



APLICACIÓN PRÁCTICA DE LAS NIIF PARA PYMES



UNIDAD 2

**PROCEDIMIENTO
PARA MANEJO
CONTABLE DE
ACTIVOS**

CLASE 5

AGENDA

1. Introducción
2. Competencia
3. Objetivos
4. Sección 16. Propiedades de inversión
 - 4.1 Reconocimiento inicial
 - 4.2 Medición posterior
 - 4.3 Transferencias
 - 4.4 Revelaciones
5. Ejemplo
6. Conclusiones



1. Introducción

A la sección 16.
Propiedades de
inversión

2. Competencia

Aplica su juicio profesional utilizando los requerimientos normativos para el reconocimiento, medición y valoración de las propiedades de inversión bajo NIIF para pymes e identifica los principales aspectos a tener en cuenta para la contabilización de estas de acuerdo con la sección 16 de NIIF para pymes.

3. Objetivos

- Reconocer las condiciones que reúnen las propiedades planta y equipo en su clasificación como propiedades de inversión.
- Entender la medición de las propiedades de inversión en el reconocimiento inicial y posterior.
- Comprender la contabilización, presentación y revelación de las propiedades de inversión en los estados financieros.

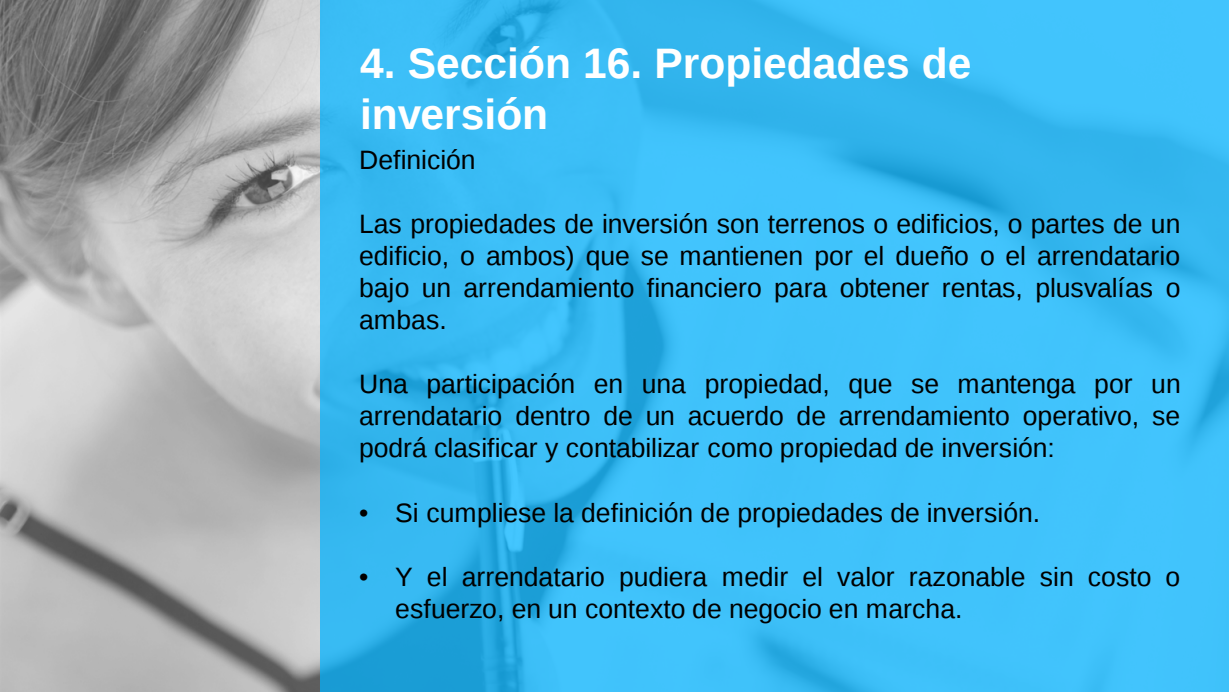


4. Sección 16. Propiedades de inversión

Alcance

Aplica a todas las propiedades de inversión (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) , excepto las que se utilicen en:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o uso (sección 17. Propiedades, planta y equipo).
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones (sección 13. Inventarios).



4. Sección 16. Propiedades de inversión

Definición

Las propiedades de inversión son terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Una participación en una propiedad, que se mantenga por un arrendatario dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como propiedad de inversión:

- Si cumpliera la definición de propiedades de inversión.
- Y el arrendatario pudiera medir el valor razonable sin costo o esfuerzo, en un contexto de negocio en marcha.

4. Sección 16. Propiedades de inversión

Ejemplo	Clasificación
Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento.	La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como una partida de propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas.
Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. La entidad proporciona servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento para los arrendatarios del edificio.	Si los servicios proporcionados por la entidad son insignificantes para el acuerdo en su conjunto, la propiedad es una propiedad de inversión. En caso contrario se clasificará como propiedades planta y equipo.

4. Sección 16. Propiedades de Inversión

Ejemplo	Clasificación
Una entidad dedicada a la fabricación y comercialización de cuadernos posee un edificio que cuenta con una bodega y un local. En la primera realiza su actividad principal. El segundo lo tiene arrendado como bodega.	La parte correspondiente a la bodega se clasifica como propiedad, planta y equipo y el local se clasifica como propiedad de inversión.
La entidad posee unos inmuebles que destina al arrendamiento. El periodo de arrendamiento supone el 50% de su vida económica restante.	Se clasifica como propiedades de inversión porque el uso de la propiedad es la generación de rentas.
Una compañía adquirió un edificio bajo <i>leasing</i> financiero cuya destinación es el desarrollo de su actividad principal.	El edificio no se clasificaría como propiedad de inversión, porque su destinación es el desarrollo de la actividad principal.

4.1 Reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible (honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción).

Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento (operativo) y clasificada como propiedades de inversión se reconoce por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento.

4.2 Medición posterior

Si el valor razonable se puede determinar de manera fiable y sin costo o esfuerzo desproporcionado:

Al valor razonable en la fecha informada. Reconociendo en resultados las variaciones de este.

El valor razonable de una propiedad de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.

4.3 Transferencias

Si no hay medición fiable del valor razonable (sin un costo o esfuerzo desproporcionado).

Se contabilizará de acuerdo con la sección 17.

El importe en libros será su costo.

Aparte de los requerimientos establecidos por el párrafo 16.8, una entidad transferirá una propiedad a propiedades de inversión o a la inversa, solo cuando la propiedad cumpla en el primer caso, o deje de cumplir en el segundo la definición de propiedades de inversión.

4.4 Revelaciones

Una entidad revelará la siguiente información:

- Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión está basado en una tasación hecha por un tasador independiente. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
- La existencia e importe de las restricciones al cobro de los ingresos o de los recursos obtenidos por su disposición.
- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo, reparaciones, mantenimiento o mejoras.

5. Ejemplo

CASO PRACTICO SECCION 16

Ejercicio Propuesto. La empresa "Casos Prácticos C.A.", adquirió el 01 de enero de 2012 un edificio, por valor de \$ 30.000.000 COP a través de arrendamiento financiero con una compañía de Leasing con opción de compra del 10% y a un plazo de 10 años. La empresa tiene como política ejercer las opciones de compra.

La compañía tiene destinado arrendar el inmueble y generar ingresos anuales de \$ 3.600.000 por este concepto

En el año 2012 la compañía detecta signos de deterioro del activo y reconoce una pérdida por 1,000,000 COP. Para este mismo periodo la entidad realiza un avalúo técnico y el valor razonable del informe dice que el inmueble es de 26.000.000 COP.

Realizar los registros del reconocimiento del activo y la medición posterior del activo en el año 2012.

Solución

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial.

Las propiedades de inversión se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento (financiero – operativo) y clasificada como propiedades de inversión se reconoce por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento.

Año 2012	DEBE	HABER
<u>Reconocimiento inicial</u>		
Propiedades de Inversión	30.000.000	
Obligaciones Financieras		30.000.000
 Gasto x ajuste al valor razonable (26.000.000 Valor razonable <u>Menos</u> (30.000.000 Costo de adquisición))	4.000.000	
Propiedades de Inversión		4.000.000
Ingresos		3.600.000
Bancos	3.600.000	

Al 31 de diciembre de 2012 la compañía Casos Prácticos C.A. tiene registrado el activo en libros por:

Costo inicial	30.000.000
Gasto x ajuste al valor razonable (26.000.000 Valor razonable Menos (30.000.000 Costo de adquisición))	-4.000.000
PROPIEDADES DE INVERSION AJUSTADO A VALOR RAZONABLE	26.000.000

6. Conclusiones

- Las propiedades de inversión son propiedades cuya destinación es la generación de rentas, plusvalías o ambas.
- El reconocimiento inicial de las propiedades de inversión será su precio de compra más las erogaciones necesarias y atribuibles a la compra.
- En la medición posterior se debe evaluar si para medir el valor razonable con fiabilidad es necesario hacer esfuerzos o incurrir desproporcionados.
- Cuando no sea posible medir el valor razonable (sin costo desproporcionado), se transferirá el activo a propiedad, planta y equipo. El costo del activo será el importe en libros.

Fin

Excelente. Los invitamos para que realicen la actividad de evaluación y luego participen de la clase práctica. Posteriormente encuentran la sección 17. Propiedades, planta y equipo de inversión.

¡No falten!

