Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Ciencias Contables
Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público

Determinación de la medición del valor razonable de activos fijos

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Contador Público

AUTOR

Alvaro Samuel VERGARA LIMA

ASESOR

Dr. Daniel Irwin YACOLCA ESTARES

Lima, Perú

2025



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Vergara, A. (2025). *Determinación de la medición del valor razonable de activos fijos*. [Trabajo de suficiencia profesional de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Contables, Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Alvaro Samuel Vergara Lima
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	72764962
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0002-8548-8078
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Daniel Irwin Yacolca Estares
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	09328052
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-1667-4563
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Emilio Gabriel García Villegas
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	08628745
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Marcial Antonio Medina Vigo
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	09156053
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	César Maximiliano Urbano Ventocilla
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	06708657

Datos de investigación	
Línea de investigación	D.11.0.39 Auditoría financiera
Grupo de investigación	Justicia tributaria y ciudadanía
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: San Isidro Latitud: -12.09641 Longitud: -77.03819
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Enero 2024 – diciembre 2024
URL de disciplinas OCDE	Negocios, Administración https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

Universidad del Perú. Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
DIRECCIÓN DE LA ESCUELA PROFESIONAL DE AUDITORÍA EMPRESARIAL Y DEL SECTOR PÚBLICO

ACTA N° 068-EPAEYSP-FCC-2025

SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL (TSP) PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

En la ciudad de Lima, local Auditorio (3er. piso) de la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siendo las 09:00 horas del día dieciocho de octubre del año dos mil veinticinco, en cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución Rectoral N° 00744-R-20 de fecha 18 de febrero del 2020 que aprueba la "Directiva general para realizar, presentar y sustentar el trabajo de investigación para la obtención del grado académico de bachiller, la tesis o el **trabajo de suficiencia profesional** para la obtención del título profesional en la UNMSM"; se reunió el Jurado Evaluador designado según Resolución Decanal N° 001689-2025-D-FCC/UNMSM de fecha 20 de octubre de 2025, conformado por los siguientes docentes:

PRESIDENTE	:	Dr. Emilio Gabriel García Villegas
MIEMBROS	:	Mag. César Maximiliano Urbano Ventocilla
		Dr. Marcial Antonio Medina Vigo
MIEMBRO - ASESOR	:	Dr. Daniel Irwin Yacolca Estares

Quienes procedieron a evaluar y calificar la Sustentación del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP) titulado: ***"DETERMINACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS FIJOS"***, presentado por el bachiller Alvaro Samuel Vergara Lima con código de matrícula N° 17110567, para la obtención del Título Profesional de Contador Público.

Habiendo concluido con la sustentación y evaluación sobre las asignaturas terminales o concentradoras (capstone) de la especialidad, el Jurado Evaluador deliberó y emitió la calificación siguiente:

APROBADO

Siendo las 12:00 horas se dio por concluido el acto académico y leída el presente Acta, procedieron a firmar los integrantes del Jurado Evaluador en señal de conformidad.

Dr. Emilio Gabriel García Villegas
Presidente

Mag. César Maximiliano Urbano Ventocilla
Miembro

Dr. Marcial Antonio Medina Vigo
Miembro

Dr. Daniel Irwin Yacolca Estares
Miembro - asesor

Nota. Resolución Decanal N° 0001689-2025-D-FCC/UNMSM fue emitida en vía de regularización con fecha 20 de octubre de 2025.

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, Dr. Daniel Irwin Yacolca Estares en mi condición de asesor acreditado con el Dictamen de la E.P. de Auditoría Empresarial y del Sector Público N° 000049-2025-EPAESP-FCC/UNMSM del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP), cuyo título es *"DETERMINACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS FIJOS"*, presentado por el bachiller Alvaro Samuel Vergara Lima para optar el Título Profesional de Contador Público, CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 16% de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional.**

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del Título Profesional de Contador Público.

Lima, 30 de marzo de 2026

Firma del asesor: _____

Nombres y apellidos del asesor: Dr. Daniel Irwin Yacolca Estares

DNI: 09328052

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

Dedicatoria

Dedicado a mis padres Hipólito y Rosario, por sus sacrificios y acompañamiento constante en cada etapa de mi formación y crecimiento. A mi hermano Quilver por guiarme y brindarme la fortaleza y soporte para cumplir mis metas. A mi abuelita y tíos, por su amor incondicional y aliento constante.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mis profesores y asesor, por todo el conocimiento e impulso académico brindado en mi formación profesional. A mis amigos y compañeros por su apoyo incondicional en momentos difíciles que me ayudaron a mantenerme firme en el logro de mis objetivos.

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN **1**

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD **2**

1.1. Institución donde se desarrolló la actividad 2

1.1.1. Reseña histórica 2

1.1.2. Servicios que brinda 3

1.1.3. Organización y estructura empresarial 5

1.2. Periodo de duración de la actividad 7

1.3. Finalidad y objetos de la entidad 7

1.4. Razón o denominación social 9

1.5. Dirección postal 9

1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral 9

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD **10**

2.1. Organización de la actividad 10

2.2. Finalidad y objetivos de la actividad 12

2.2.1. Finalidad 12

2.2.2. Objetivo 13

2.3. Problemática 13

2.3.1. Descripción del problema 13

2.3.2. Formulación del problema 14

2.3.3. Antecedentes de la realidad problemática 15

2.3.4. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema 19

2.4. Metodología y procedimientos 26

2.4.1. Técnicas e instrumentos 26

2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso 27

2.5. Resultados de la actividad 30

2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos 30

2.5.2. Análisis de las alternativas de solución 37

2.5.3. Discusión de las alternativas de solución 38

2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida 41

III. CONCLUSIONES 42

IV. RECOMENDACIONES 44

REFERENCIAS 46

ANEXOS Y/O ILUSTRACIONES 48

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Deducciones realizadas al valor de mercado del activo.....30

Tabla 2. Informe auditado incluido ajustes.....31

Tabla 3. Determinación del valor comercial de los terrenos.....34

Tabla 4. Determinación del valor comercial de las edificaciones.....34

Tabla 5. Determinación del valor comercial.....34

Tabla 6. Determinación del valor comercial incluido el valor de reposición. 35

Tabla 7. Determinación del valor de realización resultante.....35

Tabla 8. Ajustes realizados en las partidas de los estados financieros. 37

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Servicios profesionales brindados por PwC Perú.....5

Figura 2. Organigrama de PwC Perú.....7

Figura 3. Ubicación geográfica de PwC Perú.....9

Figura 4. Variación del informe de tasación con el valor comercial de los activos. 36

Figura 5. Evaluación de la variación del umbral del valor comercial y valor de tasación. ...36

RESUMEN

El presente trabajo tuvo como objetivo la determinación del valor razonable de los activos fijos en el reconocimiento posterior según la Norma Internacional de Contabilidad 16 "Propiedad, planta y equipo". Se diseño un plan de trabajo que abarcó la validación del método de revaluación empleado por la compañía asociados a la tasación de los activos y el reconocimiento contable, abarcando las correcciones necesarias puesto que la investigación mostró que la compañía reconoce los activos fijos a un valor de realización resultante que incluye costos asociados a una posible venta en lugar del valor de mercado o valor comercial. La finalidad de la auditoria financiera es brindar una opinión sobre la presentación razonable de los estados financieros según lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera; por lo que el trabajo se justifica ya que brinda lineamientos para la comprensión precisa y uso correcto de la normativa. La metodología empleada fue el análisis documental y la recolección de datos. Se obtuvo como resultado, que la determinación del valor razonable de los activos fijos y su adecuado reconocimiento contable acorde a las Normas Internacionales permite reflejar información razonable y fiable en los estados financieros. Se concluye que la adecuada revaluación de los activos fijos, mediante el uso de tasaciones técnicas y el reconocimiento contable conforme a lo establecido en la NIC 16 y NIIF 13, impacta de forma significativa en la presentación razonable de los estados financieros y brinda información fiable para la toma de decisiones estratégicas de la compañía.

Palabras clave: Valor razonable, valor de realización resultante.

ABSTRACT

The objective of this work was to determine the fair value of fixed assets in subsequent recognition according to International Accounting Standard 16 "Property, plant and equipment". A work plan was designed that included the validation of the revaluation method used by the company associated with the valuation of the assets and the accounting recognition, covering the necessary corrections since the investigation showed that the company recognizes the fixed assets at a resulting realization value that includes costs associated with a possible sale instead of the market value or commercial value. The purpose of the financial audit is to provide an opinion on the fair presentation of financial statements as established by International Financial Reporting Standards; therefore, the work is justified since it provides guidelines for the accurate understanding and correct use of the regulations. The methodology used was documentary analysis and data collection. It was obtained as a result, that the determination of the fair value of fixed assets and their adequate accounting recognition according to International Standards allows reflecting reasonable and reliable information in the financial statements. It is concluded that the appropriate revaluation of fixed assets, through the use of technical valuations and accounting recognition in accordance with the provisions of IAS 16 and IFRS 13, significantly impacts the fair presentation of financial statements and provides reliable information for the company's strategic decision-making.

Key words: Fair value, resulting realisation value

INTRODUCCIÓN

El cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) representa un punto fundamental en la confiabilidad y transparencia de la información en los Estados Financieros. Una compañía que mantiene sus terrenos registrados a valor razonable, de acuerdo con lo definido en la NIC 16 y NIIF 13 refleja de mejora manera el valor actual y real de dichos activos, sino que también proporciona mayor transparencia, solidez patrimonial y confiabilidad en los estados financieros.

El valor razonable representa el importe que podría acordarse en el mercado dentro de una operación estructurada entre partes no vinculadas, ofreciendo una perspectiva más objetiva del verdadero potencial económico del terreno.

En este contexto, la compañía objeto de estudio se vio en la necesidad de restructurar sus estados financieros tras identificar un error en el tratamiento contable de sus terrenos, los cuales habían sido registrados incorrectamente bajo criterios de valor de realización resultante. Este ajuste permitió no solo el cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera, sino que además se evidencio múltiples beneficios financieros y estratégicos. El presente trabajo busca entender el concepto de valor razonable y la metodología usada por el perito tasador para llegar a dicho valor y el adecuado cumplimiento de la NIC 16 y NIIF 13 en relación con la definición de valor razonable.

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD

1.1. Institución donde se desarrolló la actividad

1.1.1. Reseña histórica

PwC Perú (En adelante PwC o la firma) inició sus operaciones en 1924 bajo el nombre de Price, Waterhouse, Faller & Co. En las décadas siguientes, la firma consolidó su rol como actor influyente en el desarrollo contable, siendo aliado clave de las principales empresas, brindando soporte especializado en diversos sectores de la economía del país.

A mediados del siglo XX, la firma continuó su crecimiento a través de nuevas líneas de negocio. En 1940, inició los servicios de impuestos (Tax & Legal) y posteriormente en 1950 se incluyó servicios de consultoría (Advisory), marcando hitos importantes en la diversificación de su portafolio.

El año 2000 representó un punto de inflexión con la fusión global entre Price Waterhouse y Coopers & Lybrand, lo que dio origen a PricewaterhouseCoopers (PwC). En el Perú, esta unión fortaleció su estructura operativa y permitió la integración de capacidades globales con conocimiento local. Esta evolución estratégica permitió a la firma responder de manera más eficaz a las necesidades complejas de las empresas peruanas y multinacionales.

En la siguiente década, la firma se integró a la red LAN (Latin American Network), permitiendo una mayor autonomía de gestión a nivel local. Esta reconfiguración regional trajo consigo una mejora en los procesos internos y la alineación con las dinámicas de la economía latinoamericana. Desde entonces, la firma ha reforzado su enfoque en la transformación digital, la ciberseguridad, la sostenibilidad y la innovación, integrando tecnologías avanzadas y soluciones adaptadas a los nuevos desafíos empresariales.

En 2024, PwC Perú celebra su centenario con una sólida trayectoria y un equipo conformado por más de mil profesionales. Como parte de una red global presente en más de 149 países, la firma mantiene su compromiso de resolver problemas importantes e incrementar la confianza en la población. Su enfoque multidisciplinario, sustentado en la calidad, la independencia y la excelencia profesional, la consolida como un socio estratégico para empresas líderes en distintos sectores del país.

En el año 2025 como estrategia de seguir posicionándose como la firma número uno a nivel global de servicios, se decide cambiar el logotipo como señal de una nueva era, donde solo se mantiene el color naranja, esto busca reflejar la evolución de la firma y su enfoque en el futuro, la innovación y la velocidad.

1.1.2. Servicios que brinda

PwC Perú ofrece servicios integrales enfocados en fortalecer la confianza, mejorar la gestión empresarial y responder estratégicamente a los desafíos del entorno económico y regulatorio tales como auditoría, consultoría y asesoría tributaria-legal los cuales se detallan a continuación:

- **Auditoría:** La firma proporciona servicios profesionales que fortalecen la credibilidad de los estados financieros y procesos operativos de las empresas, contribuyendo a una toma de decisiones más precisa. Sus principales soluciones incluyen la revisión de la información financiera acorde a las normas internacionales de auditoría, el análisis de controles internos, la evaluación del cumplimiento regulatorio, la verificación de reportes no financieros, como los relacionados con sostenibilidad, y la auditoría de sistemas tecnológicos.

Cada servicio se adapta al contexto de la industria, permitiendo detectar posibles riesgos y áreas con potencial de mejora en los procesos clave.

- **Consultoría en negocios:** PwC Perú desarrolla soluciones innovadoras orientadas a responder a las crecientes demandas de sus clientes en ámbitos como estrategia empresarial, gestión del talento y transformación organizacional. Dentro de estas áreas, se abordan temas como planificación e implementación de procesos de integración urbana, manejo de crisis y adaptación a entornos cambiantes, incluyendo el control de riesgos cibernéticos, la revisión de datos relevantes y el impacto de la disrupción digital, con el objetivo de fortalecer la resiliencia y sostenibilidad de las organizaciones en contextos complejos.
- **Tributación y Legal:** La firma brinda asesoría especializada en materia tributaria, legal y contable, respaldada por un equipo profesional con formación académica sólida y experiencia multidisciplinaria. Su propuesta de valor se fundamenta en una trayectoria consolidada en diversas industrias, lo que permite ofrecer un enfoque estratégico, riguroso y adaptado a la normativa local e internacional. Dentro de sus principales servicios se incluyen la planificación fiscal, la gestión de obligaciones tributarias, la asesoría en precios de transferencia, así como el acompañamiento en auditorías y controversias fiscales. En el ámbito legal, ofrecen soporte en asuntos corporativos, laborales, contractuales y regulatorios.

Asimismo, proporcionan servicios contables integrales, desde el procesamiento de informes financieros incluyendo la elaboración de estados financieros y la adopción de estándares contables como las NIIF. Todo ello se realiza con independencia profesional,

objetividad y un compromiso ético que garantiza soluciones efectivas, seguras y alineadas a las necesidades de cada cliente.

Figura 1.
Servicios profesionales brindados por PwC Perú.



Nota. Obtenido de Informe de sostenibilidad, impacto y transferencia (p. 9), por PwC, 2024.

1.1.3. Organización y estructura empresarial

La firma cuenta con una estructura organizacional funcional que le permite operar de manera efectiva y orientada al cumplimiento de sus objetivos estratégicos. Su organización se basa en distintos niveles de liderazgo y especialización, abarcando áreas clave como

auditoría, consultoría y asesoría legal y tributaria. A continuación, se detallan los niveles de jerarquía y sus principales funciones:

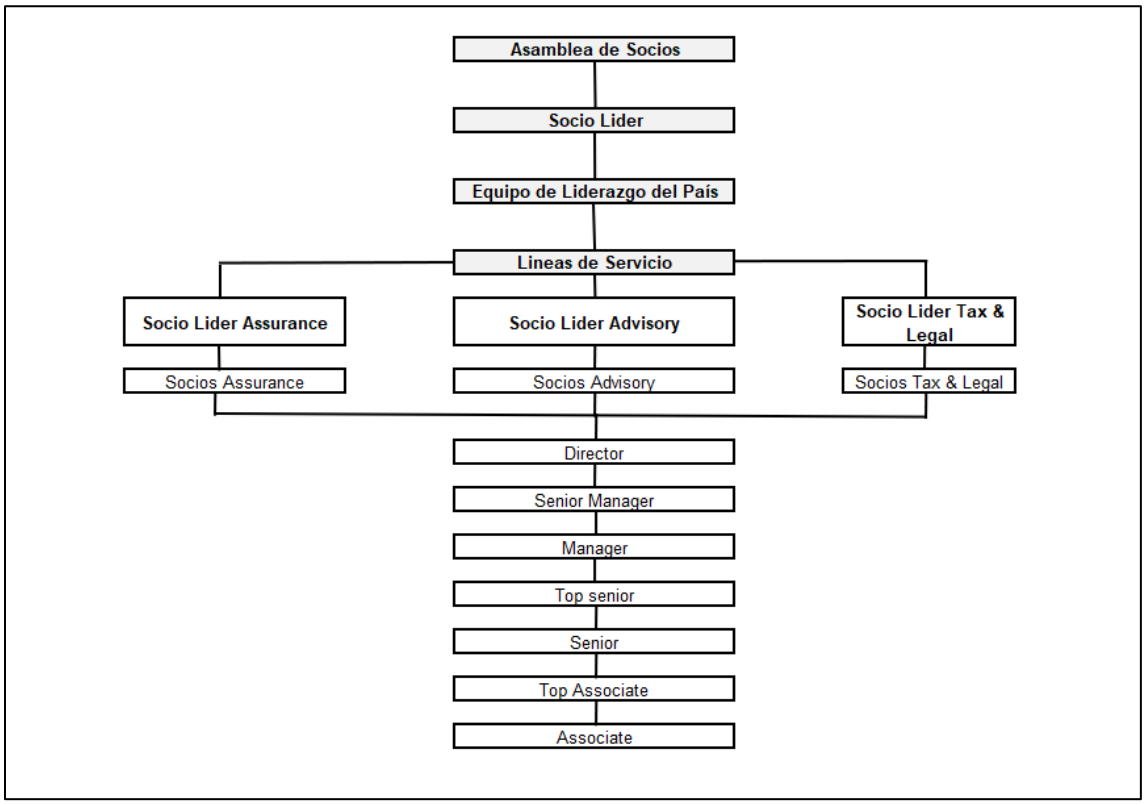
Asamblea de socios. - Representa la autoridad máxima dentro de la organización. Está conformada por la totalidad de los socios y liderada por el Socio Principal del Territorio. Entre sus principales funciones se encuentran la aprobación de estrategias y planes empresariales, la supervisión del cumplimiento de las normativas internas y externas, así como la toma de decisiones respecto al ingreso o salida de nuevos socios.

Socio principal. - Tiene la responsabilidad de articular y alinear todas las líneas de servicio dentro de la firma, promoviendo el desarrollo organizacional y garantizando el logro de las metas estratégicas tanto a nivel medio como a largo plazo. Además, cuenta con el respaldo de un socio que no desempeña funciones ejecutivas, quien cumple el rol de interlocutor ante las consultas o preocupaciones planteadas por los demás socios.

Equipo de Liderazgo del Territorio. - Es el grupo directivo que supervisa la gestión general de PwC Perú. Está compuesto por socios a cargo de las principales líneas de servicio y funciones internas, y su responsabilidad es coordinar la ejecución de la estrategia, asegurar el cumplimiento de los objetivos organizacionales y mantener la alineación con las directrices globales de la firma.

Equipo de líneas de servicio. - Está conformado por los socios, gerentes, senior y asistentes los cuales son los responsables de cada área especializada. Su función principal es liderar la ejecución de los servicios profesionales, gestionar los equipos de trabajo, y asegurar que las soluciones ofrecidas a los clientes cumplan con los estándares de calidad, eficiencia y alineación estratégica de la firma.

Figura 2.
Organigrama de PwC Perú



1.2. Periodo de duración de la actividad

La fecha de ingreso a la Empresa fue en octubre del 2020 y la actividad realizada en el presente trabajo tuvo un tiempo de duración de 12 meses, el cual estuvo dividida en las etapas de planificación, ejecución y finalización de auditoría.

1.3. Finalidad y objetos de la entidad

PwC Perú tiene como finalidad proporcionar respuestas efectivas y especializadas a los problemas complejos que enfrentan sus clientes, a través de un enfoque multidisciplinario que integra conocimientos técnicos, sectoriales y estratégicos mediante el acompañamiento a las organizaciones en la toma de decisiones críticas, optimizando su desempeño, fortaleciendo su

posición en el mercado y generando valor sostenible mediante la gestión eficiente de riesgos y la implementación de soluciones innovadoras adaptadas a cada entorno empresarial.

El objetivo de la firma es posicionarse como un aliado estratégico de las organizaciones, proporcionando servicios que les permitan afrontar los cambios del entorno económico, tecnológico y regulatorio con mayor solidez y adaptabilidad. La firma busca acompañar a sus clientes en la modernización de sus estructuras operativas, el fortalecimiento de sus capacidades internas y la implementación de prácticas que impulsen su crecimiento sostenible en mercados altamente competitivos.

Además, PwC Perú se propone generar impacto positivo en el desarrollo del tejido empresarial peruano, promoviendo estándares de calidad, transparencia y buen gobierno corporativo. A través de la auditoría, consultoría, asesoría legal y tributaria, la firma contribuye a la profesionalización de las operaciones y a la mejora de la toma de decisiones, fomentando un entorno empresarial más eficiente, responsable y resiliente. Para ello, la firma tiene los siguientes ejes de acción:

Negocio responsable. - Promueve la integridad y responsabilidad a lo largo de toda su cadena de operaciones, mediante un entorno inclusivo y equitativo donde la diversidad es valorada y cada persona puede sentirse integrada y reconocida.

Medio ambiente. - Busca minimizar las emisiones de carbono con la finalidad de reducir de forma progresiva su impacto ambiental, al tiempo que impulsa transformaciones profundas para enfrentar los desafíos derivados del cambio climático.

Comunidad. - Promueve el desarrollo comunitario fomentando el aprendizaje de nuevas competencias, apoyando a los sectores más vulnerables y facilitando un acceso justo a

oportunidades, con el propósito de que las comunidades puedan atender sus necesidades actuales y anticiparse a las futuras.

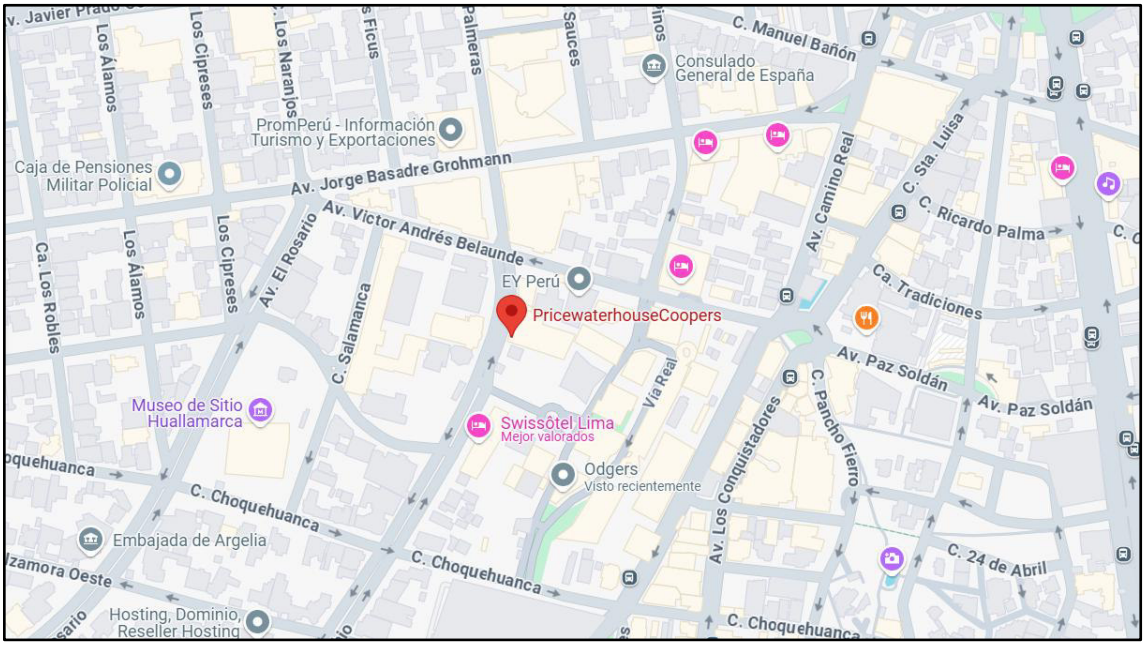
1.4. Razón o denominación social

La razón social de la empresa es Gaveglio Aparicio y Asociados S. Civil de R.L. (Firma miembro de Pricewaterhousecoopers en Perú). Ambas razones sociales pertenecen a la red global de PwC.

1.5. Dirección postal

La firma se encuentra ubicada en la Av. Santo Toribio 143, San Isidro - Lima, Perú. El código postal correspondiente al domicilio de la empresa es 15073.

Figura 3.
Ubicación geográfica de PwC Perú.



Nota. Obtenido de Google Maps

1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral

La firma tiene los siguientes canales de contacto:

Correo electrónico: pe_contactopwc@pwc.com

Teléfono: +51 919292001

Mesa de partes: pe_mesadepartes@pwc.com

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1. Organización de la actividad

La auditoría financiera tiene como finalidad emitir un informe sobre la presentación razonable de los estados financieros de una compañía. Esto se lleva a cabo mediante la recopilación y evaluación de evidencia suficiente que permita determinar si la información financiera se presenta de forma razonable y fidedigna la situación de la compañía. Este proceso es realizado con independencia del equipo auditor y rigor profesional, lo que contribuye a generar confianza entre los stakeholders.

Esto permite verificar que los registros contables y reportes financieros estén libres de errores significativos o irregularidades que puedan afectar la toma de decisiones. Para ello, se examinan documentos, transacciones y procedimientos internos, aplicando criterios técnicos que permitan detectar inconsistencias o áreas críticas dentro de la organización. En consecuencia, no solo fortalece la transparencia, sino que también mejora la eficiencia en la gestión empresarial. La auditoría financiera cuenta con tres fases de realización las cuales se detallan a continuación:

Planificación. - En esta etapa, se realiza una comprensión integral del entorno operativo, financiero, legal y procesos de control interno, con la finalidad de identificar riesgos de incorrección material, debido a fraude o error. La planificación se orienta al diseño del enfoque de auditoría, y la evaluación del plan y estrategia a tomar. A continuación, se detallan los principales componentes técnicos en esta fase:

a) ***Análisis del entorno económico y regulatorio:*** Incluye la evaluación del modelo de negocio, estructura organizativa, fuentes de ingresos, y factores externos que impactan la generación de información financiera.

b) ***Valoración de riesgos significativos:*** Mediante procedimientos de indagación, revisión documental y procedimientos analíticos preliminares, se identifican riesgos que necesitan una respuesta de auditoría específica.

c) ***Evaluación del control interno:*** Se analiza el grado de fiabilidad de los procedimientos, tanto automatizados como manuales, que respaldan la contabilización y elaboración de los estados financieros.

d) ***Determinación de la materialidad:*** Se cuantifica el umbral de relevancia para definir el alcance de los procedimientos, utilizando métricas tales como ingresos, activos totales, o resultados netos, según el criterio del auditor.

e) ***Diseño del plan de auditoría:*** Se determina el alcance de los procedimientos a aplicar, los recursos asignados, los tiempos estimados y las áreas críticas de atención.

Ejecución. - En esta etapa se ejecutan los procedimientos sustantivos y de control definidos durante la planificación, con el objetivo de alcanzar suficiente evidencia y apropiada que respalde las aseveraciones de la gerencia sobre los saldos contables y revelaciones que se incluyen. Los procedimientos de auditoría son:

a) ***Pruebas de controles****:* Se aplican para validar que la compañía mantenga controles y las esté aplicando de manera adecuada, especialmente cuando se pretende apoyarse en ellos para reducir el riesgo de detección. Esto incluye inspecciones, observación directa de procesos, ejecución de controles y análisis de evidencia documental.

b) ***Pruebas sustantivas****:* Estas pruebas buscan detectar posibles errores materiales en las cifras presentadas y validar que las transacciones, saldos y revelaciones contables estén correctamente registrados, valorados, clasificados y presentados conforme al marco normativo aplicable.

- **Procedimientos analíticos:** Son técnicas que emplea el auditor para evaluar cifras mediante comparaciones y correlaciones entre información financiera y no financiera, con el fin de detectar posibles desviaciones o anomalías relevantes.
- **Pruebas de detalle**: Estas pruebas se aplican individualmente a cada partida significativa y son esenciales cuando se requiere un nivel alto de seguridad sobre una afirmación financiera. Entre los métodos utilizados se incluyen la inspección de documentos, confirmaciones externas, recalculo de operaciones, observación física de activos y entrevistas con el personal responsable.

Finalización o emisión de informe. - En esta fase se evalúa si los juicios contables realizados por la gerencia son razonables, se revisan los hechos posteriores que puedan afectar las cifras presentadas y se analiza si la información revelada es adecuada y suficiente. Además, se realizan procedimientos analíticos finales para identificar posibles inconsistencias no detectadas anteriormente, se evalúa la presentación y estructura general de los informes financieros con una opinión técnica, objetiva y basada en las normas profesionales aplicables.

2.2. Finalidad y objetivos de la actividad

2.2.1. Finalidad

Brindar asistencia y guía técnica a profesionales del área de contable y carreras afines referente a la estimación del valor razonable de los bienes de larga duración, específicamente

terrenos conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, con el propósito de que dichos valores representen adecuadamente la realidad económica de los activos, facilitando la toma de decisiones, permitiendo la actualización del valor de los terrenos que se han revaluado y asegurando que se refleje fielmente la situación financiera de la compañía.

2.2.2. Objetivo

Determinar el correcto valor razonable de los activos fijos (terrenos) entendiendo la diferencia del valor comercial y el valor de realización resultante en un informe de tasación, realizada por un perito de la compañía y validada por el experto del auditor, mostrando el valor real y actual del activo, alineado con su uso económico presente y no con una expectativa de venta, mejorando la presentación dentro de los estados financieros de la compañía.

2.3. Problemática

2.3.1. Descripción del problema

En la ejecución de la auditoría financiera realizada a una compañía en el año 20XX, se identificó un problema en el registro de sus terrenos tasados los cuales no reflejaban de manera correcta el valor razonable como lo indica la NIC 16, ya que estos estaban siendo registrados al valor de realización resultante y no al valor comercial el cual refleja de mejor manera el concepto de valor razonable, esto origino un mayor valor en el rubro “Propiedad, planta y equipo”, “ Pasivo por impuesto a la renta diferido”, y “Excedente de Revaluación”.

En ambos términos la divergencia radica en que el valor comercial refleja el precio de mercado estimado en una transacción ordenada, mostrando la realidad económica actual mientras que el valor de realización resultante es el precio de venta una vez deducidos los

costos asociados para su enajenación lo que refleja el efecto de una venta forzada o en liquidación.

Según International Financial Reporting Standard Foundation (IFRS Foundation, 2024), la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo" en el párrafo 31 nos indica que un elemento de activo fijo puede ser evaluado con fiabilidad en su reconocimiento posterior a valor razonable por lo debe cual contabilizarse en la fecha de la revaluación, aunque la NIC 16 usa el término “valor razonable” la definición se encuentra en la NIIF 13 la cual indica que el valor razonable es el importe que se podría obtener por la disposición de un activo en una transacción regulada entre partes del mercado activamente involucradas, con base en las condiciones existentes al momento de la medición.

Este valor corresponde en esencia al valor comercial, es decir al precio de mercado actual del terreno si fuera transado entre partes independientes. Al utilizar este enfoque, las compañías logran que la presentación de los estados financieros refleje información relevante y comparable, acorde con las expectativas de los stakeholders.

En consecuencia, observamos que si bien es cierto la compañía realizo la revaluación sus terrenos, tomo mal el concepto de valor razonable de los informes de tasaciones y los registro al valor de realización resultante, lo que ocasiono que los estados financieros no estén reflejando de manera correcta la realidad económica de la compañía.

2.3.2. Formulación del problema

¿Cómo una empresa puede determinar la medición del valor razonable de sus activos fijos?

2.3.3. Antecedentes de la realidad problemática

Para llevar a cabo el presenta trabajo de suficiencia profesional, se revisaron diversas fuentes bibliográficas, tanto nacionales como internacionales. De los cuales, se han considerado las siguientes:

Nacionales

Montoya (2024); en su tesis de pregrado "Revaluación de activos fijos y su influencia en los estados financieros de la empresa Boutique Celular SRL, Arequipa, 2022", tuvo como propósito determinar cómo la tasación de activos fijos impacta en la presentación de los estados financieros de dicha empresa, identificando el impacto contable derivado del uso de valor razonable conforme al marco normativo. La metodología empleada fue de tipo descriptivo con enfoque cuantitativo, empleando un diseño no experimental para comparar los saldos financieros antes y después de la revaluación. La autora concluye que la utilización de tasaciones técnicas para revaluar los activos fijos contribuye de forma significativa a que la información presentada en los estados financieros refleje una información confiable y clara del valor económico de los bienes. De acuerdo con la precisión realizada, podemos inferir que realizar las tasaciones de activos fijos incide de manera positiva en los estados financieros, ya que permite reflejar de forma más fiel el valor económico de los bienes. Esto se relaciona directamente con el presente Trabajo de Suficiencia Profesional, ya que evidencia cómo la aplicación del modelo de revaluación sustentado en tasaciones técnicas permite reflejar adecuadamente el valor razonable de los activos fijos en los estados financieros alineado con lo establecido en la NIC 16 y la NIIF 13.

Llacsa & Tocas (2020); en su trabajo de investigación titulado “Análisis de la revaluación voluntaria de activos fijos establecida por la NIC 16 y su efecto en el impuesto a la renta corriente empresarial en una empresa dedicada al cultivo de café y cacao ubicada en la región Junín”, tuvo como objetivo examinar cómo influye la realización voluntaria de la revaluación de activos fijos según la NIC 16 en los resultados contables y tributarios de una empresa agrícola. Se empleó una metodología de enfoque cualitativo con diseño no experimental y nivel descriptivo-correlacional, evaluando el efecto financiero y fiscal antes y después de aplicar este modelo. Los autores concluyeron que el uso de tasaciones técnicas para actualizar el valor contable de los activos fijos incremento de manera directa en el patrimonio, generó discrepancias entre la base contable y la base tributaria, mostrando la importancia de este procedimiento y que se pueda reflejar de mejor manera la situación financiera de la compañía. Lo indicado se relaciona con el presente trabajo en la medida que indica que la revaluación contribuye significativamente a representar con mayor fidelidad la situación financiera real de la compañía, de esta manera se refleja la importancia de aplicar dicho procedimiento con criterios técnicos adecuados.

Sánchez (2024); en su trabajo titulado “Revaluación de activos fijos y su incidencia financiera en la Corporación Ingeniería de Servicios y Productos S.A.C., Chiclayo 2023”, tuvo como objetivo examinar el procedimiento de revaluación en los activos fijos sobre la situación financiera de dicha compañía durante el año 2023, identificando la relación entre los ajustes de valor de los activos y las cifras financieras reportadas. La metodología aplicada fue de tipo descriptivo con un enfoque cuantitativo, utilizando un diseño no experimental. La autora concluye que la medición posterior bajo el modelo de revaluación según las normas

internacionales permite reflejar adecuadamente el valor actualizado de los activos fijos, contribuyendo a una presentación más fiel y razonable de la situación financiera, lo cual fortalece la transparencia y utilidad de los estados financieros. Lo mencionado anteriormente, guarda relación con el presente trabajo, ya que se aborda la revaluación de activos fijos como un mecanismo clave para mejorar la presentación razonable de la situación financiera y en la validación del concepto de valor razonable aplicado a terrenos, diferenciándolo del valor de realización resultante.

Internacionales

Velásquez (2024); en su tesis de maestría "Análisis del impacto de la revaluación de activos PPE en el valor de una compañía", planteó como objetivo estudiar cómo influye la medición posterior de los activos fijos en la estimación del valor empresarial, identificando la aplicación bajo el marco normativo contable basados en el valor razonable conforme a las NIIF. La metodológica utilizada fue de carácter inductivo con una orientación cuantitativa, y se aplicó un diseño de investigación no experimental. El autor concluyó que el uso del procedimiento de revaluación mediante tasaciones es determinante al momento de estimar el valor de los activos, ya que contribuye a una mejor correspondencia entre la representación contable y el valor económico real de estos, fortaleciendo así la calidad de los reportes financieros empresariales. Esto se vincula con el presente trabajo, debido a que destaca la relevancia de la correcta medición del valor razonable de los activos fijos para reflejar el valor económico real de una compañía y resaltan que la aplicación técnica del modelo de revaluación bajo las NIIF es determinante para la presentación de los reportes financieros.

Villanueva & Sánchez (2021); en su tesis de pregrado “Aplicación del valor razonable o modelo revaluado en la medición posterior de los activos no financieros bajo NIIF en el periodo 2010-2020”, tuvo como objetivo analizar el uso del valor razonable en la medición posterior de los activos no financieros según las NIIF, evaluando cómo este tratamiento contable influye en la presentación de la información financiera en dicho periodo. La metodología utilizada fue de carácter inductivo con enfoque cuantitativo, y se desarrolló mediante un diseño no experimental. Los autores concluyen que el empleo del modelo de revaluación es determinante para lograr una presentación más precisa y útil de los activos fijos, ya que ayuda a que las decisiones tomadas por la compañía sean de manera fiable y estratégica. Lo mencionado anteriormente se relaciona directamente con el presente trabajo, ya que se enfatiza la correcta aplicación del valor razonable como elemento clave en la medición posterior de los activos no financieros y se refuerza la importancia de una medición adecuada para asegurar que los estados financieros reflejen fielmente la realidad financiera de la Compañía.

Las investigaciones mencionadas coinciden en que el uso de las tasaciones técnicas y la aplicación del valor razonable de acuerdas con las normas internacionales, fortalecen la calidad de la información financiera. Si bien cada autor aborda distintas dimensiones (transparencia, efecto fiscal, estimación del valor empresarial), se reafirma que la revalorización de activos fijos es clave y ayuda a garantizar que la información financiera presentada por las compañías refleje adecuadamente la situación financiera de estas.

2.3.4. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema

NIA 200 - Objetivos globales del auditor independiente y realización de la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría

La Norma determina las responsabilidades generales que asume el auditor al llevar a cabo una auditoría financiera bajo esta norma. El propósito principal es brindar una base sólida que guíe la realización una auditoría adecuada, para que el auditor pueda emitir una opinión fundada sobre la presentación razonable de los estados financieros y que estos se encuentren, libres de incorrecciones significativas, debido a fraude o error.

La norma requiere que se actúe con integridad y objetividad, respetando los principios éticos profesionales, ejerciendo juicio profesional y manteniendo su escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Para cumplir estas responsabilidades, el auditor puede aplicar diversas estrategias como la revisión de documentación interna, entrevistas con las gerencias clave, evaluación de procesos operativos y verificación de información externa. El conocimiento adquirido mediante estas acciones permite al auditor comprender mejor el entorno de la entidad, identificar riesgos relevantes y planificar una auditoría eficaz, aumentando así la fiabilidad del informe final.

La NIA 200 representa un pilar fundamental en la auditoría financiera, ya que delimita con claridad el alcance, las responsabilidades y el enfoque que debe asumir el auditor independiente. Esta norma no solo exige competencias técnicas, sino también un alto compromiso ético y de escepticismo profesional en el desarrollo de

toda la auditoría. Según lo indicado en la norma la aplicación rigurosa no solo fortalece la credibilidad de los informes financieros, sino que además permite identificar riesgos clave y aportar valor real a las organizaciones auditadas. El rol del auditor va más allá de emitir una opinión; consiste en generar confianza en la información financiera.

NIA 315 - Identificación y evaluación de los riesgos de incorrección material mediante el entendimiento de la entidad y su entorno.

La Norma aborda la responsabilidad del auditor de adquirir un conocimiento integral de la compañía auditada y del ambiente en el que opera, con el propósito de hallar riesgos que puedan causar errores significativos en los estados financieros. Se tiene como finalidad que el auditor logre comprender cómo funciona la organización, sus procesos internos, sus sistemas contables, así como los factores externos que podrían afectar su desempeño financiero, de modo que pueda enfocar la auditoría en las áreas más sensibles o propensas a riesgos. Para cumplir con este propósito, la norma requiere que el auditor recopile información suficiente sobre la estructura organizacional, el control interno, los procedimientos contables y otros aspectos relevantes del negocio.

Entre las técnicas recomendadas para obtener este entendimiento se encuentran el análisis de documentos internos, entrevistas con la administración y personal clave, observación de actividades operativas, y la investigación de fuentes externas como informes del sector. Mediante el entendimiento realizado, el auditor puede diseñar procedimientos más efectivos, anticipar posibles errores materiales, y

establecer una estrategia de auditoría bien fundamentada que garantice un enfoque eficiente y de calidad.

NIA 330 - Respuestas del Auditor a los Riesgos Evaluados

La Norma define las responsabilidades del auditor en cuanto a cómo debe actuar frente a los riesgos de errores significativos que hayan sido identificados y evaluados durante la etapa de planificación. El objetivo de esta norma es garantizar que el auditor implemente respuestas efectivas, adaptadas a la naturaleza y nivel de los riesgos detectados, con el fin de conseguir suficiente y adecuada evidencia que respalde su opinión. Entre los requisitos que impone la norma, se encuentra la necesidad de diseñar procedimientos específicos para enfrentar riesgos relevantes, incluyendo el análisis de control interno cuando el auditor decida apoyarse de esto, así como procedimientos sustantivos dirigidos a comprobar cifras y revelaciones.

Para cumplir con ello, el auditor puede aplicar métodos como la revisión de documentos contables, confirmaciones externas, observación directa, análisis de variaciones, recálculos independientes y otras pruebas diseñadas según el riesgo particular. La aplicación de estos métodos ayuda al auditor a abordar las áreas más críticas con mayor precisión, aumentar la calidad de la evidencia y fortalecer la base sobre la opinión que se emitirá el dictamen del auditor sobre la razonabilidad de los estados financieros.

NIA 500 - Evidencia de Auditoría

La Norma se enfoca en el deber del auditor de alcanzar evidencia que sea suficiente en cantidad y adecuada en calidad para respaldar sus hallazgos y realizar una opinión basada en fundamentos objetivos respecto a los estados financieros de

una compañía. El propósito de esta norma es que el auditor pueda sustentar sus conclusiones a partir de información que sea confiable, pertinente y obtenida a través de procedimientos diseñados de acuerdo con los riesgos identificados durante la auditoría. Entre los requerimientos clave que establece la norma, se incluye la necesidad de evaluar no solo la cantidad de la evidencia obtenida, sino también su credibilidad, considerando su origen, el momento en que se obtiene y los medios a través de los cuales se genera.

Para reunir esta evidencia, el auditor puede utilizar diversos métodos como la inspección de documentos o activos, la observación de procedimientos ejecutados por la entidad, la solicitud de confirmaciones a terceros, la ejecución de recálculos independientes, y la realización de entrevistas con empleados o directivos. La aplicación de estos procedimientos permite reducir el riesgo de emitir una opinión errónea, aporta información sólida en la toma de decisiones y con ello mejora la fiabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de auditoría.

NIA 540 - Auditoría de Estimaciones Contables

La Norma abarca la responsabilidad del auditor sobre la evaluación de las estimaciones contables realizadas por la administración, incluidas aquellas que implican valoraciones complejas como el valor razonable de los activos. Esta norma tiene como propósito asegurar que el auditor obtenga la evidencia adecuada para una opinión sobre si dichas estimaciones son razonables, están basadas en datos confiables y reflejan adecuadamente la realidad económica de la entidad. Entre los requerimientos principales se encuentra la necesidad de que el auditor comprenda cómo se elaboró cada estimación, identifique los juicios clave y analice los supuestos

y métodos utilizados por la gerencia. La norma también exige una evaluación crítica del riesgo de incorrección material, especialmente cuando hay un alto grado de incertidumbre o complejidad.

Para la revisión, el auditor puede emplear distintas estrategias como: comparar las estimaciones actuales con las de ejercicios anteriores, aplicar su propio cálculo independiente, consultar con especialistas, revisar documentación técnica o realizar pruebas sobre la base de datos utilizada. Estas acciones permiten al auditor valorar si las estimaciones contables, como las relacionadas con el valor razonable de los activos fijos, han sido elaboradas con suficiente objetividad, y así emitir una opinión que inspire confianza en los usuarios interesados en la información financiera.

NIA 620 – Uso del Trabajo de un Experto del Auditor

La Norma abarca la manera en que el auditor debe actuar cuando necesita recurrir al trabajo de un experto en un campo que no forma parte de su conocimiento profesional. Esta norma tiene como finalidad asegurar que el auditor evalúe cuidadosamente si el trabajo realizado por ese especialista externo es pertinente y confiable para los propósitos de la auditoría. Entre los requerimientos que establece, se encuentra la obligación del auditor de verificar la experiencia, competencia técnica e independencia del experto, así como examinar si los métodos utilizados, las fuentes de información y las conclusiones a las que llegó son apropiadas dentro del contexto financiero de la compañía. Para llevar a cabo esta evaluación, el auditor puede revisar el informe emitido por el experto, realizar comparaciones con otros estudios similares, solicitar aclaraciones sobre supuestos técnicos empleados o incluso consultar con otro especialista cuando existan dudas razonables. El uso adecuado del

trabajo de un experto resulta especialmente útil en auditorías que involucran estimaciones contables complejas o juicios técnicos ya que permite al auditor sustentar su opinión en evidencia especializada, incrementando la solidez y credibilidad de los resultados de la auditoría.

NIC 16 – Propiedades, planta y equipo

La Norma proporciona el marco normativo contable para el tratamiento de los activos fijos tangibles, también denominados propiedades, planta y equipo. Esta norma define los criterios bajo los cuales estos activos deben ser reconocidos, valorados, depreciados y dados de baja. Su aplicación es esencial en entidades que utilizan recursos físicos en sus operaciones productivas o administrativas, ya que garantiza que dichos activos reflejen de forma razonable su valor económico. El reconocimiento inicial de estos activos se efectúa al costo, considerando no solo el precio de adquisición, sino también los desembolsos directamente atribuibles a su puesta en funcionamiento. Una vez registrados, la norma permite aplicar distintas bases para su medición posterior, según las políticas adoptadas por la compañía.

Modelos de reconocimiento posterior

- **Modelo del costo. -** Bajo este enfoque, los activos fijos se mantienen contabilizados por su valor de adquisición original, ajustado únicamente por la depreciación y una eventual pérdida por deterioro reconocida. Este método es conservador y no refleja la actualización del valor del activo a lo largo del tiempo.
- **Modelo de revaluación. -** Este modelo permite que los activos sean presentados a su valor razonable, y se efectúen de forma periódica por un experto independiente utilizando criterios técnicos confiables. Una vez revaluado, al importe

actualizado se le deduce la depreciación acumulada. La aplicación de este modelo implica una mayor objetividad en la presentación financiera, ya que busca reflejar el valor actual del activo, aunque puede generar mayores fluctuaciones patrimoniales y requiere una gestión continua de tasaciones especializadas.

NIIF 13 – Medición del Valor Razonable

La Norma desarrolla un marco normativo integral para establecer el valor razonable de elementos de activos y pasivos, siempre y cuando otras normas lo exijan o permitan. Define este valor como el importe que se obtendría por efectuar la venta de un activo o que se pagaría por la transferencia un pasivo, en una condición normal de mercado, entre partes independientes, conocedoras y dispuestas a llevar a cabo en la fecha que se realiza la evaluación. La medición refleja la expectativa de mercado, dejando de lado las circunstancias particulares de la entidad que informa, y fundamentarse en la utilización de datos que reflejen condiciones actuales y objetivas del entorno económico.

Para llevar a cabo dicha medición, la norma contempla tres enfoques metodológicos:

(i) El enfoque de mercado, el cual se apoya en precios y demás información directamente observable proveniente de transacciones recientes de activos o pasivos similares en mercados activos y accesibles.

(ii) El enfoque de costos, que estima el valor razonable considerando el importe actual requerido para sustituir la capacidad de servicio del activo, ajustado por el deterioro físico y funcional que pudiera presentar.

(iii) El enfoque de ingresos, que traduce a valor presente de la utilidad esperada, mediante la evaluación de flujos, empleando tasas de descuento adecuadas al riesgo y a las condiciones del mercado.

Valor de realización resultante

Es el valor neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en su actual situación, descontando los castigos y cargos por conceptos de realización.

2.4. Metodología y procedimientos

2.4.1. Técnicas e instrumentos

Técnicas

En el presente trabajo se empleó diversas técnicas que permitieron sustentar el análisis realizado. En primer lugar, se utilizó la técnica de recopilación documental, la cual incluyó la revisión y estudio de fuentes bibliográficas relacionadas con los antecedentes del problema, tales como investigaciones académicas y tesis vinculadas al tema. Esta revisión también incluyó materiales recogidos en el apartado II.3.4, donde se abordan los marcos teóricos, normativos y técnicos que respaldan la labor profesional del auditor, particularmente en relación con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Además, se efectuó la recolección de información primaria a través de requerimientos formales dirigidos a la empresa objeto de análisis. Adicionalmente, se realizó una revisión sistemática de documentos institucionales, entre ellos el Audit Guide emitido por PwC Global, que describe detalladamente la metodología adoptada para la ejecución de los procedimientos de revisión.

Además, se aplicó el análisis comparativo, orientado a identificar discrepancias y similitudes entre los marcos normativos y la práctica observada, así como la técnica de triangulación, con el fin de contrastar la información obtenida desde distintas fuentes para asegurar su fiabilidad y coherencia.

Instrumentos

Los instrumentos utilizados en el trabajo de investigación fueron papeles de trabajo en excel referentes a la determinación del valor razonable del activo fijo, entre los cuales se incluyen los reportes de activo fijo, Informe de tasaciones, realizadas por el perito del cliente y validadas por el experto del auditor, análisis de depreciación, estimaciones de vida útil, manual de política interna de la compañía referente a la medición posterior de estos, entre otros.

2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso

a. Identificación del problema

La finalidad de la auditoría financiera es brindar una opinión sobre la presentación razonable de los estados financieros. Para ello, realizamos la revisión de los rubros materiales por los cuales están compuestos, para el trabajo objeto de análisis identificaos como rubro significativo al activo fijo. Como parte del proceso de planificación, llevamos a cabo el entendimiento del ciclo operativo y del proceso de adquisición, registro y medición de los activos fijos, para definir una estrategia y el enfoque de auditoría aplicable a este rubro.

Asimismo, se identificaron los controles clave del proceso contable relacionado a las políticas de revaluación y los mecanismos empleados para determinar el valor de los activos, y se procedió a evaluar si cumplían con los requerimientos técnicos y normativos establecidos por la NIC 16.

Durante la etapa de ejecución, se realizaron procedimientos de auditoría como la revisión de tasaciones, el recálculo de valores y la validación de los datos e hipótesis utilizadas por la compañía. Como resultado, se identificó que los activos fijos estaban siendo reconocidos al valor de realización resultante, y no al valor razonable o valor comercial, como lo establece la NIC 16, lo que genero el registro de un menor valor en los estados financieros generando la reestructuración de estos para poder corregir este error de acuerdo con la NIC 8.

b. Análisis del marco normativo

Para la realización del trabajo, se realizó la evaluación del tratamiento contable y marco normativo aplicado a los activos fijos de la empresa, los cuales se detallan a continuación:

Referente a la NIC16 "Propiedad, planta y equipo"**,** la norma indica que estos activos deben tener un reconocimiento inicial al costo, y posteriormente pueden ser medidos mediante el modelo del costo o revaluación. Asimismo, se identificó que la compañía utiliza el modelo de revaluación, el cual se realiza mediante tasaciones realizadas por terceros independientes las cuales se ejecutan de forma periódica según la evaluación y política interna de la compañía, la cual se encuentra alineada con las NIIF.

Adicionalmente, se revisó el cumplimiento de la NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"**,** en el cual exige que toda medición de valor razonable de elementos de activos y pasivos se valoren con transparencia garantizando que sean confiables. Además, se determinó que enfoque empleo la compañía para estimar los valores y se identificó el nivel de jerarquía de datos empleados en la medición.

Asimismo, se evaluó el impacto tributario bajo lo determinado por la NIC 12 "Impuesto a la renta"**.** Se identificó que el uso de un criterio de medición incorrecto podría originar diferencias temporarias inadecuadamente reconocidas, generando una estimación errónea de un pasivo por impuesto diferido y afectando el resultado del ejercicio.

Por último, se consideró la aplicación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores"**,** dado que la práctica identificada constituye una aplicación inapropiada de la norma contable. Por lo que, la compañía deberá realizar las correcciones necesarias para asegurar la comparabilidad de los estados financieros presentados en periodos anteriores y poder reestructurarlos.

c. Construcción de la alternativa de solución

De acuerdo con el análisis realizado, la alternativa de solución consiste en identificar el valor comercial de los activos mediante las tasaciones y ajustar los periodos en los cuales estos activos fueron reconocidos al valor de realización resultante. Asimismo, se propuso reestructurar los estados financieros conforme a la NIC 8, estableciendo un precedente para la correcta aplicación de la norma respecto a la medición de estos para asegurar la razonabilidad en los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales.

d. Aplicación de la propuesta o tratamiento identificada

La aplicación de la propuesta se llevó a cabo bajo los lineamientos indicados por la gerencia de la compañía. La estimación del valor razonable mediante tasaciones técnicas es aplicable a empresas que gestionan activos fijos, conforme a lo dispuesto por la NIC 16, cuando optan por el modelo de revaluación posterior al reconocimiento inicial. Una correcta determinación del valor de dichos activos, sustentada en informes de valorización acorde al valor de mercado, incidirá directamente en la presentación de los informes financieros

elaborados por la gerencia, asegurando que los mismos reflejen los importes adecuados y representen de manera fiel la realidad económica de la compañía.

2.5. Resultados de la actividad

2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos

a. Identificación del problema

De acuerdo con la estrategia de auditoria establecida para la validación del terreno revaluado de la compañía, se procedió con validar el valor razonable establecido por el tasador del cliente, dicho valor también fue confirmado por el experto del equipo de auditoría. Inicialmente la compañía registró en sus libros los terrenos al valor de realización resultante, el cual es el valor neto del inmueble que se esperaría recuperar ante la posibilidad de venta del bien en su condición actual, sin considerar los cargos por conceptos de realización, las deducciones aplicables son las siguientes:

Tabla 1.
Deducciones realizadas al valor de mercado del activo.

Gastos	Porcentaje
Gastos por pérdida de deterioro	2.00%
Gastos de revaluación para realización	0.20%
Depreciación durante la ejecución	4.00%
Fecha en el mercado la oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmuebles consideramos un ajuste en el valor para cualquier fin	11.80%
Total	**20%**

El total de deducciones será del 20% del valor comercial. Bajo los lineamientos de la NIIF 13 y la NIC 16, la compañía debió reconocer estos terrenos a su valor comercial “Valor razonable”, lo cual origino que de acuerdo a la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, la Gerencia de la compañía tenga que reestructurar los estados financieros, afectando a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Pasivo por

impuesto a la renta y excedente de revaluación mostrando la siguiente nota dentro de su informe:

Tabla 2.

Informe auditado incluido ajustes.

	Previamente Reportados	**Ajustes**	**Reestructurado**
	S/000	**S/**	**S/**
Total activo corriente	591,926	-	591,926
Propiedad, planta y equipo	1,155,095	172,724	1,327,819
Otros activos no corrientes	386,554	-	386,554
Total activos	2,133,575	172,724	2,306,299
Total pasivo corriente	655,398	-	655,398
Otros pasivos no corrientes	254,079	-	254,079
Pasivo por impuesto a la renta d	209,282	50,956	260,238
Total pasivo	1,118,759	50,956	1,169,715
Capital y reserva legal	845,653	-	845,653
Excedente de revaluación	309,890	121,768	431,658
Resultados acumulados	(140,727)	-	(140,727)
Total patrimonio neto	1,014,816	121,768	1,136,584
Total pasivo y patrimonio	2,133,575	172,724	2,306,299

b. Análisis del marco normativo

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación de suficiencia profesional y para la ejecución de la propuesta se realizó la evaluación exhaustiva y análisis de la normativa contable y financiera aplicable a la estimación del valor razonable.

Según lo establecido en la NIC 16, respecto a los terrenos indica que estos se pueden tener una medición posterior al costo o revaluación. En particular el modelo de revaluación permite actualizar el valor de sus activos a su valor razonable (fair value), este concepto se asocia al valor comercial porque en tasaciones o contextos contables, el valor comercial se

entiende como el precio al que un bien se podría vender en condiciones normales de mercado. La norma es clara al decir que los activo deben registrarse a valor razonable por lo que registrar este valor a su valor de realización seria incorrecto. Con ello, se busca que la información financiera presentada por la compañía en los estados financieros sea confiable y mediada según la normativa vigente.

Si bien es cierto la NIIF 13 no menciona el valor comercial tal cual indica la tasación, este es el concepto que mejor se relaciona con Valor razonable.

c. Construcción de la alternativa de solución

Para la presente propuesta de solución acorde a las NIIF, se procede a detallar los procedimientos efectuados para la adecuada presentación de la información financiera y estos reflejen el concepto de valor razonable.

Inicialmente revisamos las tasaciones compartidas por el cliente el cual fue elaborado por un perito valuador, en la cual validamos la razonabilidad de las revaluaciones registradas por la compañía, así como su impacto en el patrimonio y el impuesto a la renta diferido, así mismo como equipo de auditoria se realiza la revisión del informe a través de nuestro experto el cual es el encargado de revisar la metodología usada y los valores tomados de una muestra seleccionada del total de tasaciones.

La metodología utilizada en el proceso de valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M. Nº 172-2016 del 23.7.2016 DE VIVIENDA. Aplicando el método de valuación directa y para hallar el valor de realización en el mercado, la resolución S. B. S. Nº 11356-2008, (u otra metodología que el criterio del perito considere conveniente).

El valor comercial de la propiedad se establece mediante comparación con propiedades similares evaluadas en la zona, homologadas con factores de Servicios,

Zonificación, Ubicación, Entorno, Coeficiente de medidas y oferta, las referencias del mercado de propiedades similares fueron obtenidas de información pública (páginas web) y referencias de contactos.

- Verificación del inmueble a valorizarse
- Identificar las fuentes de valor o características de la propiedad
- Hallazgo de propiedades similares comparables, que sean razonablemente alternativas de la propiedad en revisión
- Cimentación: De concreto armado.
- Estructura: De concreto armado
- Columnas, escaleras, zapatas y vigas: De amarre y concreto armado
- Muros: De ladrillo.
- Techos: De techo liviano en almacén y otros
- Revestimiento: De cemento, pintura látex y cerámico en baños
- Pisos: De cerámico y cemento pulido.
- Puertas: De metal y portones de fierro en ingreso, puertas contra placadas en interiores.
- Ventanas: De fierro con vidrios.
- Aparatos Sanitarios: Loza vitrificada nacional blanca, grifería nacional.
- Instalación Eléctrica: Empotradas. Trifásicas.
- Instalación Sanitaria: Empotradas. Red de Agua.
- Otros: Tanque y bomba.

a. Valor de Terrenos (VT)

De acuerdo con su ubicación en el distrito; el Perito asigna como Valor Comercial Unitario de US$ 1,805 / m2; luego:

Tabla 3.
Determinación del valor comercial de los terrenos.

VT =	**479.430 m2 x $ 1,805 /m2**
VT =	US$ 865,371.15

b. **Valor de Edificación (VE) y Valor de Obras Complementarias (VOC)**

De acuerdo con las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el Perito asigna un Valor unitario de Edificación; según lo explicado en el cuadro siguiente de costos por m2 de construcción:

Tabla 4.
Determinación del valor comercial de las edificaciones.

Valor de Edificaciones (VE)						
VE 1 =	400.00	m2 x US$	295.00 /m2	x	0.78 = 92,040.00	Nave
VE 2 =	58.55	m2 x US$	260.00 /m2	x	0.88 = 13,420.14	Ampl
VE 2 =	70.00	m2 x US$	200.00 /m2	x	0.78 = 10,920.00	Otros
Voc1=	1.00	Un x US$	9,300 / ml	x	0.78 = 7,254.00	Cerco
Voc2=	1.00	Un x US$	2,200 / Un	x	0.78 = 1,716.00	Tanque,bo
Voc3=	1.00	Un x US$	6,600 / Un	x	0.78 = 5,148.00	Plataforma
VE y Voc					**= 130,498.46**	

c. Valor de tasación comercial de terrenos y edificaciones

Tabla 5.
Determinación del valor comercial.

VC =	**VT**	**+**	**VE + Voc**
VC =	US$ 865,371.15	+	US$ 130,498.46
VC =	**US$ 995,869.61**		

De acuerdo con la evaluación de precios en el entorno el Perito considera que el valor de reposición calculado refleja su valor comercial, se asigna un Fm = 1.00; luego:

Tabla 6.
Determinación del valor comercial incluido el valor de reposición.

VCr =	**Fm**	**+**	**VC**
VCr =	1.00	+	US$ 995,869.61
VCr =	**US$ 995,869.61**		

d. Valor de realización resultante

El valor de realización en el mercado es el valor neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en su actual situación, descontando los castigos y cargos por conceptos de realización

Las deducciones aplicables son de 20 % del valor comercial. Luego:

Tabla 7.
Determinación del valor de realización resultante.

VRM =	**F**	**+**	**VCr**
VRM =	0.80	+	US$ 995,869.61
VRM =	**US$ 796,695.69**		

Revisión por parte de PwC

- Se realizó una valorización en gabinete revisando y comprobando la vigencia de las muestras de mercado mostradas en los informes presentados por los peritos

tasadores, comparando con otras muestras cercanas a los inmuebles valorizados

- Se aplico los métodos comparativos y de costos de acuerdo al tipo de inmueble valorizado, se estimó los factores de homologación como localización, dimensión,

zonificación, entorno, factor de mercado y factor de ajuste

-Se comprobó con cuadros estadísticos los valores obtenidos de cada informe revisado

Se ha estimado los valores de mercado de cada inmueble, los cuales podrían tener una variación de 8% del valor que hemos estimado y no se identificaron diferencias que superen el umbral establecido.

Figura 4.

Variación del informe de tasación con el valor comercial de los activos.

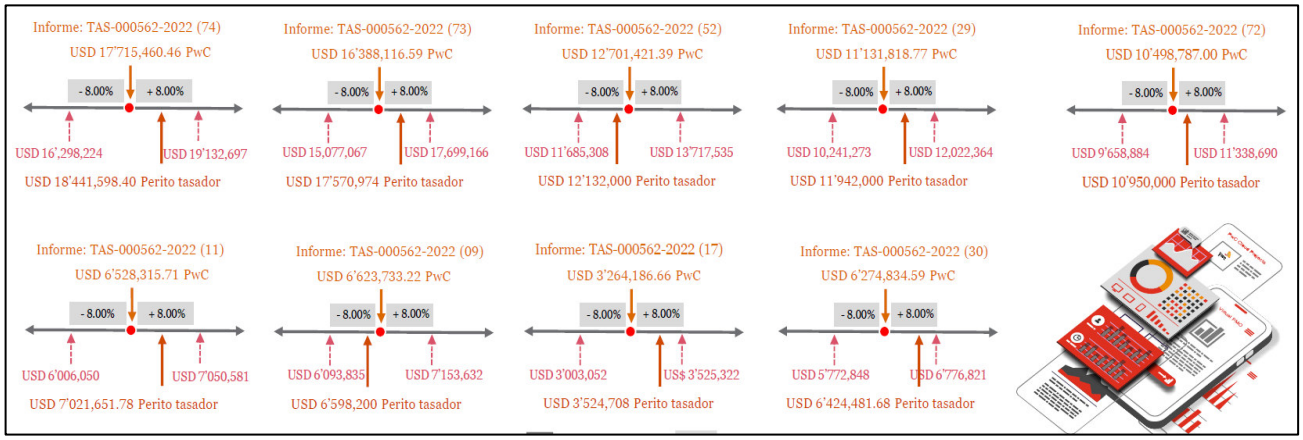


Figura 5.

Evaluación de la variación del umbral del valor comercial y valor de tasación.

N°	Informe	Distrito	Tipo	Área m²	Hectareas	V.U. 2022 US$/m²	Valor comercial US$	V.U. PwC US$/m²	Valor comercial PwC US$	Diferencia V.C. tasador Vs PwC	%	Variación -8%	Variación +8%	Indicador
1	TAS-000562-	Sayan	Terreno		5,762.9995	3,200.00	18,441,598.40	3,074.00	17,715,460.46	726,137.94	3.9%	16,298,224	19,132,697	
2	TAS-000562-	Huaral	Terreno		1,273.2590	13,800.00	17,570,974.20	12,871.00	16,388,116.59	1,182,857.61	6.7%	15,077,067	17,699,166	
3	TAS-000562-	Chilca	Terreno	404,400.00		30.00	12,132,000.00	31.41	12,701,421.39	- 569,421.39	-4.7%	11,685,308	13,717,535	
4	TAS-000562-	Chilca	Terreno	341,200.00		35.00	11,942,000.00	32.63	11,131,818.77	810,181.23	6.8%	10,241,273	12,022,364	
5	TAS-000562-	Chancay	Terreno	43,800.00		250.00	10,950,000.00	239.70	10,498,787.00	451,213.00	4.1%	9,658,884	11,338,690	
6	TAS-000562-	Pachacamac	Terreno	63,833.20		110.00	7,021,651.78	102.27	6,528,315.71	493,336.07	7.0%	6,006,050	7,050,581	
7	TAS-000562-	Pachacamac	Terreno	471,300.00		14.00	6,598,200.00	14.05	6,623,733.22	- 25,533.22	-0.4%	6,093,835	7,153,632	
8	TAS-000562-	Lurin	Terreno	15,324.82		230.00	3,524,708.60	213.00	3,264,186.66	260,521.94	7.4%	3,003,052	3,525,322	
			Terreno		52.3629	18,000.00	942,532.20	16,808.00	880,115.62	62,416.58	6.6%	809,706	950,525	
9	TAS-000562-	Campo Verde	Lote industrial	15,000.00		55.00	825,000.00	52.10	781,572.45	43,427.55	5.3%	719,047	844,098	
			Área de construción	4,120.39			4,656,949.48		4,613,146.51	43,802.97	0.9%	4,244,095	4,982,198	

Se estima una variación del valor de mercado de 8% en base a las usuales prácticas de tasación utilizados por diversos especialistas teniéndose en cuanta que las tasaciones no son cálculo matemático y la estimación de valor está relacionada a referencias de mercado, criterios, experiencia y conocimiento de cada especialista al efectuar la investigación de mercado y la homologación con los diversos factores.

Una vez identificado que el valor comercial es el correcto y que la compañía utilizo como importe para registrar el valor razonable el valor de realización, se realizó la reestructuración de los estados financieros con el objetivo de dar efecto a la aplicación de los

cambios en la presentación y valuación de estos rubros. A continuación, se detalla el efecto en las partidas de los estados financieros por la corrección realizada:

Tabla 8.
Ajustes realizados en las partidas de los estados financieros.

Partidas de estados financieros	Importe en soles
Propiedad, Planta y equipo	172,724
Pasivo por impuesto a la renta diferido	50,956
Excedente de revaluación	121,768
X/X Por el menor valor razonable registrado	

2.5.2. Análisis de las alternativas de solución

La principal ventaja de la correcta determinación del valor razonable es que se reflejan los estados financieros de acuerdo con la realidad económica de la compañía. Esto permite efectuar la toma de decisiones respecto al activo de manera adecuada y precisa teniendo en consideración que la información presentada y usada para la estimación es confiable y establecer un panorama actualizado respecto a las condiciones del mercado.

Así mismo la compañía al tener terrenos a valor razonable mejora la presentación del patrimonio, al generar un superávit por revaluación, lo que mejora su posición financiera y la percepción de terceros (stakeholders). Un mayor valor de los terrenos fortalece los ratios financieros (como apalancamiento, solvencia).

En consecuencia, al presentar información basada en estándares internacionales permite fortalecer la confianza de los inversores, socios comerciales y reguladores, lo cual es esencial para mantener relaciones sólidas y transparentes. Además, este cumplimiento facilita la comparación de los estados financieros con otras empresas del sector, permitiendo a los interesados evaluar el desempeño y la estabilidad financiera de manera más efectiva. Esta

comparabilidad es crucial no solo para atraer capital, sino también para explorar oportunidades de expansión en mercados globales, donde la transparencia y la conformidad con los estándares internacionales son altamente valoradas.

2.5.3. Discusión de las alternativas de solución

De acuerdo con el análisis realizado con otros trabajos de investigación podemos determinar lo siguiente:

Montoya (2024); en su tesis de pregrado "Revaluación de activos fijos y su influencia en los estados financieros de la empresa Boutique Celular SRL, Arequipa, 2022", indica que la valorización de los activos fijos, aplicado bajo el criterio de revaluación, generó un incremento significativo en el valor contable de dichos activos, evidenciado mediante la utilización de tasaciones técnicas como herramienta clave para estimar su valor razonable. Asimismo, la autora manifiesta que, a través de este proceso, sustentado en la NIIF 13, se logró mejorar los ratios financieros de la empresa, especialmente el índice de solvencia, reflejando una posición económica más fortalecida lo que genera un efecto correlacional en la presentación de los estados financieros. Acorde a lo expuesto, en el presente trabajo coincidimos en que la estimación del valor razonable a través de tasaciones periódicas permite establecer el valor de mercado de los activos fijos, lo que a su vez garantiza una representación objetiva y confiable en los estados financieros, mejorando la calidad de la información para fines contables, tributarios y de toma de decisiones estratégicas.

Llacsa & Tocas (2020); en su trabajo "Análisis de la revaluación voluntaria de activos fijos establecida por la NIC 16 y su efecto en el impuesto a la renta corriente empresarial en una empresa dedicada al cultivo de café y cacao ubicada en la región Junín", señalan que la realización voluntaria del método de revaluación contemplado en la NIC 16

ocasionó un aumento relevante en el valor contable de los activos fijos, siendo las tasaciones técnicas el medio fundamental para establecer su valor razonable actualizado. Asimismo, los autores explican que este proceso impactó directamente en los resultados financieros y tributarios de la empresa, especialmente en el incremento del patrimonio neto y en la generación de diferencias temporarias que afectan el cálculo del impuesto a la renta. Acorde a lo expuesto, en el presente trabajo coincidimos en que el uso de tasaciones como mecanismo para determinar el valor razonable permite medir de manera precisa el valor de mercado de los activos fijos en la información financiera presentada. Asimismo, también se debe comprender y evaluar el impacto tributario y financiero que tiene la revaluación de activos fijos acorde a las normas internacionales en los estados financieros de la compañía.

Sánchez (2024); en su tesis de pregrado “Revaluación de activos fijos y su incidencia financiera en la Corporación Ingeniería de Servicios y Productos S.A.C., Chiclayo 2023”, señala que la realización de la medición bajo el método de revaluación sobre los activos fijos generó un efecto positivo en la situación financiera de la compañía, siendo las tasaciones profesionales el mecanismo principal para determinar el valor razonable actualizado. Por otro lado, la autora sostiene que este procedimiento, alineado con lo dispuesto en las normas internacionales de contabilidad, contribuyó a una presentación más fidedigna de las cifras financieras, reflejando una mejora en la estructura patrimonial de la compañía. Según lo expuesto, coincidimos en que la estimación del valor razonable mediante tasaciones técnicas periódicas permite reconocer el valor real de los activos fijos, asegurando que la medición contable sea transparente, coherente y útil para el análisis financiero, tributario y estratégico de la empresa.

Velásquez (2024); en su trabajo de investigación “Análisis del impacto de la revaluación de activos PPE en el valor de una compañía”, señala que la aplicación del método de revaluación sobre los activos fijos desempeña un rol clave en la estimación del valor económico de la empresa, dado que este proceso permite reflejar con mayor precisión la realidad financiera de los activos. El autor destaca que las tasaciones profesionales, utilizadas bajo el enfoque de valor razonable conforme a las NIIF, fueron determinantes para lograr una correspondencia adecuada entre la información contable reportada y el valor real del patrimonio empresarial. De acuerdo a lo expuesto, en el presente trabajo coincidimos en que el uso de criterios técnicos de revaluación fortalece los registros financieros y ayuda a la valoración de la compañía, al permitir una representación más transparente y razonable de los activos fijos en los estados financieros, generando impacto directo para la toma de decisiones y en la percepción del valor empresarial por parte de los Stakeholders.

Villanueva & Sánchez (2021); en su tesis de pregrado “Aplicación del valor razonable o modelo revaluado en la medición posterior de los activos no financieros bajo NIIF en el periodo 2010-2020”, señalan que la incorporación del modelo de revaluación en la evaluación contable posterior de los activos no financieros permite mejorar significativamente la presentación y utilidad de la información financiera, al reflejar valores más ajustados a la realidad económica. Los autores sostienen que este tratamiento, desarrollado bajo el enfoque del valor razonable conforme a las Normas Internacionales, tiene un impacto directo en los registros contables, al facilitar una imagen más razonable de la situación patrimonial de las organizaciones. Acorde a lo mencionado, coincidimos con los autores en que la aplicación del modelo de revaluación mediante tasaciones técnicas periódicas permite estimar de manera confiable el valor de los activos. Asimismo, es

importante destacar el tratamiento contable aplicable a este modelo puesto que el importe registrado debe reflejar el valor por el cual el bien podría ser transado en una operación entre los participantes del mercado sin considerar los costos asociados para su realización.

2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida

El presente trabajo de suficiencia profesional brinda un enfoque metodológico orientado a las compañías que realizan el reconocimiento posterior de sus activos fijos mediante la revaluación. La finalidad principal radica en garantizar la adecuada aplicación del reconocimiento posterior según lo establecido en la NIC 16 y NIIF 13, particularmente en lo referido a la determinación del valor de mercado de activos el cual permite reflejar de manera adecuada su valor en los estados financieros. Por ello, se han realizado procedimientos que permiten evaluar la adecuada aplicación de la norma brindando así un marco integral y pertinente, el cual facilita la adecuada determinación del valor comercial de los activos fijos realizado mediante tasaciones periódicas.

La principal limitación de la alternativa de solución se encuentra en la confiabilidad, objetividad y oportunidad de las tasaciones utilizadas en la determinación del valor razonable de los activos fijos. Debido a que las valorizaciones son proporcionadas por peritos externos y dependen de variables de mercado que pueden fluctuar, existe el riesgo de que los resultados no reflejen con exactitud el valor real en determinadas circunstancias. Asimismo, el uso del enfoque de mercado, contemplado en la NIIF 13, podría no ser plenamente aplicable a todas las compañías, en especial aquellas que carecen de comparables directos o cuya información es limitada, lo cual podría restringir la generalización de los resultados obtenidos.

III. CONCLUSIONES

1. Se determinó que la empresa realiza la medición posterior de sus activos fijos mediante la revaluación, utilizando como base de medición el valor de realización resultante. Esta práctica contraviene lo dispuesto por la NIIF 13, la cual establece que el valor razonable debe calcularse considerando el importe que se obtendría por la venta del activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. La utilización de un criterio distinto al valor de mercado genera distorsiones en los importes presentados en los estados financieros, afectando directamente fiabilidad de la información ante los Stakeholders.
2. Se determinó que la adecuada interpretación de la NIIF 13 en cuanto a la medición basada en el valor de mercado o valor comercial permite estimar de forma fiable el valor razonable de los activos fijos, ya que considera datos obtenidos de operaciones recientes entre participantes del mercado. Esta metodología brinda una base objetiva para la adecuada presentación en los estados financieros, impactando directamente los rubros de activo fijo, Impuesto a la renta diferido y el Patrimonio, lo que fortalece la transparencia y la representación fiel de la compañía.
3. La determinación del valor de mercado de los activos fijos permite que la compañía reconozca un mayor importe por dichos bienes, ya que, a diferencia del valor de realización resultante, no se descuentan los gastos asociados a su eventual comercialización. Este tratamiento impacta directamente en el aumento del valor registrado de los activos fijos, lo que a su vez genera un mayor pasivo por impuesto diferido, así como un incremento en el patrimonio neto. Por lo tanto, la correcta valorización y aplicación contable de la norma permite presentar estados financieros más

confiables y alineados con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera.

4. La implementación de solución garantiza el cumplimiento del marco normativo internacional, lo cual contribuye a reforzar la confianza y la integridad de la información presentada ante los diversos usuarios de los estados financieros. Asimismo, permite que la información refleje razonablemente la situación financiera de la entidad y facilite la comparabilidad con otras compañías del mismo rubro, lo cual resulta fundamental en un entorno empresarial caracterizado por la competitividad y la apertura a nuevos mercados.

IV. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la Compañía revisar y actualizar sus políticas contables respecto al reconocimiento posterior de activos fijos, alineándola estrictamente con los criterios de medición establecidos en la NIIF 13. Es fundamental que el valor razonable se determine utilizando tasaciones que reflejen el valor de mercado actual y observable, realizadas por peritos independientes, a fin de asegurar una medición objetiva y verificable que respalde la razonabilidad de los estados financieros mejorando así la transparencia y confianza en la información.
2. Se sugiere implementar a Compañía procedimientos internos que aseguren la aplicación adecuada del enfoque de medición de valor razonable basado en información de mercado, mediante el uso de tasaciones periódicas. Esto fortalecerá la objetividad del proceso de valorización y alineará los registros contables con la realidad económica de los activos, y permitirá que los rubros se presenten de forma razonable y comparable con otras entidades del sector.
3. Se recomienda que la Compañía establezca una política formal de revaluación periódica de activos, basada en criterios técnicos y alineada con las disposiciones de la NIC 16 y NIIF 13. Esta medida permitirá reflejar de manera constante y confiable el valor de mercado de los activos, asegurando que los estados financieros presenten información razonable y actualizada. Asimismo, dicha política contribuirá a la toma de decisiones estratégicas, al brindar una imagen más precisa de la situación financiera de la compañía.
4. Se recomienda a la Compañía establecer un marco de control interno específico para el proceso de valorización de activos fijos, que incluya la revisión de los criterios técnicos utilizados en las tasaciones, la validación de los resultados obtenidos en los informes de

valorización y la adecuada determinación del tratamiento contable conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. La implementación de este control permitirá mejorar la transparencia y confiabilidad de la información financiera, asegurando registros contables acorde a la norma.

REFERENCIAS

IFRS Foundation. (2021). International Financial Reporting Standard, Norma Internacional de Contabilidad 16. https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/16_NIC.pdf

IFRS Foundation. (2021). International Financial Reporting Standard, Norma Internacional de Información Financiera 13. https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2849110/ES_GVT_2021_NIIF13.pdf.pdf?v=1645585290

IFRS Foundation. (2022). International Financial Reporting Standard, Norma Internacional de Contabilidad 8. https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/8_NIC.pdf

IFRS Foundation. (2024). International Financial Reporting Standard, Norma Internacional de Contabilidad 12. https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/12_NIC.pdf

Llacsa, C., & Tocas, V. (2020). *Análisis de la revaluación voluntaria de activos fijos establecida por la NIC 16 y su efecto en el impuesto a la renta corriente empresarial en una empresa dedicada al cultivo de café y cacao ubicada en la región Junín.* [Trabajo de investigación]. Pontificia Universidad Católica de Perú. https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/a980a63d-48b2-4862-a7cf-db1e3b8489f7/content

Montoya, M. (2024). *Revaluación de activos fijos y su influencia en los estados financieros de la empresa Boutique Celular SRL, Arequipa, 2022.* [Tesis de pregrado]. Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. https://repositorio.unsa.edu.pe/server/api/core/bitstreams/1df3e843-cb1b-4414-8994-0fd29e41479f/content

PricewaterhouseCoopers. (2014). Informe de Transparencia 2024. https://www.pwc.es/es/auditoria/assets/pwc-auditores-informe-transparencia-fy-24.pdf

Robles, V., & Sánchez, R. (2023). *Estrategias de la gestión empresarial.* Lima: San Marcos.

Sánchez, T. (2024). *Revaluación de activos fijos y su incidencia financiera en la corporación ingeniería de servicios y productos S.A.C., Chiclayo 2023.* [Tesis de pregrado]. Universidad Señor de Sipán. https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/13755

Velásquez, J. (2024). *Análisis del impacto de la revaluación de activos PPE en el valor de una compañía.* [Tesis de maestría]. Bogotá. Fundación Universidad de América.

Villanueva, A., & Sánchez, J. (2021). *Aplicación del Valor Razonable o Modelo Revaluado en la Medición Posterior de los Activos no Financieros Bajo NIIF en el Periodo 2010-2020*. [Tesis de pregrado]. Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana.

ANEXOS Y/O ILUSTRACIONES

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
Universidad del Perú. Decana de América

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

FICHA DE EVALUACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

1. Datos generales	
• Razón social de la empresa	GAVEGLIO, APARICIO Y ASOCIADOS SCRL
• Área o Dpto. en que realizó la actividad	AUDITORIA FINANCIERA
• Nombre y cargo del profesional responsable	AYVAR CHAVEZ - GERENTE SENIOR
• Periodo de labores (Horas laboradas)	2,500 HORAS
• Nombre del bachiller	ALVARO SAMUEL VERGARA LIMA
• Escuela profesional	AUDITORIA EMPRESARIAL Y DE SECTOR PUBLICO

2. Evaluación (*)	Óptimo (2pts)	Bueno (1 pt)	Deficiente (0)
a. Iniciativa y cumplimiento (trabajo bajo a presión)	✓		
b. Puntualidad y asistencia	✓		
c. Eficiencia y dedicación	✓		
d. Compromiso ético en el desarrollo de la gestión contable, tributaria y/o de auditoría, en el sector público o privado.	✓		
e. Capacidad de aplicar conocimientos a la práctica, evaluando casos de investigación.	✓		
f. Capacidad de análisis y síntesis, crítico y autocrítico, en los trabajos de campo como gestores contables, tributarios y/o de auditoría.	✓		
g. Liderazgo para formular los informes de contabilidad, tributarios y/o de auditoría, con independencia e imparcialidad.	✓		
h. Capacidad para trabajar con un equipo multidisciplinario, para lograr los objetivos y metas institucionales.	✓		
i. Habilidades en el manejo de la tecnología informática, para el desempeño de su trabajo de campo, reportes, informes, coordinación en redes con sus jefes y autoridades para agilizar su tarea de gestión contable, tributaria y/o de auditoría.	✓		
j. Capacidad para la resolución de problemas y la valoración de responsabilidades de los funcionarios públicos y/o ejecutivos del sector privado.	✓		
Sub total	20		
TOTAL (Números y letras)			
Comentarios adicionales	ALVARO ES UN EXCELENTE PROFESIONAL, RESPONSABLE Y COMPROMETIDO		

(*) Evaluación
Satisfactorio : 20 - 15
No satisfactorio : 14 a menos

Con las consideraciones más distinguidas.

Atentamente,

Ayvar Chavez
44363906

Dr./Mág.
Evaluador