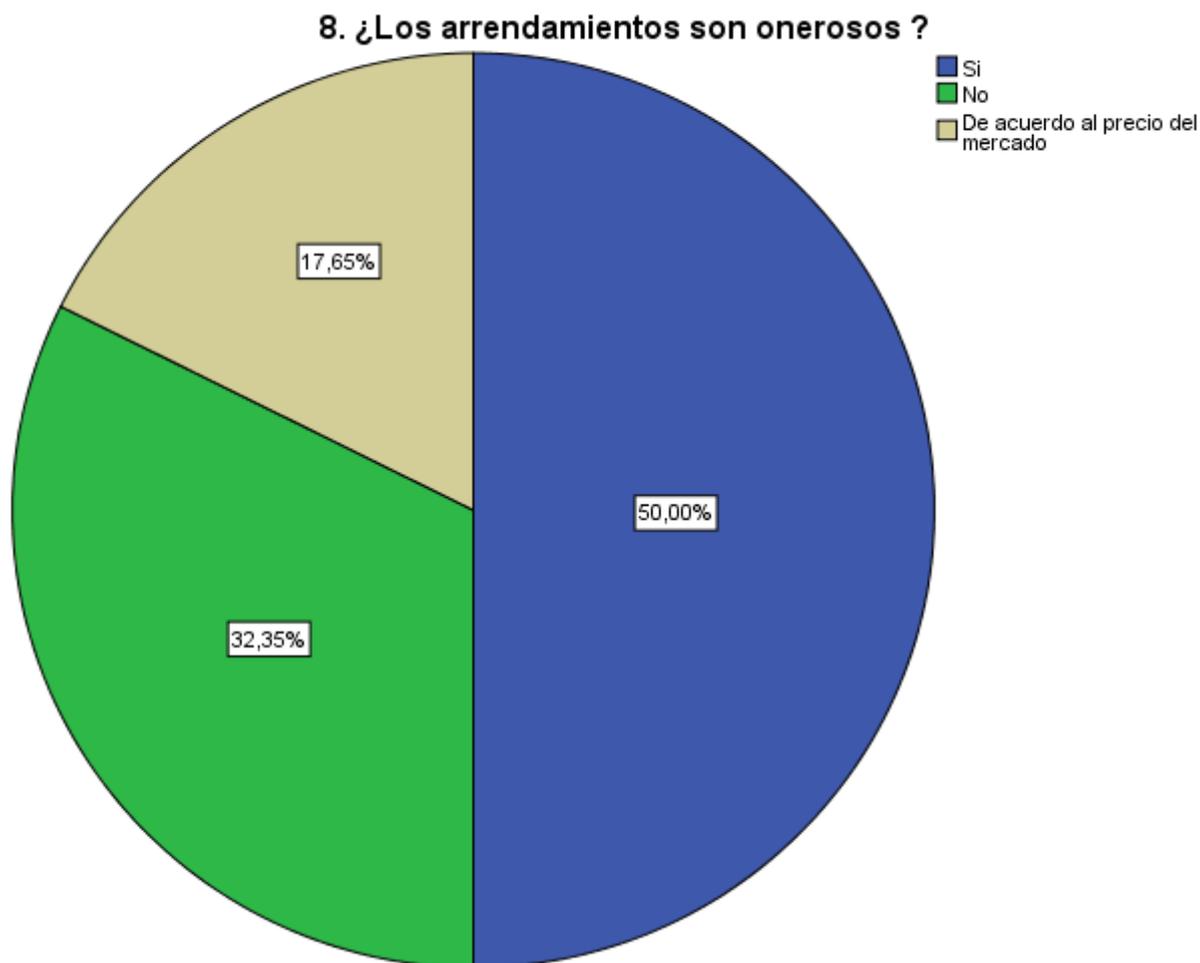


Figura N° 8 Arrendamientos

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 50% de funcionarios y empleados opina que los arrendamientos son onerosos porque están al valor del mercado inmobiliario; el 32,35% de funcionarios y empleados opina que los arrendamientos no son onerosos y el 17,65% de funcionarios y empleados opina que los arrendamientos están de acuerdo al precio del mercado.

9. ¿La SUNARP dispone de políticas de control de la inversión?

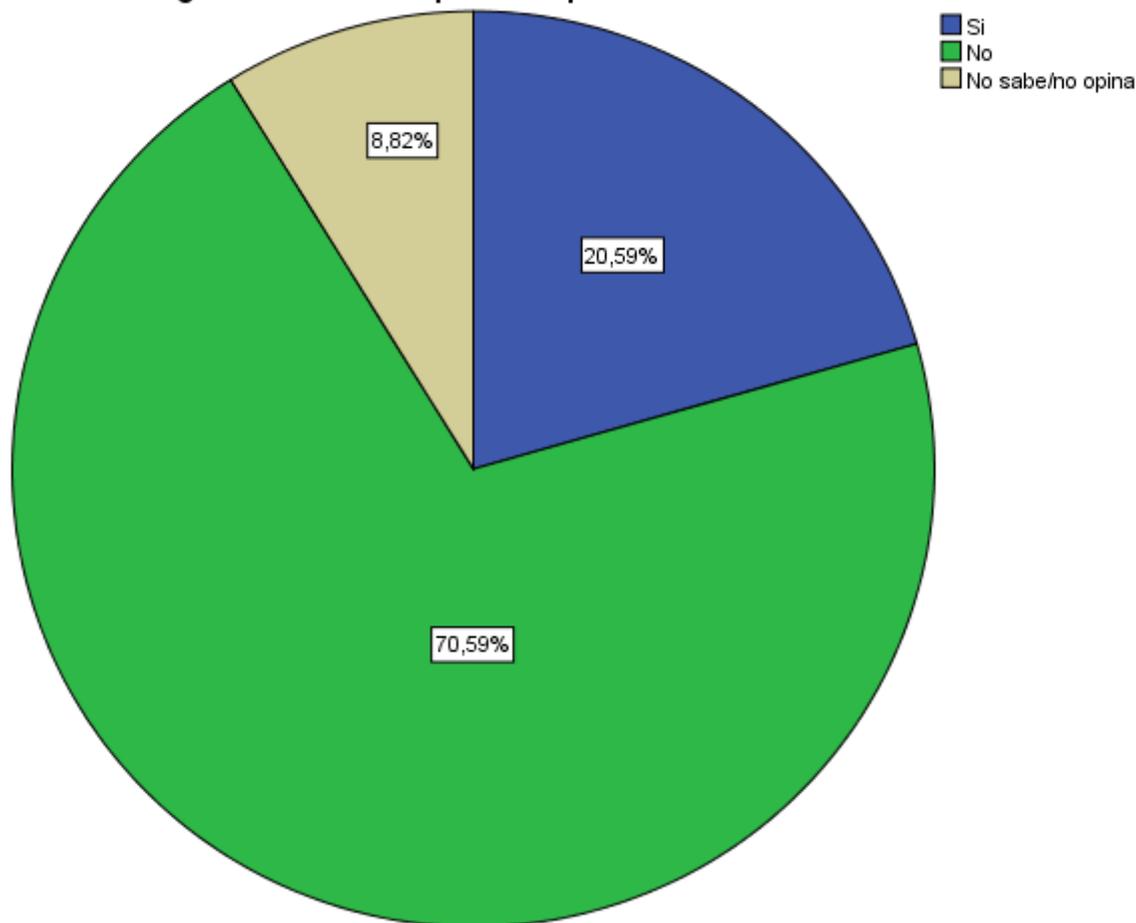


Figura N°9 Políticas de control de inversión

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 70,59% de funcionarios y empleados opina que no se dispone de políticas de control de inversión ocasionando incurrir en altos costos por arrendamiento cuando se puede minimizar los gastos e invertir en inmuebles propios; el 20,59 de funcionarios y empleados opina que si se dispone de políticas de control de inversión y el 8,82% de funcionarios y empleados no sabe y no responde.

10. ¿Los locales arrendados generan gastos adicionales por deudas tributarias o de mantenimiento?

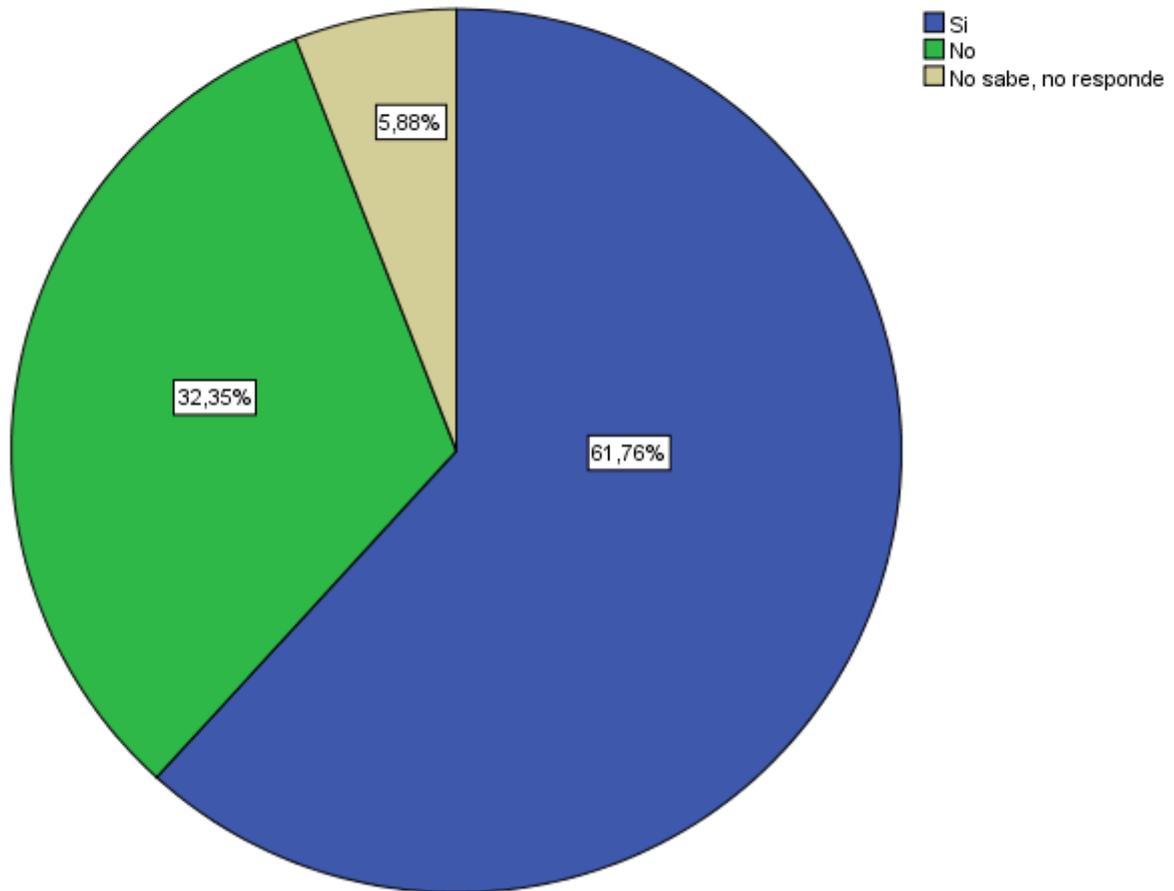


Figura N° 10 Deudas tributarias y mantenimiento

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 61,76% de funcionarios y empleados opina que los locales arrendados si generan gastos adicionales por deudas tributarias o de mantenimiento; el 32,35% de funcionarios y empleados opina que los locales arrendados no generan gastos adicionales por deudas tributarias o de mantenimiento y el 5,88% de funcionarios y empleados no sabe y no responde.

11. ¿Es necesario que la SUNARP de Jesús María realice una planificación orientada a reducir gastos en la adquisición de inmuebles?

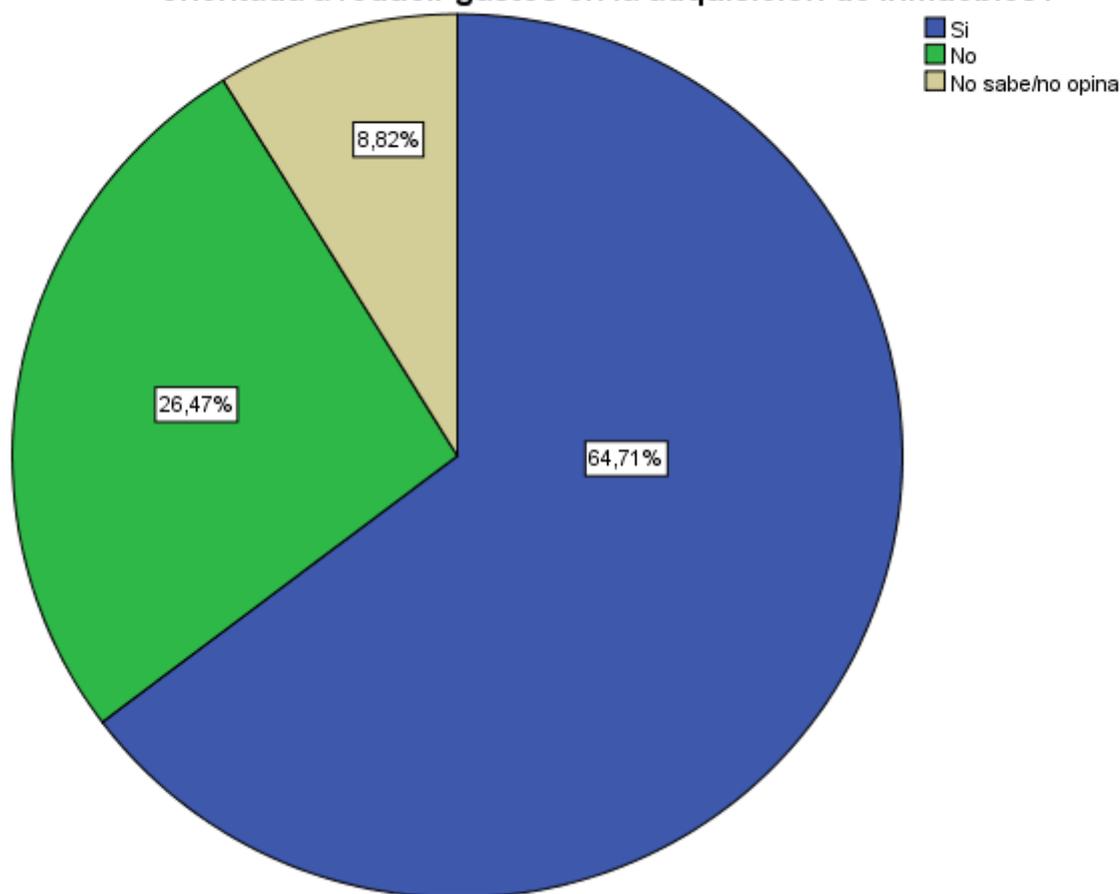


Figura N° 11 Planificación

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 64,71% de funcionarios y empleados opina que es necesario que se realice una planificación orientada a la reducción de gastos mediante la formulación de proyectos viables en el MEF y así lograr el objetivo que es el aumento de nuestro patrimonio; el 26,47% de funcionarios y empleados opina que no es necesario que se realice una planificación orientada a la reducción de gastos en la adquisición de inmuebles y el 8,82% de funcionarios y empleados no sabe y no responde.

12. ¿Cree usted que es importante que la administración de la SUNARP de Jesús María establezca lineamientos para reducir gastos operativos ?

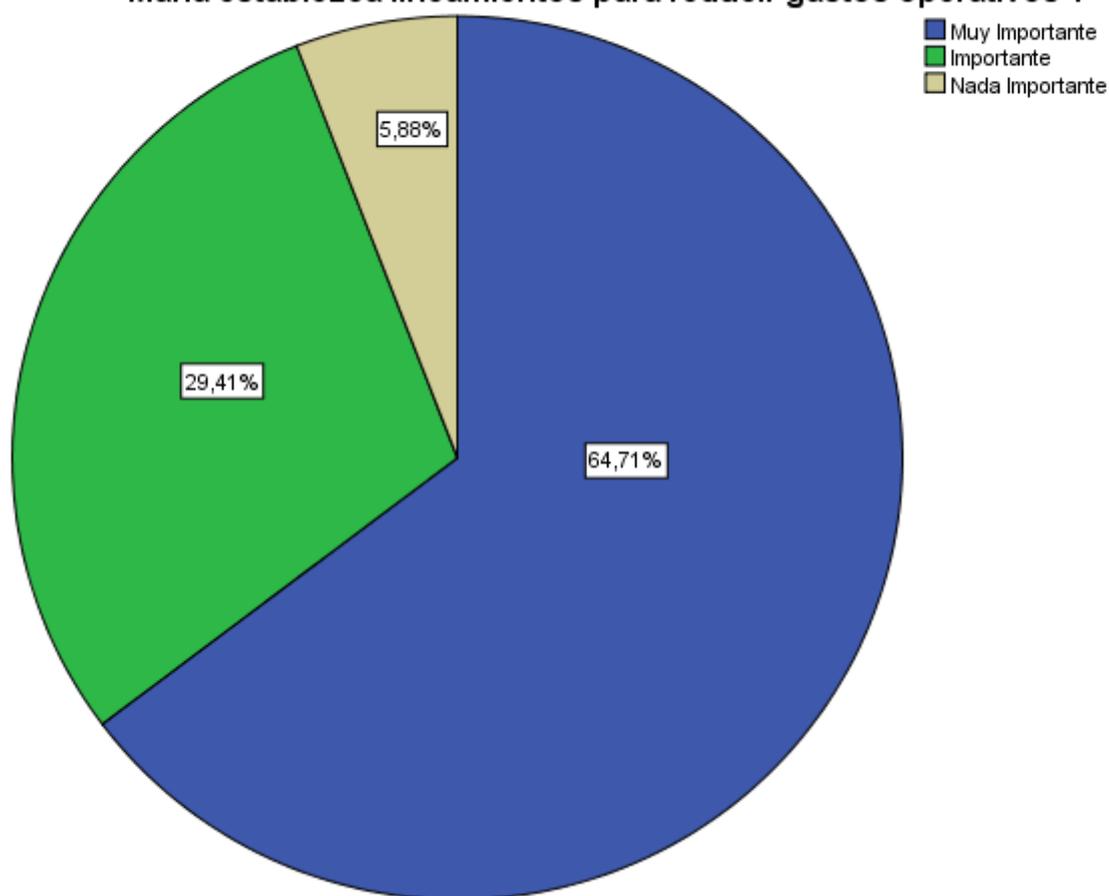


Figura N°12 Reducción de gastos

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 64,71% de funcionarios y empleados opina que es muy importante que la administración de la SUNAP establezca lineamientos de reducción de gastos operativos; el 29,49% de funcionarios y empleados opina que es importante que la administración de la SUNAP establezca lineamientos de reducción de gastos operativos; y el 5,88% de funcionarios y empleados no le parece importante establecer lineamiento de reducción de gastos operativos.

13. ¿ Que procedimientos utiliza la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos?

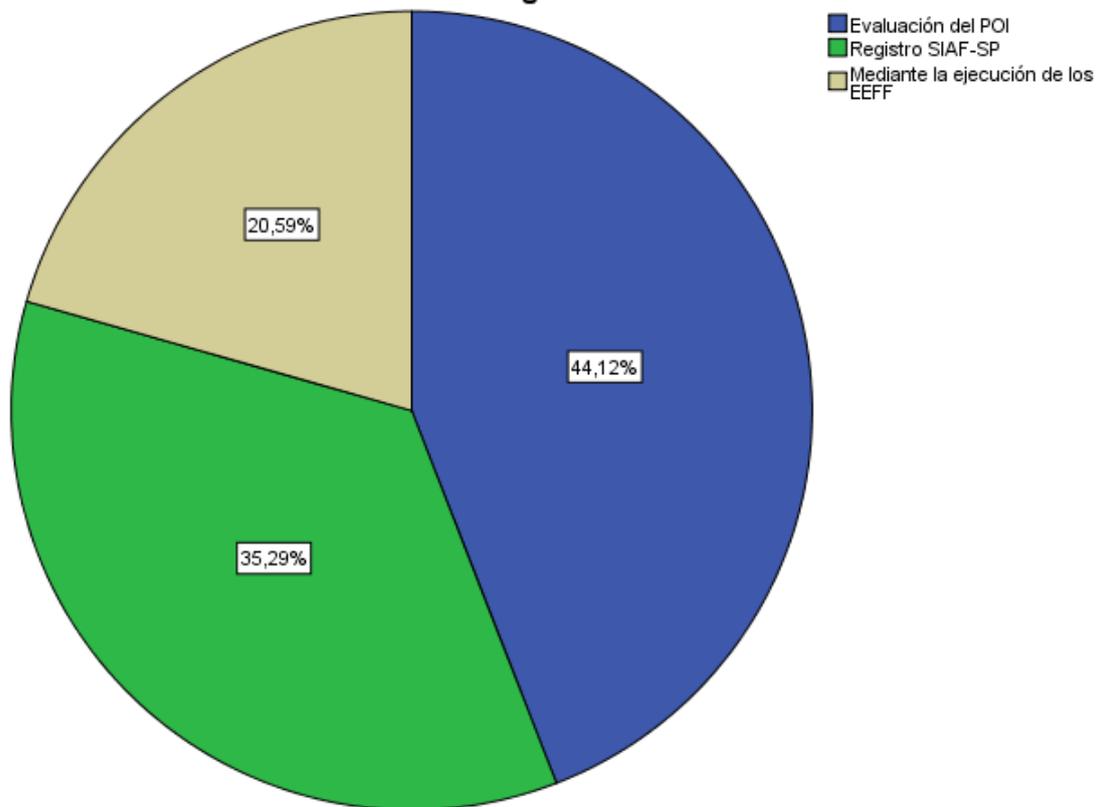


Figura N° 13 Control

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 44,12% de funcionarios y empleados opina que la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos utiliza la Evaluación del POI; el 35,29% de funcionarios y empleados opina que la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos utiliza el Registro SIAF-SP; y el 20,59% de funcionarios y empleados opina que la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos mediante la ejecución de los EEFF.

4.2 Del contraste de hipótesis

A continuación se presenta el contraste de hipótesis del presente trabajo de investigación:

4.2.1 Primera hipótesis:

Una mayor adquisición de inmuebles facilitará un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP

- a. Formulación de la hipótesis nula (H_0).
Una mayor adquisición de inmuebles **No** facilitará un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP
- b. Formulación de la hipótesis alternante (H_a).
Una mayor adquisición de inmuebles **Si** facilitará un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP
- c) Fijar el nivel de significación $\alpha=0.05$, cuyo valor tabular es ubicado en la tabla de Chi Cuadrado $\chi^2_{(2-1, 3-1)}$
 $\chi^2_{t(2)} = 5.991$
- d) Calcular la prueba estadística con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum (o_i - e_i)^2 / e_i$$

$$X^2_c = 10.358$$

Donde:

oi = Valor observado

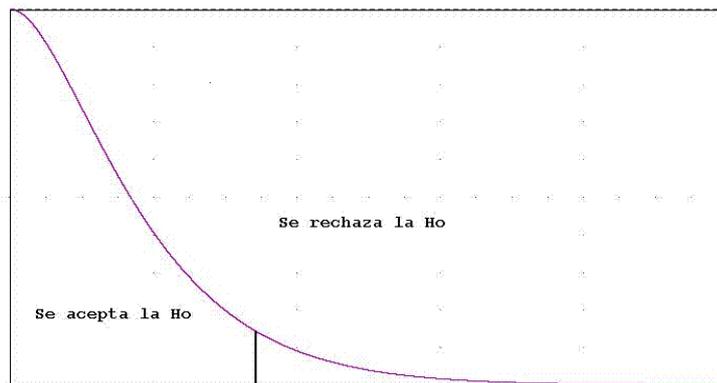
ei = Valor esperado

X²_c = Valor del estadístico calculado con datos de la muestra que se trabajan y se debe comparar con los valores paramétricos

ubicados en la tabla de la Ji-Cuadrado según el planteamiento de la hipótesis alternante e indicados en el paso c.

e) Toma de decisiones

Se debe comparar los valores de la prueba con los valores de la tabla.



$$\chi^2_{t(2)} = 5.991$$

$$\chi^2_c = 10.358$$

Con un nivel de confianza del 5% se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternante, es decir Una mayor adquisición de inmuebles Si facilitará un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de "Jesús María" de la SUNARP, lo cual ha sido probada mediante el uso de la Prueba Chi Cuadrado, procesado en el software estadístico SPSS versión 21, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia y el resultado de la prueba estadística.

Tabla de contingencia N° 01

2. ¿La SUNARP se beneficia al adquirir inmuebles para la atención al público? *versus* 13. ¿Qué procedimientos utiliza la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos?

Recuento

		13. ¿Qué procedimientos utiliza la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos?			Total
		Evaluación del POI	Registro SIAF-SP	Mediante la ejecución de los EEFF	
2. ¿La SUNARP se beneficia al adquirir inmuebles para la atención al público?	Si	5	9	7	21
	No	10	3	0	13
Total		15	12	7	34

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	10,358	2	,006
Razón de verosimilitudes	12,642	2	,002
Asociación lineal por lineal	9,843	1	,002
N de casos válidos	34		

4.2.1 Segunda hipótesis:

La mayor inversión en inmuebles podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.

- a. Formulación de la hipótesis nula (H₀).

La mayor inversión en inmuebles **no** podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.

- b. Formulación de la hipótesis alternante (H_a).

La mayor inversión en inmuebles **no** podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.

- c. Fijar el nivel de significación $\alpha=0.05$, cuyo valor tabular es ubicado en la tabla de Chi Cuadrado $\chi^2_{(2-1, 2-1)}$

$$\chi^2_{t(1)} = 3.841$$

- d. Calcular la prueba estadística con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum (o_i - e_i)^2 / e_i$$

$$X^2_c = 15.271$$

Donde:

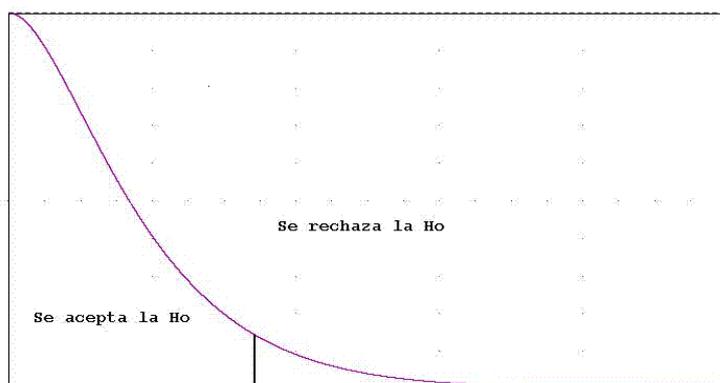
o_i = Valor observado

e_i = Valor esperado

X²_c = Valor del estadístico calculado con datos de la muestra que se trabajan y se debe comparar con los valores paramétricos ubicados en la tabla de la Ji-Cuadrado según el planteamiento de la hipótesis alternante e indicados en el paso c.

e. Toma de decisiones

Se debe comparar los valores de la Prueba con los valores de la tabla.



$$\chi^2_{t(1)} = 3.841$$

$$\chi^2_c = 15.271$$

Con un nivel de confianza del 5% se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternante, es decir La mayor inversión en inmuebles **no** podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de "Jesús María" de la SUNARP, lo cual ha sido probada mediante el uso de la Prueba Chi Cuadrado, procesado en el software estadístico SPSS versión 21, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia y el resultado de la prueba estadística.

Tabla de contingencia 4 ¿La SUNARP está invirtiendo en inmuebles? * 3. ¿La adquisición de inmuebles, permite el incremento del Patrimonio de la SUNARP?

Recuento

		3. ¿Las adquisición de inmuebles, permite el incremento del Patrimonio de la SUNARP?		Total
		Si	No	
4 ¿La SUNARP está invirtiendo en inmuebles?	Si	14	5	19
	No	1	14	15
Total		15	19	34



Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)	Sig. exacta (bilateral)	Sig. exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	15,271	1	,000		
Corrección por continuidad ^b	12,673	1	,000		
Razón de verosimilitudes	17,414	1	,000		
Estadístico exacto de Fisher				,000	,000
Asociación lineal por lineal	14,821	1	,000		
N de casos válidos	34				

4.3 Caso práctico

Por las actividades que desarrollan las zonas registrales de la SUNARP en la prestación de servicios, se logran recaudar ingresos muy importantes; sin embargo no tienen autonomía para disponer de aquellos fondos en forma inmediata ya que es necesario iniciar una gestión de procesos administrativos y presupuestal que por motivo de austeridad generalmente no se da.

Sin embargo la SUNARP se ve obligada a recurrir al arrendamiento de inmuebles en los lugares donde se presenta la mayor demanda de los usuarios que requieren de estos servicios, estando obligado a disponer además de personal los materiales y equipos que son necesarios para desarrollar la actividad administrativa y registral. Todos estos problemas se pueden resolver si se decide establecer una política de inversiones en la adquisición de inmuebles en la zona registral N° IX de Jesús María.

Para demostrar la hipótesis de este trabajo de investigación se ha utilizado el Estado de Gestión y el Estado de Situación Financiera al 31.12.14, confrontando la Alternativa 1 que muestra los resultados sin considerar las inversiones y la Alternativa 2, incorporando las inversiones.

Alternativa 1

Manteniendo la forma tradicional de alquilar los inmuebles

En el Estado de Gestión de la zona registral 2014, se muestra que los ingresos registrados en el año 2014, alcanzaron la cifra de 308'046,822.81, correspondiendo a los Ingresos no Tributarios 304'392,429.31, a los Ingresos Financieros 984,362.43 y a Otros Ingresos 2'670,031.07, lo que hace un total de Ingresos de 308'046,822.81. Los ingresos más relevantes constituyeron los Ingresos no Tributarios, pues represento 98.81 % del total de los ingresos.

En cuanto a los Costos y Gastos en el año 2014, alcanzaron la cifra de 194'275,384.17 representando 63.07 %, de los ingresos, de los cuales los egresos por concepto de Gastos en Bienes y Servicios alcanzaron la cifra de 66'622,973.72 representando 21.63 % de los ingresos. De los cuales los arrendamientos por alquileres de inmuebles de la SUNARP, alcanzaron la cifra de 2'503,975.92 representando 0.81 % de los ingresos. Los gastos de personal llegaron a 103'082,552.03 importe que represento 33.46 % de los ingresos. Los gastos por Pensiones, Prestaciones y otros alcanzaron la cifra de 5'757,318.11 importe que represento 1.87 % de los ingresos. Las Estimaciones y Provisiones del ejercicio fueron 17'739,462.05, cifra que represento 5.76 % de los ingresos y los Otros Gastos fueron 1'073,078.26, importe que represento 0.35 % de los ingresos.

Al contrastar los Ingresos con los Costos y Gastos se puede observar que en el año 2014 arrojó un resultado favorable de 113'771,438.64, representando 36.93 % de los ingresos.

Estado de Resultados 2014

	S/.	%
Ingresos no tributario	304'392,429.31	98.81
Ingresos Financieros	984,362.43	0.32
Otros ingresos	2'670,031.07	0.87
	-----	-----
	308'046,822.81	100.00
Costos y gastos		
Gastos en bienes y servicios	66'622,973.72	21.63
Gastos de Personal	103'082,552.03	33.46
Gastos por Pensiones, Prestaciones y otros	5'757,318.11	1.87
Estimaciones y provisiones del ejercicio	17'739,462.05	5.76
Otros gastos	1'073,078.26	0.35
	-----	-----
	194'275,384.17	63.07
Resultados	113'771,438.64	36.93

Estado de Situación Financiera al 31.12.14

Activo	
Activo Corriente	
Efectivo y Equivalente de efectivo	115'028,012.86
Cuentas por Cobrar	89,299.15
Otras Cuentas por Cobrar	411,667.36
Inventarios	3'873,940.42
Servicios y Otros	463,291.95
Otras Cuentas	6'878,052.32

Total Activo Corriente	126'744,264.06
Activo No Corriente	
Propiedad Planta y Equipos	49'735,572.69
Otras Cuentas	2'371,717.08

Total Activo No Corriente	52'107,289.77
Total Activo	178'851,553.83
Cuentas de Orden	118'991,841.86
Pasivo y Patrimonio	
Pasivo Corriente	
Cuentas por Pagar	2'590,479.00
Impuestos Contribuciones y otros	3,545.06
Remuneraciones y Beneficios Sociales	4'674,844.82
Otras Cuentas	11'004,733.71

Total Pasivo Corriente	18'273,602.88
Pasivo No Corriente	
Beneficios Sociales	3'994,029.53
Obligaciones Previsionales	14'055,585.02
Provisiones	13'516,380.88
Ingresos Diferidos	37,504.00

Total Pasivo No Corriente	31'603,499.43
Total Pasivo	49'877,102.11
Patrimonio	
Hacienda Nacional	68'903,331.60
Hacienda Nacional Adicional	64'048,077.81
Resultados No realizados	7'238,456.09
Resultados Acumulados	116'880,741.84

Total Patrimonio	178'851,553.83
Total Pasivo y Patrimonio	178'851,553.83
Cuentas de Orden	118'991,841.86

Alternativa 2

Incorporando la adquisición de inmuebles

Si se hubiera tomado la decisión de invertir en la adquisición de inmuebles, los resultados hubieran disminuido como consecuencia de haber utilizado los ingresos no tributarios en la adquisición de inmuebles y los costos de bienes y servicios también hubieran disminuido. Sin embargo el activo no corriente que comprende la cuenta Propiedad Planta y Equipos habría aumentado en el mismo nivel de la inversión realizada, mostrando de esta manera un incremento en los Resultados Acumulados con el consiguiente incremento del valor patrimonial tal como se muestra en el Estado de Situación Financiera al 31.12.14 de la Alternativa 2.

Incorporando la adquisición de inmuebles por valor de 12'482,106.87 y dejando de pagar alquileres mensuales de 208,664.66 o 2'503,975.92 anual.

Estado de Resultados al 31.12.14

	S/.	%
Ingresos no tributario	291'910,322.44	98.77
Ingresos Financieros	984,362.43	0.33
Otros ingresos	2'670,031.07	0.90
	-----	-----
	295'564,715.94	100.00
Costos y gastos		
Gastos en bienes y servicios	64'058,997.80	21.67
Gastos de Personal	103'082,552.03	34.88
Gastos por Pensiones, Prestaciones y otros	5'757,318.11	1.95
Estimaciones y provisiones del ejercicio	17'739,462.05	6.00
Otros gastos	3'073,078.26	1.04
	-----	-----
	193'711,408.25	65.54
Resultados	101'853,307.69	34.46

Estado de Situación Financiera al 31.12.14

Activo	
Activo Corriente	
Efectivo y Equivalente de efectivo	115'028,012.86
Cuentas por Cobrar	89,299.15
Otras Cuentas por Cobrar	411,667.36
Inventarios	3'873,940.42
Servicios y Otros	463,291.95
Otras Cuentas	6'878,052.32

Total Activo Corriente	126'744,264.06
Activo No Corriente	
Propiedad Planta y Equipos	62'217,679.56
Otras Cuentas	2'371,717.08

Total Activo No Corriente	64'589,396.64
Total Activo	191'333,660.70
Cuentas de Orden	
Pasivo y Patrimonio	118'991,841.86
Pasivo Corriente	
Cuentas por Pagar	2'590,479.00
Impuestos Contribuciones y otros	3,545.06
Remuneraciones y Beneficios Sociales	4'674,844.82
Otras Cuentas	11'004,733.71

Total Pasivo Corriente	18'273,602.88
Pasivo No Corriente	
Beneficios Sociales	3'994,029.53
Obligaciones Previsionales	14'055,585.02
Provisiones	13'516,380.88
Ingresos Diferidos	37,504.00

Total Pasivo No Corriente	31'603,499.43
Total Pasivo	49'877,102.11
Patrimonio	
Hacienda Nacional	68'903,331.60
Hacienda Nacional Adicional	(64'048,077.81)
Resultados No realizados	7'238,456.09
Resultados Acumulados	129'362,848.71

Total Patrimonio	141'456,558.59
Total Pasivo y Patrimonio	191'333,660.70
Cuentas de Orden	118'991,841.86

El inmueble ocupa un área de 2,453.74 m² y el valor del predio alcanza la cifra de 3'216,917.26, según el arancel vigente.

Costo por m² = 3'216,917.26 / 2,453.74 = 1,311.03

Inversión solicitada = 9,520.84 x 1,311.03 = 12'482,106.87

Costo del alquiler mensual 208,664.66

Costo anual 208,664.66 x 12 = 2'503,975.92



CAPÍTULO V: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusión

La investigación se llevó a cabo en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) con el objetivo de determinar cómo la inversión de inmuebles facilita la reducción de gasto en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” en el cual se determinó lo siguiente:

1. El porcentaje alto (73.53) en el número de respuestas determina que la SUNARP no está invirtiendo en la adquisición de inmuebles y estas ocasionan pérdidas en la Zona Registral N° IX de “Jesús María”.
2. Un buen porcentaje (61,76%) de funcionarios y empleados opina que la SUNARP se beneficia al invertir en la adquisición de inmuebles para el control en la ejecución de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María”.

5.2 Conclusiones

Se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- a) La adquisición de inmuebles facilita un mejor control en la ejecución de gastos en la zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP, sin embargo la SUNARP no invierte en proyectos de inmuebles lo que conlleva a que incurra en arrendamientos de locales para la atención al usuario.
- b) La inversión en inmuebles incrementa el patrimonio de la zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP, sin embargo por políticas presupuestales de austeridad del MEF, se postergan los proyectos ocasionando gastos por alquileres.

5.3 Recomendaciones

Como recomendaciones se considera pertinente los siguientes aspectos:

- a) A través de una buena gestión financiera adquirir inmuebles que permita un mayor control de gastos en la zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP, siendo una alternativa de solución a gastos tan elevados de alquiler que salen de los recursos propios de la institución.
- b) Mayor inversión en inmuebles para incrementar el Patrimonio a través de la intervención estrecha con el titular del pliego para sustentar documentariamente y fehacientemente los proyectos presentados para la adquisición, implementación y remodelación de los activos; considerando que el inmueble de la Zona Registral N°IX sede Lima, teniendo 25 años de antigüedad y debido al aumento de los servicios que se presta como registro de minería, registro predial, registro persona natural, registro de persona jurídica y el registro de propiedad con el boom de la construcción y el crecimiento de todos estos años, la infraestructura actual ya es insuficiente para brindar servicios de calidad a los usuarios.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Bunge, Mario (1997). La ciencia, su método y su filosofía. Buenos Aires: Editorial Sudamericana.

Directiva N°06-2012-SUNARP/GG. Marco Conceptual, Principios, Políticas y Lineamientos Generales Operativos de la Gestión de Control patrimonial de la SUNARP.

Dyckman, Thomas R. (1992). Activos Fijos Inversiones de Carácter permanente. México D. F. Herrero Hnos. Sucs, S.A. 1ra. Edición en español.

Hernández Mota, José Luis (2011). Inversión Pública y crecimiento económico: Haca una nueva perspectiva de la función del Gobierno. Ediciones UAM. Lima- Perú.

Guía de Controles Contables Activos productivos. Price Waterhouse, Copyright 1979. New York.

Glosario y normatividad del Ministerio de Economía y Finanzas. Dirección General de Contabilidad Pública.

Miller .Dr. Jan R. (1998). Guía de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Murray Editorial & Traslation Servicie Miami FL. Traducción de la GAAP Guide 1,997. Total Páginas 617.

Normas Internacionales de Contabilidad. International Accounting, Tandars Committee, Copyright 1,999. Impreso en México United Kingdon.

Norma Internacional de Contabilidad No. 4. “Contabilización de la depreciación” Copyright 1,999. Impreso en México. United Kingdon. Total páginas 8 (de la 153 a 160).

Norma Internacional de Contabilidad No. 16. "Propiedad, Planta y equipo"
Copyright 1,999 Impreso en México, United Kingdom Total páginas
26 (de la 409 a la 434).





Anexo 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA
INVERSIÓN EN INMUEBLES Y REDUCCIÓN DE GASTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE “JESÚS MARÍA”
DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

PROBLEMAS (S)	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>Problema general:</p> <p>¿De qué manera la inversión en inmuebles permitirá la reducción de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP?</p> <p>Problema específicos:</p> <p>a) ¿En qué medida la adquisición de inmuebles facilita un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP?</p> <p>b) ¿De qué manera la inversión en inmuebles podrá incrementar el patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar cómo la inversión en inmuebles permitirá la reducción de gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.</p> <p>Objetivo específicos:</p> <p>a) Determinar como la adquisición de inmuebles facilita un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.</p> <p>b) Analizar si la inversión en inmuebles podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.</p>	<p>Hipótesis general:</p> <p>La Inversión en inmuebles permitirá reducir significativamente los gastos en la Zona Registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>a) Una mayor adquisición de inmuebles facilitará un mejor control en la ejecución de gastos en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.</p> <p>b) La mayor inversión en inmuebles podrá incrementar el Patrimonio en la Zona registral N° IX de “Jesús María” de la SUNARP.</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>X.- Inversión en inmuebles</p> <p>Indicadores</p> <p>x.- Adquisición de inmuebles</p> <p>x.- Inversión en inmuebles</p> <hr/> <p>Variable Dependiente</p> <p>Y.- Reducción de gastos</p> <p>Indicadores</p> <p>y.- Control de gastos</p> <p>y.- Incremento patrimonial</p>	<p>Tipo de Investigación:</p> <p>Descriptiva, explicativa.</p> <p>Método de Investigación:</p> <p>Deductivo, analítico, descriptivo</p> <p>Población: compuesta por 34 funcionarios empleados y profesionales SUNARP).</p> <p>Muestra: probabilística estratificada por grupos, aleatoria simple: conformada por 34 personas.</p> <p>Instrumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fichas bibliográficas - Encuestas - cuestionario. <p>Técnicas de análisis:</p> <p>Análisis documental, tabulación de cuadros, Figura s.</p> <p>Tratamiento estadístico:</p> <p>Z= Nivel de confianza 90%, siendo Z = 1.65.</p> <p>ϵ = error estándar</p> <p>p = Proporción de hombres en el estudio</p> <p>q= Proporción de Mujeres en el estudio.</p>

ANEXO N° 2
CUESTIONARIO

ENCUESTA PARA EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS

A continuación encontrará algunas preguntas sobre el sistema financiero de SUNARP y de la zona IX. Le pedimos que responda las preguntas. Recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas; lo importante es dar su opinión.

Muchas gracias por su colaboración.

Complete los siguientes datos:
Cargo o Función:.....

1. ¿Es importante que la Zona Registral de la SUNARP de “Jesús María” cuente con autonomía registral y económica para la adquisición de inmuebles?
 - a. Muy importante. ()
 - b. Importante. ()
 - c. Nada importante. ()

2. ¿La SUNARP se beneficia al adquirir inmuebles para la atención al público?
 - a. Si ()
 - b. No ()

3. ¿La adquisiciones de inmuebles incrementa el patrimonio de la SUNARP?
 - a. Si ()
 - b. No ()

4. ¿La SUNARP está invirtiendo en inmuebles?
 - a. Si ()
 - b. No ()

5. ¿Considera Ud. que el método de depreciación a elegir se debe de tener en cuenta en relación con los resultados de un periodo contable?
- a. Si ()
 - b. No ()
6. ¿Se debe realizar una evaluación de la inversión antes de decidir el método de depreciación?
- a. Si ()
 - b. No ()
7. ¿Ud. cree que la Zona Registral de la SUNARP de “Jesús María”, realice la adquisición de inmuebles para minimizar costos operativos?
- a. Por concurso ()
 - b. Por contrato directo ()
8. ¿Los arrendamientos son onerosos?
- a. Si ()
 - b. No ()
 - c. De acuerdo al precio del mercado ()
9. ¿La SUNARP dispone políticas de control de inversión?
- a. Si ()
 - b. No ()
 - c. No sabe, no responde ()
10. ¿Los locales arrendados generan gastos adicionales por deudas tributarias o de mantenimiento?
- a. Si ()
 - b. No ()
 - c. No sabe, no responde ()

11. ¿Es necesario que la SUNARP de “Jesús María”, realice una planificación orientada a reducir gastos en la adquisición de inmuebles?
- a. Si ()
 - b. No ()
 - c. No sabe no opina ()
12. ¿Ud. Cree que es importante que la administración de “Jesús María” establezca lineamientos para la reducción de gastos operativos?
- a. Muy importante ()
 - b. Importante ()
 - c. Nada Importante ()
13. ¿Qué procedimientos utiliza la SUNARP para el control en la ejecución de sus gastos?
- a. Evaluación del POI ()
 - b. Registro SIAF-SP ()
 - c. Mediante la Ejecución de los EEFF ()

¿Puede agregar algún comentario?
