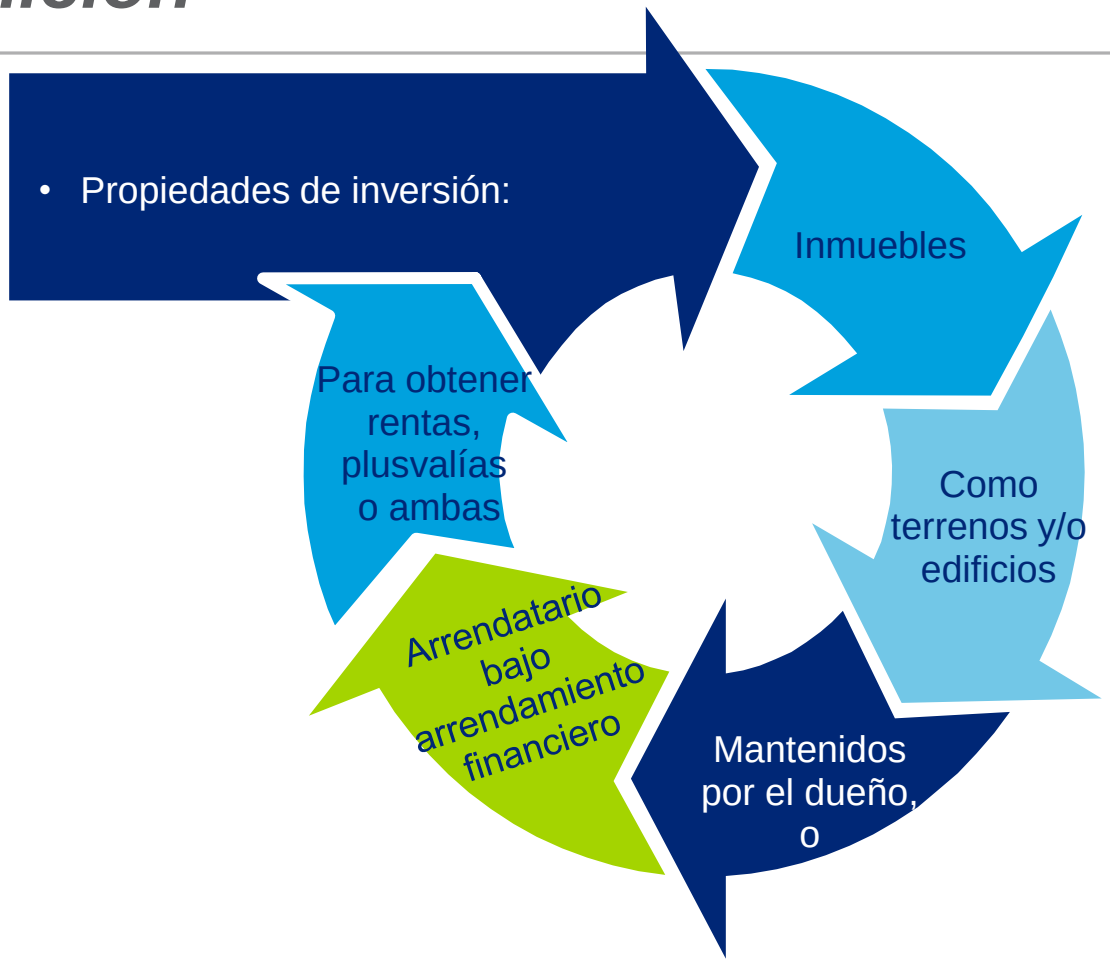
Sección 16

Propiedades de inversión

Definición



- En lugar de:
  a) Usarse en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
  b) Venderse en el curso ordinario de las operaciones.

Definición

PPE son activos tangibles que se usan:

En la producción o suministro de bienes y servicios

Para propósitos administrativos

Para arrendarlos a terce

Se esperan usar durante más de un período

Ejemplos de propiedades de inversión

- Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:

a) Un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado.
   – En el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que se mantiene para obtener plusvalías.*

c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y

d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

e) Alguna propiedad que este siendo construida o desarrollada para uso futuro como propiedad de inversión.

*Las Definiciones se contienen en la IAS 40.8 las NIIF para pymes no definen este literal

Otras consideraciones

- Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para generar rentas o plusvalías, y otra para la producción/suministro de bienes o servicios (o fines administrativos).
  - Si estas partes pueden venderse o rentarse separadamente, se contabilizarán también por separado.
    - Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

- Cuando la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble.
  - La entidad tratará dicho inmueble como propiedad de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato (Ej. vigilancia y servicios de mantenimiento).

- Un arrendamiento de inmuebles entre compañías de un grupo, se calificará como:.
  - **PPE**, desde la perspectiva del grupo en su conjunto (EEFF consolidados), dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño.
  - **Propiedad de inversión,** desde la perspectiva de la entidad que lo tiene (EF individuales), si es que el inmueble cumple con la definición del párrafo 16.2

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros		Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía		Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso		Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año		Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías		Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros		Sección 16.4

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros	SI	Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía		Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso		Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año		Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías		Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros		Sección 16.4

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros	SI	Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía	NO	Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso		Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año		Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías		Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros		Sección 16.4

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros	SI	Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía	NO	Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso	SI	Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año		Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías		Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros		Sección 16.4

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros	SI	Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía	NO	Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso	SI	Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año	NO	Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías		Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros		Sección 16.4

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros	SI	Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía	NO	Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso	SI	Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año	NO	Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías	NO/SI	Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros		Sección 16.4

Caso I: Identificación de propiedades de inversión

Descripción de la propiedad	Valor de la inversión NIF	Valor de la inversión por componentes bajo IFRS	Valor avalúo	Características de uso de la propiedad	¿Es propiedad de inversión?	Justificación
T1	3,001,562	2,028,077	2,939,741	Se renta a terceros	SI	Sección 16.2
T2	2,871,210	2,223,883	2,900,142	Oficinas de la compañía	NO	Sección 16.2
T3	2,298,088	1,806,978	2,758,324	La compañía no ha definido su uso	SI	Sección 16.2*(IAS 40.8)
T4	1,106,725	832,826	1,350,054	Obtenida como dación en pago de una cuenta por cobrar, se planea vender en menos de 1 año	NO	Sección 16.2
E1	2,057,384	1,391,452	1,999,301	Renta intercompañías	NO/SI	Sección 16.2
E2	2,163,042	1,134,586	1,975,832	1 piso para uso propio y 10 pisos para renta a terceros	SI	Sección 16.4

Reconocimiento

- Propiedades de inversión

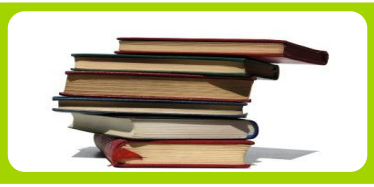
- Se reconocerán como activos sólo cuando:

  – Sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con ellas fluyan a la entidad.

y

  – Los costos de las mismas puedan medirse confiablemente.

Valuación Inicial



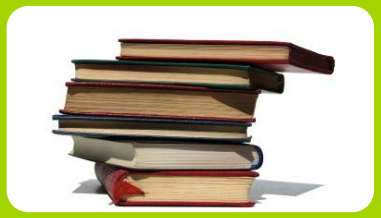
- Se miden inicialmente a su costo.

- **Costo incluye:**
- Costos incurridos inicialmente para adquirir o construir una propiedad de inversión (*Ej. honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de propiedades y otros costos asociados a la transacción.)*
- Costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir una parte o mantener dicha propiedad.
- *Los mantenimientos menores se reconocerán en resultados conforme se incurran.*

- Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.
- Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma de acuerdo con los párrafos 17.10 a 17.14 ***(Propiedad, Planta y Equipo)***

- El costo inicial sobre una propiedad mantenida bajo arrendamiento financiero y clasificada como propiedad de inversión, será el establecido para arrendamientos financieros de acuerdo con el párrafo 20.9
  - El activo se reconocerá por el menor importe entre el VR de la propiedad y el valor presente (VP) de los pagos mínimos del arrendamiento.
  - Se reconocerá como pasivo un importe equivalente.

Valuación Posterior



- Se elegirá como política contable:
  - El modelo de Valor Razonable (VR), y
  - El modelo del costo. Para aquellos activos que el Valor razonable (VR) NO se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado

- Se recomienda, pero **NO** se obliga, a determinar el VR de propiedades de inversión sobre la base de la valuación de un experto independiente calificado profesionalmente y con experiencia reciente en la locación y categoría de la propiedad de inversión valuada.

- La entidad debe:

a) Escoger el modelo de VR:
  - Para todas las propiedades de inversión cuyo valor razonable se pueda medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, **a cada fecha de presentación.**

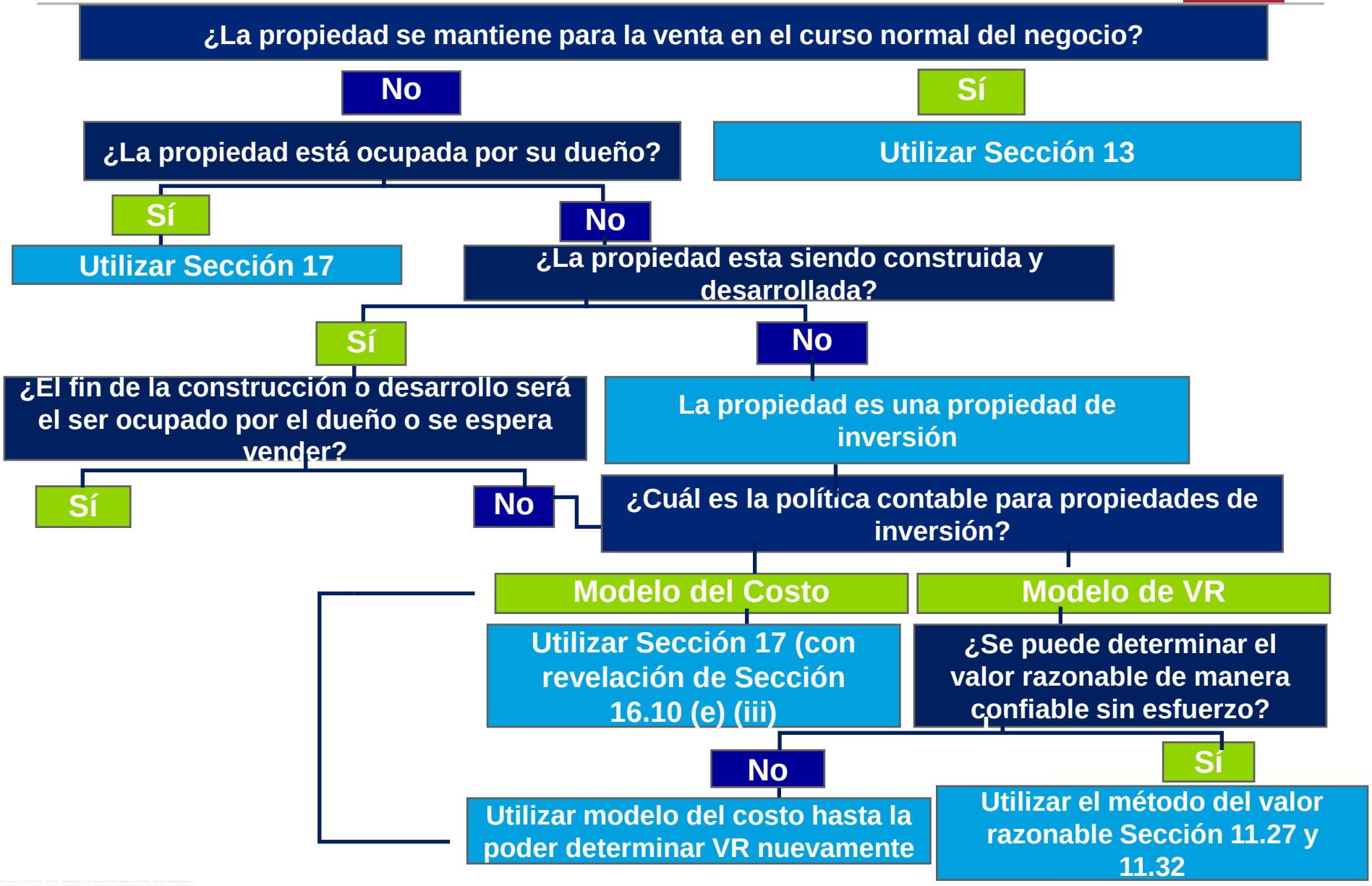
b) Escoger el modelo del costo:
  - Para todas las otras propiedades de inversión, que NO se puedan medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado

Modelo del Costo

- Después del reconocimiento inicial de la Propiedad de Inversión. Si de esta no se puede medir el valor razonable de manera fiable y sin costo o esfuerzo desproporcionado se elige el modelo del costo:

  - Se medirán las propiedades de inversión bajo la sección 17 correspondiente al modelo Costo-depreciación-deterioro.
  - La medición posterior al reconocimiento inicial depende de las circunstancias en lugar de elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable.
  - Si el importe recuperable es menor que en importe en libros de la propiedad, su importe en libros se reducirá al importe recuperable mediante el reconocimiento de la pérdida por deterioro correspondiente a resultados del periodo.
  - Si el importe recuperable es mayor no hay lugar a reconocimiento de perdida por deterioro, No obstante la entidad debe revisar la vida útil y el método de depreciación de la sociedad
  - La entidad debe estimar el valor razonable de la propiedad menos los costos de venta incluso si ya estableció que no puede medir el valor razonable de la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha.

Diagrama de Flujo Sección 17



Principales Actividades A realizar en Fecha de transición

- Las actividades de conversión de los saldos de propiedades de inversión incluyen:

  - Desde el análisis en PPE o en contratos de arrendamiento, determinar los inmuebles que cumplen el requisito para reclasificarlo a esta cuenta como son:

    - Los terrenos que se mantengan para obtener plusvalías al largo plazo
    - Los terrenos para uso futuro no determinado
    - Los edificios de propiedad de la entidad (o a través de un arrendamiento financiero) y estén alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos
    - Los edificios que estén desocupados y se tengan para ser arrendados a través de uno o mas arrendamientos operativos
    - Inmuebles que están siendo construidos o mejoras para uso como propiedades de inversión

  - Verificar la adecuada valoración usando preferentemente el modelo del valor razonable siguiendo lo indicado para estos avalúos en PPE

Preguntas / Comentarios

SECCIÓN 18
ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALÍA

Intangibles

Julio 2015

Definición de Activo Intangible

Activo → Identificable → No monetario → Sin sustancia física

- Un activo es un recurso:
  - Controlado por la empresa como consecuencia de hechos pasados.
  - Del que es **probable** que resulten beneficios económicos futuros.

Cuando:

a) Es separable: Se puede separar de la entidad y vender, transferir, alquilar, cambiar, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo ó pasivo relacionado; ó

b) Surge de derechos legales o contractuales, con independencia de que esos derechos sean o no separables de la entidad, o de otros derechos y obligaciones.

Esquema general de aplicación de la norma

Alcance

Reconocimiento inicial → **Medición inicial**

Medición posterior

Activos intangibles, distintos de plusvalía excepto:

a) Los cubiertos por otra norma:
   Sección 13, 16, 17, 19
b) Activos financieros (Sección 11 y 12).
d) Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. (Sección 18.3(b) Sección 34)

Reconocimiento

- Se requiere demostrar que cumple con:
  - La definición de activo intangible.
  - El criterio de reconocimiento´.

Costo-Amortización - Deterioro (18.18, y 18.19)

Aplica a:

- Adquisición por separado.
- Adquisición como parte de una combinación de negocios.
- Adquisición por medio de una subvención del gobierno.
- Permuta (Intercambio) de activos.

No Aplica

- Activos Intangibles Generados Internamente (18.14 y 18.15)

Algunos intangibles y otros activos 2649

- **Crédito Mercantil (Formado/estimado y Adquirido).**
- **Marcas (Formado y Adquirido).**
- **Patentes (Formada y Adquirido).**
- **Concesiones y franquicias.**
- **Derechos (de autor, arrendamientos financieros, fideicomisos en garantías, etc.)**
- **Know How.**
- **Licencias**

Cargos Diferidos:

- **Organización y pre- operativos.**
- **Estudios investigaciones y proyectos.**
- **Útiles y papelería.**
- **Mejoras a propiedad ajena.**
- **Publicidad, propaganda y promoción.**

Reconocimiento y medición inicial

• Adquisición por separado.	Costo de adquisición
• Adquisición como parte de una combinación de negocios.	VR (Costo en el momento de la adquisición)
• Adquisición por medio de subvención del gobierno	VR
• Intercambio de activos.	VR del activo adquirido ó Valor en Libros
• Activos intangibles generados internamente.	Se reconocen como un gasto incluyendo actividades de investigación y desarrollo

Reconocimiento y medición inicial

- Activo Intangible Generado Internamente:

SE RECONOCEN COMO GASTO

- Incluyendo todos **los desembolsos** para actividades de investigación y desarrollo, cuando incurra en él, a menos que forme parte del costo de otro activo que cumpla los criterios de reconocimiento de esta NIIF

ALGÚN DESEMBOLSO CUMPLA LOS CRITERIOS DE RECONOCIMIENTO

- Si cumple los criterios de reconocimiento de el párrafo 18.4 es decir:

a) Es probable que los beneficios económicos futuros esperados que se han atribuido al activo fluyan a la entidad

b) el costo o el valor del activo puede ser medido con fiabilidad; y

c) el activo no es resultado del desembolso incurrido internamente en un elemento intangible.

- Si se cumplen los literales anteriores, se reconoce como Activo Intangible

Reconocimiento y medición inicial

- **Una entidad reconocerá los desembolsos en las siguientes partidas como un gasto, y no como un activo intangible:**
- **(a)** Generación interna de marcas, logotipos, sellos o denominaciones editoriales, listas de clientes u otras partidas que, en esencia, sean similares.
- **(b)** Actividades de establecimiento (por ejemplo, gastos de establecimiento), que incluyen costos de inicio de actividades, tales como costos legales y administrativos incurridos en la creación de una entidad con personalidad jurídica, desembolsos necesarios para abrir una nueva instalación o negocio (es decir, costos de preapertura) y desembolsos de lanzamiento de nuevos productos o procesos (es decir, costos previos a la operación).
- **(c)** Actividades formativas.
- **(d)** Publicidad y otras actividades promocionales.
- **(e)** Reubicación o reorganización de una parte o la totalidad de una entidad.

Valuación Posterior

Modelo de costo

Costo

Menos:
– Amortización acumulada y
– Pérdidas por deterioro acumuladas

- Se considera que todos los activos intangibles tienen una vida útil finita,
- Si una entidad no es capaz de hacer una estimación fiable de la vida útil de un activo intangible, se supondrá que la vida útil es de diez años.

Valuación Posterior

- **Vida útil:**
  - El período durante el cual se espera que un activo esté disponible para uso por una entidad.
  - El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por una entidad.

- Para efectos de NIIF Pymes se considera siempre que la vida útil de un activo intangible es finita

- La vida útil de un activo intangible que surge de derechos contractuales u otros derechos legales no debe exceder el período contractual u otros derechos legales.
  - Podría ser inferior dependiendo del período sobre el cual se espera que la entidad use el activo.

- La vida útil de un activo intangible que surge de derechos contractuales u otros derechos legales debe incluir los períodos de renovación.
  - Sólo si existe evidencia para soportar la renovación sin costo significativo.

Información a Revelar

•Una entidad revelará, para cada clase de activos intangibles, lo siguiente:

- (a) Las vidas útiles o las tasas de amortización utilizadas.
- (b) Los métodos de amortización utilizados.
- (c) El importe en libros bruto y cualquier amortización acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor), tanto al principio como al final de cada periodo sobre el que se informa.
- (d) La partida (partidas), en el estado del resultado integral (y en el estado de resultados, si se presenta) en la(s) que está incluida la amortización de los activos intangibles.

Información a Revelar

- (e) Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del periodo sobre el que se informa, que muestre por separado:
- (i) Las adiciones.
- (ii) Las disposiciones.
- (iii) Las adquisiciones mediante combinaciones de negocios.
- (iv) La amortización.
- (v) Las pérdidas por deterioro del valor.
- (vi) Otros cambios.
- No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

Otros datos a Revelar

- Una entidad revelará el importe agregado de los desembolsos en investigación y desarrollo reconocido como un gasto durante el periodo (es decir, el importe de los desembolsos incurridos internamente en investigación y desarrollo que no se ha capitalizado como parte del costo de otro activo que cumple los criterios de reconocimiento de esta NIIF
- Ejemplo:

Nota 3: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) al determinar la ganancia antes de impuestos:

	2012	2011
Costos de investigación y desarrollo	$100.000	$120.000

Actividades a realizar para la Adopción

- Verificar que los intangibles registrados localmente estén en uso por la empresa
- Marcas, Derechos, licencias, patentes, software que ya no se usa o no está en el mercado se eliminan
- Servidumbres si está asociada al derecho de uso se mantiene si se usa, de los contrario se elimina
- Los intangibles formados se eliminan.
- Software se mantiene el asociado con la operación de la compañía.
- Los demás se eliminan (se pueden mantener si son recientes y/o no han sufrido modificaciones importantes
- Los intangibles con vida útil indefinida se inicia amortización tomando como base un periodo de 10 años

- Preguntas / Comentarios

GRACIAS