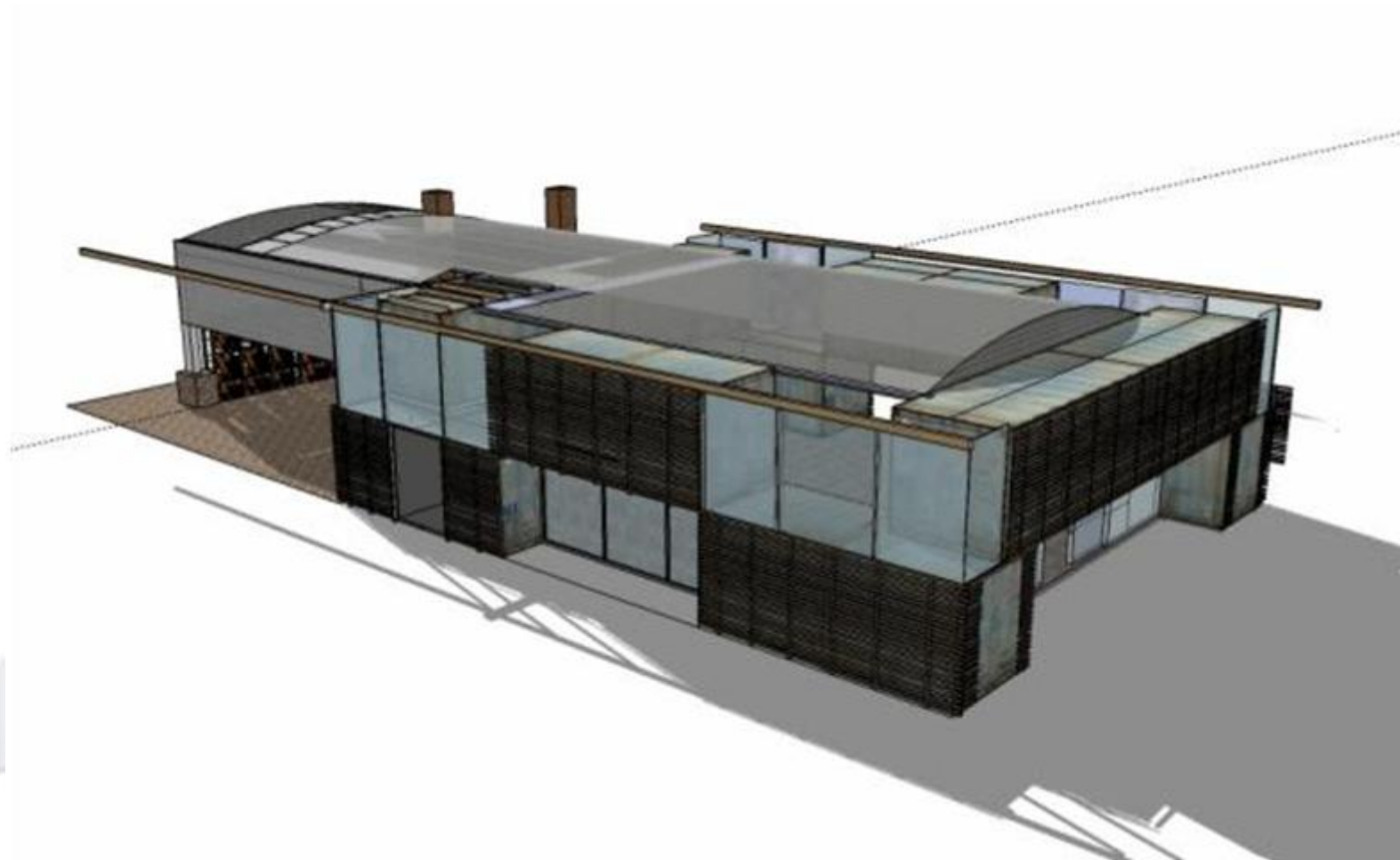


Sección 16

Propiedades de inversión



Junio 2015 -

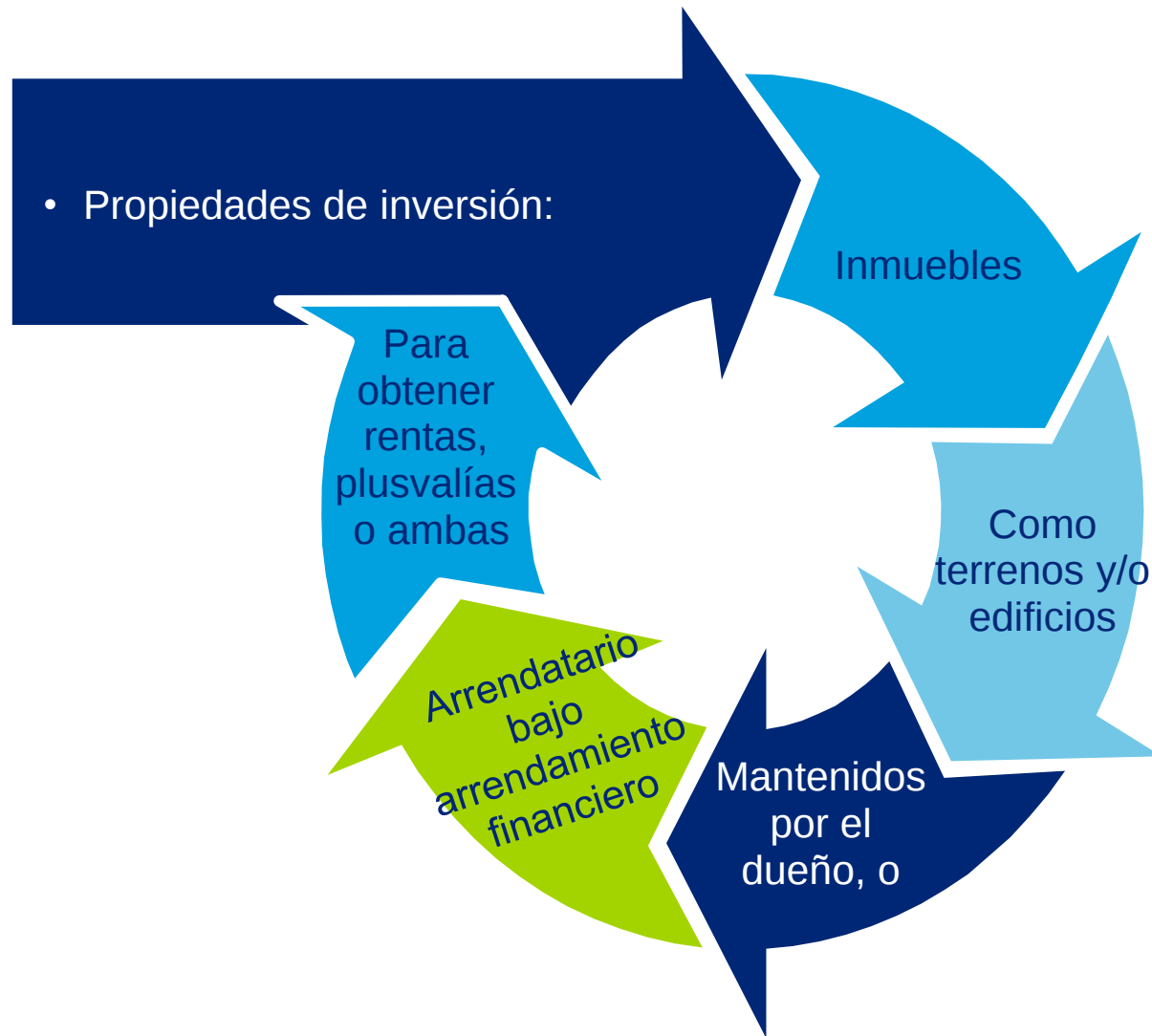
Objetivos

Los participantes podrán:

- Resumir los principales conceptos de la sección 16
- Establecer el tratamiento de las propiedades de inversión en las PYMES
- Identificar cuando usar el modelo de valor razonable y el modelo del costo.
- Conocer el tratamiento de reconocimiento y medición de las propiedades de inversión.
- Definir cuando se pueden realizar transferencias de activos a propiedades de inversión.

Aplicación de la 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.

<Sección 16.2>

Alcance

- La norma aplica al reconocimiento, valuación y revelación de propiedades de inversión.

- Será aplicable para:

- a) La valuación en los estados financieros (EF) de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en arrendamiento financiero;
- b) La valuación en los EF de un arrendador, de propiedades de inversión arrendadas en arrendamiento operativo.
- c) Bienes para plusvalía
- d) No trata los problemas cubiertos en Sección 20 de Arrendamientos**

- No será aplicable para:

- a) Activos biológicos relacionados con la actividad agrícola;
- b) Derechos mineros, exploración y extracción de minerales, como: petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.
- c) Bienes que no cumplan con la definición de propiedades de inversión de la sección 16.2

<Sección 16.3 a 16.7>

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

Definición

Ejemplo - Aplicación de propiedades de inversión en la industria hotelera

Antecedentes

- El operador de un hotel es propietario de una cantidad significativa de edificios y quiere maximizar sus ingresos vendiendo hospedaje.

Pregunta

- ¿Pueden clasificarse estos edificios como propiedades de inversión?

Respuesta

- No. Las propiedades son para uso de la Compañía en el curso normal de las operaciones, por lo tanto, no representan propiedades de inversión.
- Aunque el operador conserve los edificios con la intención de que su precio aumente en el largo plazo, no es la principal razón para conservarlos.

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

<Sección 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	SI EN INDIVIDUAL NO EN CONSOLIDADO	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	SI EN INDIVIDUAL NO EN CONSOLIDADO	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.

<Sección 16.5 a 16.7>

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.

Reconocimiento

Ejemplo – Medición en el reconocimiento inicial

Antecedentes

- El 1 de Enero de 2011, una entidad compró un bloque de oficinas del 2° al 5° piso por \$1.000.000.000
- El precio de compra se financió con un préstamo de \$1.001.000.000 que incluía \$1.000.000 de comisiones por obtención de préstamo
- El edificio sirve como garantía del préstamo. La adquisición del edificio implicó costos legales directos e impuestos no recuperables por la transferencia de la propiedad de \$5.000.000 y \$25.000.000, respectivamente
- En el 2011, la entidad remodeló el edificio, transformándolo en apartamentos residenciales de lujo para arrendar a terceros independientes mediante arrendamientos operativos. Los desembolsos incurridos al remodelar el edificio fueron los siguientes:
 - \$100.000.000 en Permisos de Planificación
 - \$1.200.000.000 en Costos de Construcción Incluyendo \$50.000.000 de Recuperables
- La remodelación finalizó y los apartamentos estuvieron listos para ser arrendados el 1 de Octubre de 2011.
- Respecto de este edificio el gobierno cobró impuestos en conceptos de servicios en la propiedad por \$1.000.000 mensuales

Pregunta

- ¿Cuál es el costo del edificio en el reconocimiento inicial?

Reconocimiento

Ejemplo – Medición en el reconocimiento inicial

Respuesta

Descripción	Calculo o Razón	Valor (\$)	Referencia a las NIIF Pymes
Precio de Compra	Precio de Compra	\$1.000.000.000	16.5 y 17.10(a)
Comisión Hipotecaria	Incluida en la deuda hipotecaria	-	11.6
Impuestos por transferencia	Desembolso directamente atribuible	\$25.000.000	16.5 y 17.10(a)
Costos Legales (Honorarios)	Desembolso directamente atribuible	\$5.000.000	16.5 y 17.10(a)
Permiso de Planificación	Desembolso directamente atribuible	\$100.000.000	16.5 y 17.10(b)
Costos de Construcción	\$1.200.000.000 menos reembolso de \$50.000.000	\$1.150.000.000	16.5 y 17.10(b)
<i>Impuestos por Servicios:</i>			
-Durante la Construcción	\$1.000.000 por 6 meses de Remodelación Ene a Sept 2011	\$9.000.000	16.5 y 17.10(a)
-Después de la Construcción	Costo Operativo, en Resultados	-	16.5 y 5.6
Costos por Prestamos	Reconocidos como gastos en los Resultados	-	25.2
	Costo de las Oficinas	\$2.289.000.000	

Reconocimiento

Ejemplo - Capitalización de intereses

Pregunta

- ¿Puede una entidad capitalizar intereses después de que se haya terminado físicamente la propiedad de inversión, pero antes de que un inquilino la ocupe?

Respuesta

No. Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos [Sección 11.6 \(a\) y 12.4](#)

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.

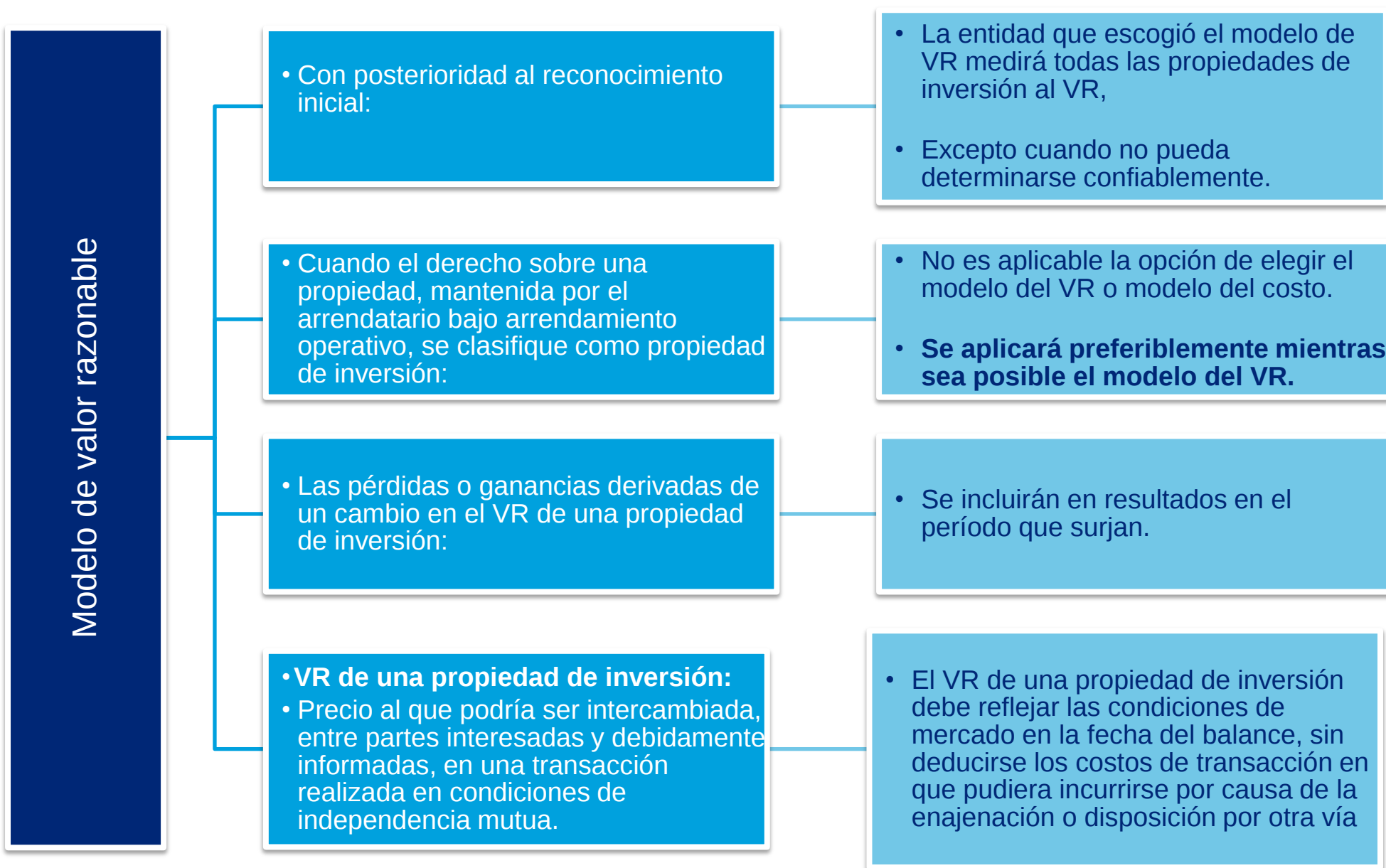


- La entidad debe:
 - a) Escoger el modelo de VR:
 - Para todas las propiedades de inversión cuyo valor razonable se pueda medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, **a cada fecha de presentación.**



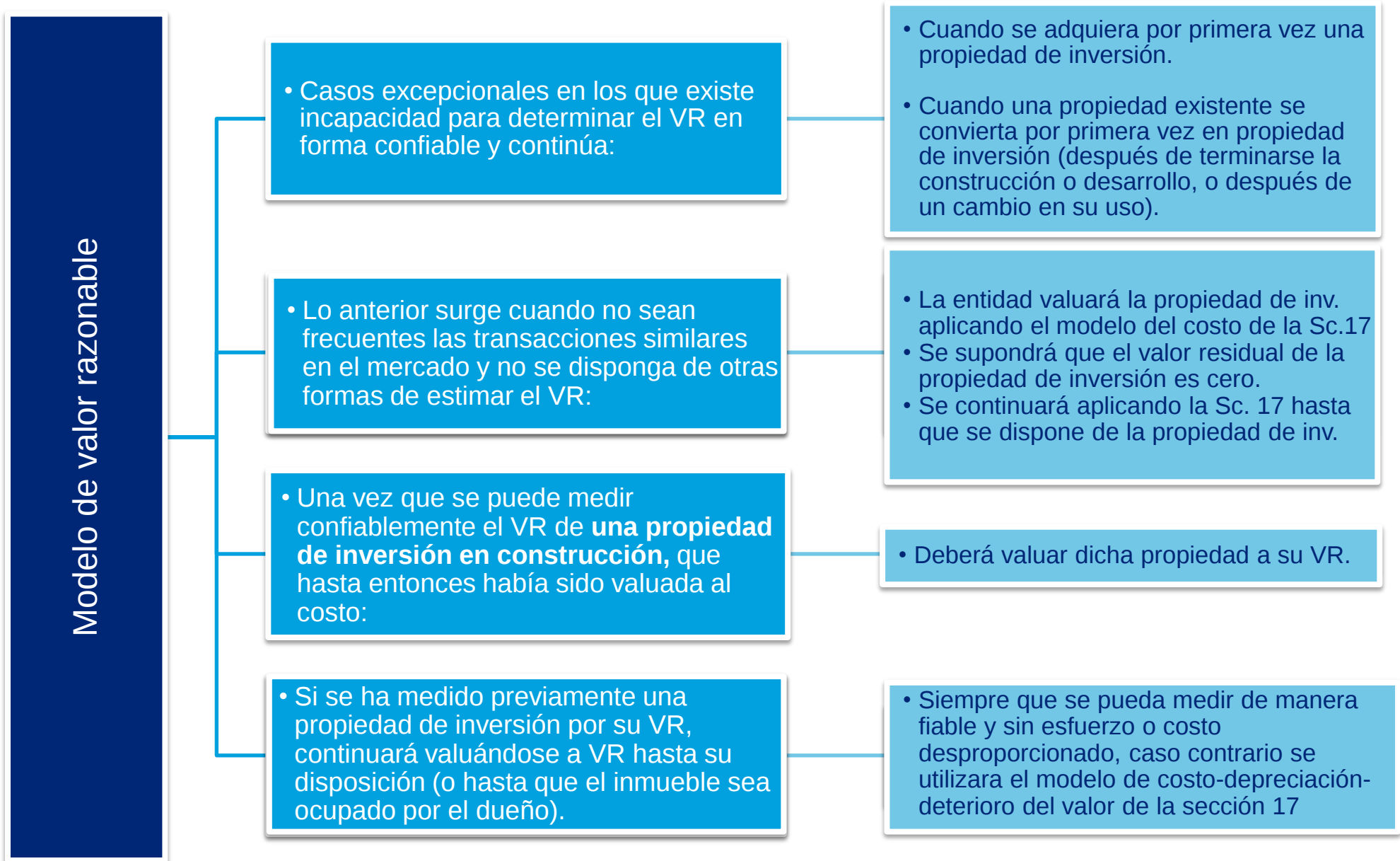
- b) Escoger el modelo del costo:
 - Para todas las otras propiedades de inversión, que NO se puedan medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado

Modelo de valor razonable



<Sección 16.7>

Modelo de valor razonable



<Sección 16.7 >

Modelo de valor razonable

Ejemplo – Derechos de Propiedad en Marco de Arrendamiento Operativo

Antecedentes

- Una entidad (como arrendatario), arrienda a un tercero, un edificio mediante arrendamiento operativo. Además, la entidad (como arrendador) subarrienda el edificio a varios terceros independientes, mediante arrendamientos operativos.
 - La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio cobrando a sus arrendatarios una renta mayor que la tiene que pagar.
 - Clasifica su derecho de arrendamiento sobre el edificio como propiedades de inversión y, tras el reconocimiento inicial, mide el derecho sobre la propiedad al **valor razonable**
 - Cuando su derecho sobre la propiedad se reconoce por primera vez, el importe menor entre el valor razonable del derecho sobre la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es de \$10.000.000
- La sociedad debe reconocer el derecho sobre la propiedad y una deuda por arrendamiento de la siguiente manera:
- | | | |
|--|----|--------------|
| • Propiedades de Inversión (Activo) | DB | \$10.000.000 |
| • Obligación por Arrendamiento financiero (Pasivo) | CR | \$10.000.000 |

<Sección 16.6>

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 el 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 pérdida 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.

Transferencias

- Se realizarán transferencias a, o de, propiedades de inversión sólo cuando exista un cambio en su uso, evidenciado por:

- El inicio de la ocupación por parte del propietario.
 - Transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño.

- El inicio de un desarrollo con intención de venta.
 - Transferencia de una propiedad de inversión a inventarios.

- El fin de la ocupación por parte del dueño.
 - Transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión.

- El inicio de una operación de arrendamiento a un tercero.
 - Transferencia de inventarios a propiedades de inversión.

<Sección 16.8>

Transferencias - cuando se usa el modelo de VR

- Transferencias de propiedades de inversión, contabilizadas a VR, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios:

- El costo asumido de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el VR en la fecha del cambio de uso.

- Transferencia de propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión, que se contabilizará por su VR:

- Se deberá aplicar la Sección 17 hasta la fecha del cambio de uso.
- **Cualquier diferencia a esa fecha entre el valor en libros de la propiedad bajo Sección 17**

Transferencia de inventarios a una propiedad de inversión, que se contabilizará a VR:

- Cualquier diferencia entre el VR de la propiedad a esa fecha y su valor en libros anterior se reconocerá en resultados.

Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que se contabilizará a VR:

- Cualquier diferencia entre el VR de la propiedad a esa fecha y su valor en libros anterior, se reconocerá en resultados.

<Sección 16.8 y 16.9>

Transferencias

Ejemplo - Cambio en Circunstancias de Medición

Problema 1 Transferencias:

- El 1 de Enero de 2011 La Compañía A adquirió una Propiedad de Inversión por \$1.000.000.000
- A 31 de Diciembre de 2012 midió valor razonable en \$1.200.000.000 en su ESF
- A 31 de Diciembre de 2013 ya no pudo medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad
- El 31 de Diciembre de 2013 la Gerencia estimó el Importe Recuperable (IR) del edificio en \$750.000.000 y su vida útil restante en 30 años. Y el valor residual es nulo dado que valor razonable no puede determinarse con fiabilidad
- Se usa el método lineal y el valor del terreno carece de importancia relativa para este ejemplo.

Situación

- Cambio de Modelo de medición de Valor de razonable a Costo-Depreciación-Deterioro (Sección 17)

Transferencias

Ejemplo - Cambio en Circunstancias de Medición

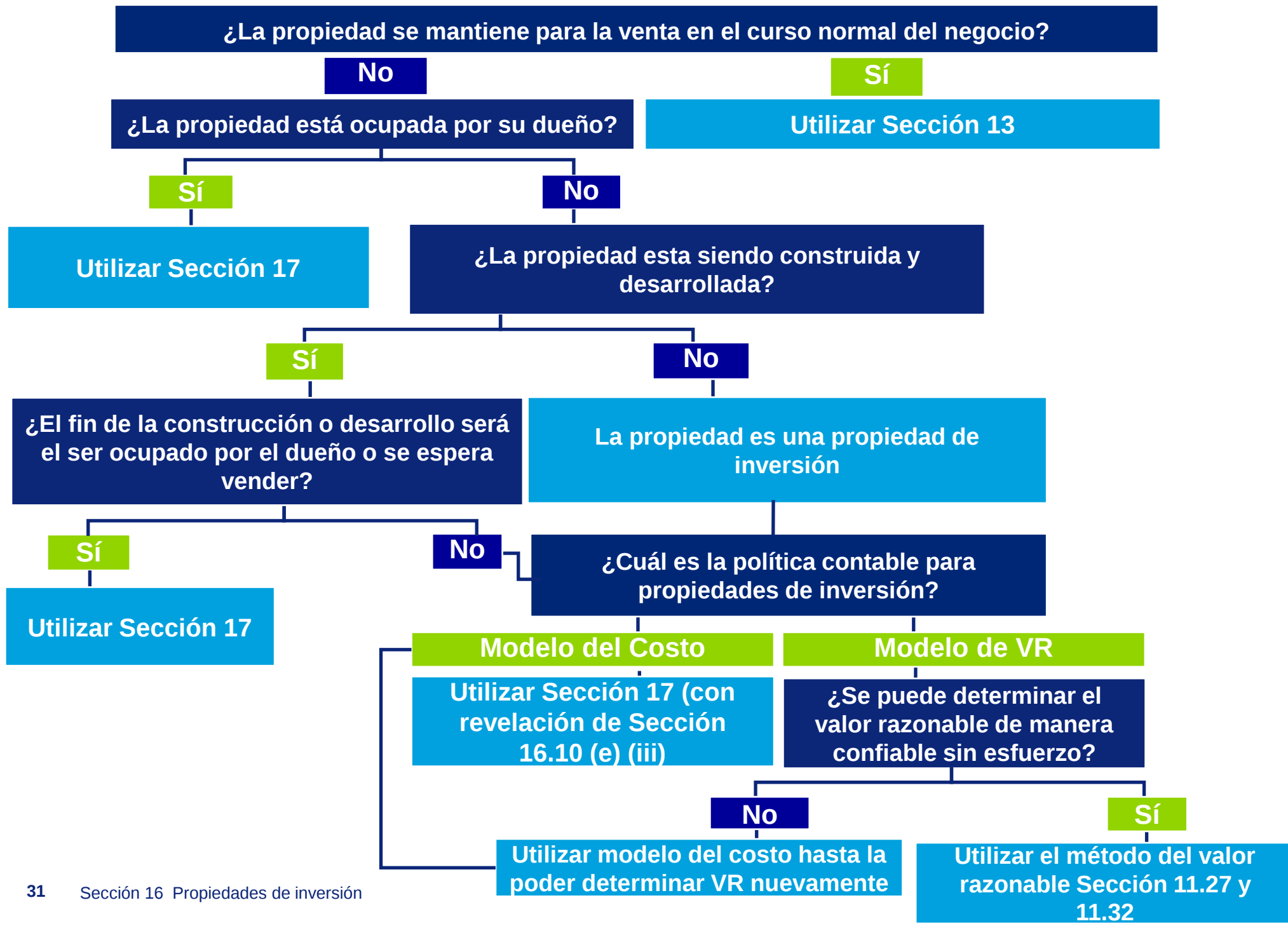
Solución Problema 1 Transferencias:

- El 31 de Diciembre de 2013 debe trasladar la propiedad de inversión (registrada al valor razonable a propiedades inversión (registrada con el modelo de costo-depreciación-deterioro) a su Importe en libros
 - Contabilización:
 - Propiedades de Inversión (Medido a Valor Razonable) CR \$1.200.000.000
 - Propiedades de Inversión (Medido a Costo) DB \$1.200.000.000
- Debe reconocer su pérdida por Deterioro dado que el modelo costo-depreciación-deterioro así lo requiere (Sección 17)
 - Costo \$1.200.000.000 Menos Importe Recuperable (IR) \$750.000.000 = \$450.000.000
 - Contabilización:
 - Gasto por Deterioro (Resultados) DB \$450.000.000
 - Propiedades de Inversión (Medido a Costo)-Deterioro CR \$450.000.000
- A partir del 1 de Enero de 2014 la entidad depreciará el edificio con el método lineal durante su vida útil restante de 30 años hasta un valor residual nulo

Bajas

- Una propiedad de inversión se dará de baja en libros cuando:
 - Se venda, o
 - La propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación.
- La pérdida o ganancia resultante del retiro o baja de una propiedad de inversión, se determinará como:
 - Las diferencias entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros del activo, y
 - Se reconocerá en el resultado del período en que tenga lugar el retiro o baja.
- Las compensaciones de terceros por propiedades de inversión que fueron deterioradas, se hayan perdido o abandonado se reconocerán en el resultado del período cuando las compensaciones sean exigibles.

Diagrama de flujo Sección 17



Información a revelar

- **La entidad revelará, entre otras cosas:**

- (a) Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable.
- (b) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente, de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la zona. Si no hubiera tenido lugar dicha forma se revelará este hecho
- (c) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de estas y los recursos obtenidos por su disposición
- (d) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de estas
- (e) Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente
 - (i) Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios
 - (ii) Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable
 - (iii) Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado (p 16.8)
 - (iv) Las transferencias de propiedades a inventarios o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño
 - (v) Otros Cambios

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 contruidos 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



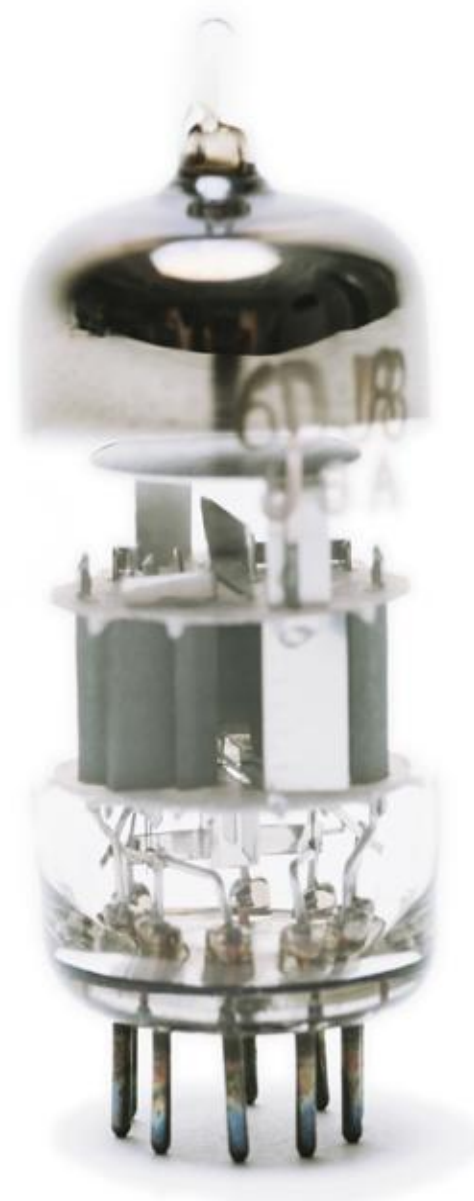
SECCIÓN 16

ACTIVOS INTANGIBLES

DISTINTOS DE PLUSVALÍA

Intangibles

Junio 2015

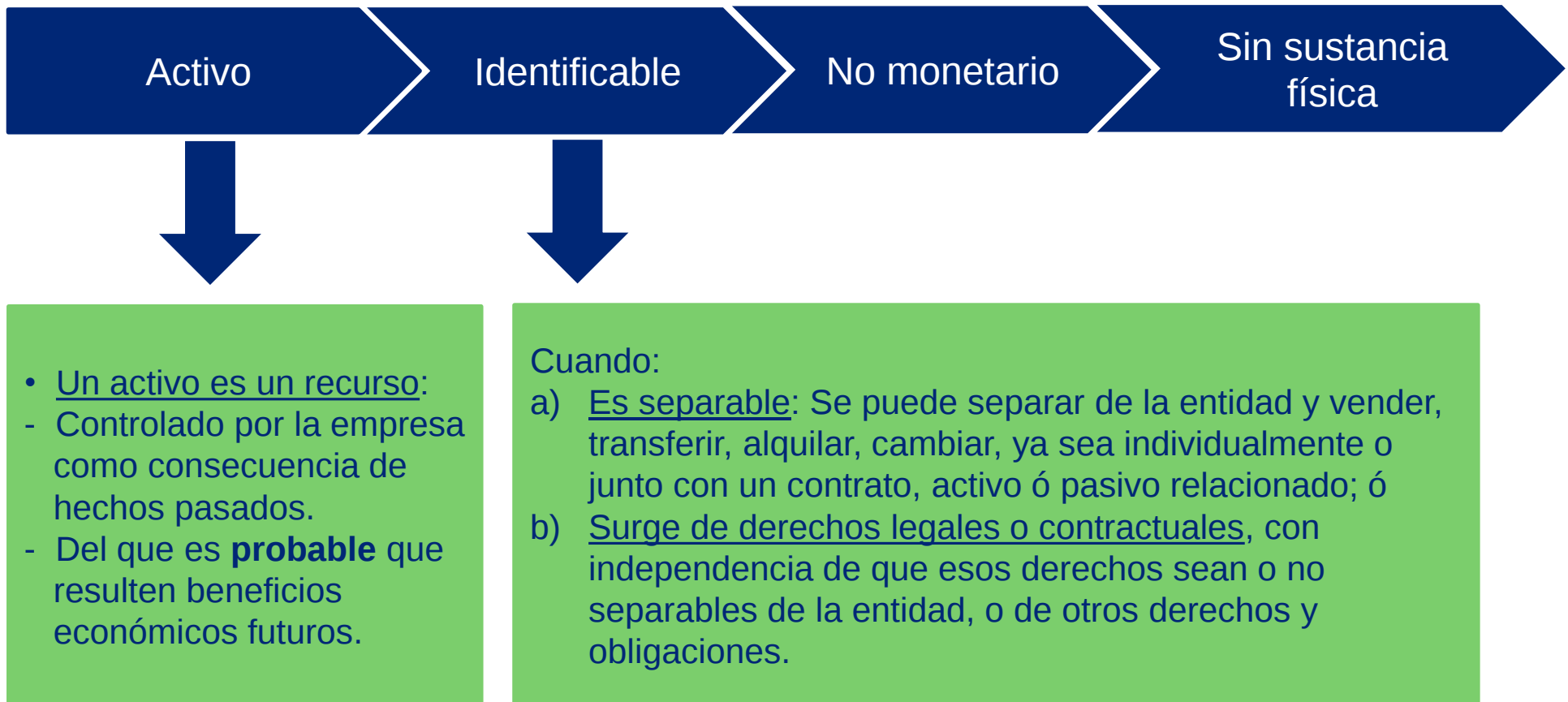


Objetivos

Los participantes podrán:

- Resumir los principales conceptos de la Sección 18
- Identificar los activos que cumplen las características de esta sección
- Identificar el modelo de Valuación Inicial
- Identificar el modelo de Valuación Posterior.
- Determinar la vida útil de un activo intangible.
- Determinar las Diferencias de las NIIF Pymes y los COLGAAP (PCGA en Colombia)
- Actividades a realizar para la Adopción por primera vez

Definición de activo intangible



<18.2 y 18.4(a)>

Definición de activo intangible

Ejemplo – Marca Comercial

Antecedentes

- Una entidad posee una marca comercial que compró a un competidor
- La marca comercial está protegida legalmente a través de su registro en el gobierno local de la marca

Pregunta

- ¿La Marca Comercial cumple la definición de activo intangible de la entidad?.

Respuesta

- **Si**, La marca comercial (Una marca) es un activo intangible de la entidad dado que
- El control se evidencia por el derecho legal y la sociedad compró la marca con la expectativa de incrementar sus ingresos vendiendo productos o evitando que competidores lo hagan (Beneficios económicos)
- Es intangible, de carácter no monetario, no tiene apariencia física (puesto que es un derecho legal), es identificable (se evidencia la protección legal por su registro) y
- Puede ser vendido (es decir, es separable).

Aplicación de la Sección 18 Activos Intangibles distintos de Plusvalía

Definición de activo intangible

Ejemplo – Contrato de Franquicia

Antecedentes

- Una entidad adquiere una licencia exclusiva para explotar un establecimiento de comidas rápidas
- El acuerdo se hace de conformidad con un contrato de franquicia
- Se determina una jurisdicción específica para la explotación económica de la franquicia.

Pregunta

- ¿Se puede reconocer como un Activo Intangible?

Respuesta

- **Si.** El derecho exclusivo para funcionar en una jurisdicción determinada es un activo intangible por que:
 - El Activo (licencia) es de carácter no monetario, no tiene apariencia física y es identificable
 - La entidad ejerce control a través del derecho contractual y porque espera generar beneficios económicos futuros mediante la explotación del establecimiento de comida rápida. Por tanto,
 - Se cumplen los criterios de reconocimiento del párrafo 18.4

Definición de activo intangible

Ejemplo – Licencias (cupos) de Taxi

Antecedentes

- Una empresa transportadora taxi #222 opera 20 taxis con cupos en Cartagena,
- Los cupos son transferibles a otros taxis y a otros operadores calificados

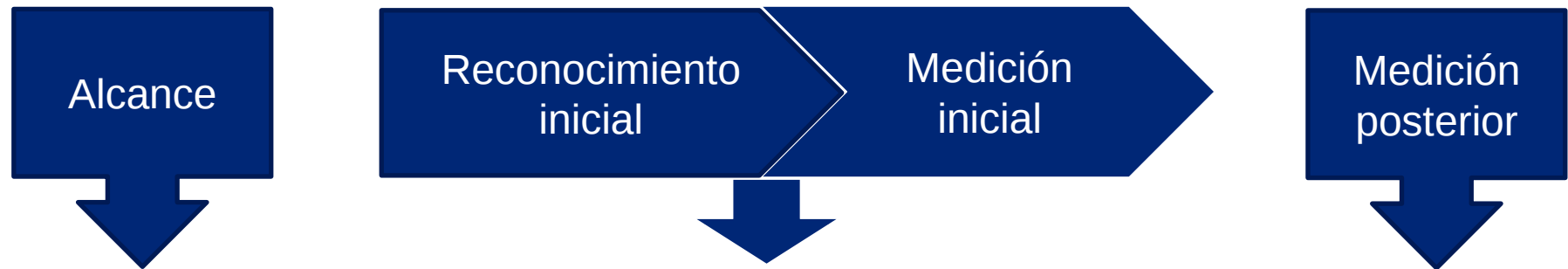
Pregunta

- ¿Se pueden reconocer los cupos como un Activos Intangibles?

Respuesta

- **Si.** Las licencias de taxi son activos intangibles de la entidad.:
 - Esta ejerce control mediante el derecho legal de operar los 20 taxis
 - Los activos (licencias de taxi) son de carácter no monetario
 - No tienen apariencia física (puesto que son derechos legales)
 - Son identificables (ya que surgen de derechos contractuales adquiridos)
 - Pueden ser vendidos (son separables) por tanto:
 - Se cumplen los criterios de reconocimiento del párrafo 18.4

Esquema general de aplicación de la norma



- 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.

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.

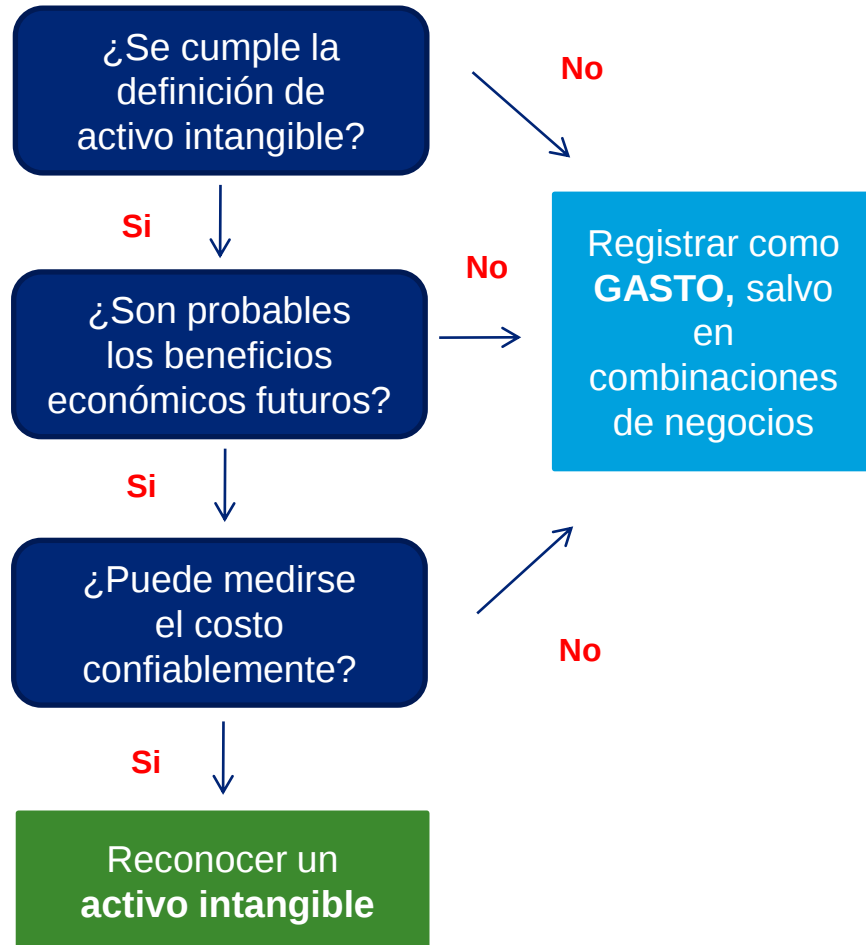
No Aplica

- Activos Intangibles Generados Internamente (18.14 y 18.15)

Costo-
Amortización
- Deterioro
(18.18, y
18.19)

Reconocimiento de activos intangibles

R
e
c
o
n
o
c
i
m
i
e
n
t
o



Activo

- Un activo intangible se reconocerá si y sólo si:
 - Es probable que los beneficios económicos futuros atribuibles al activo fluyan a la empresa(*).
 - El costo del activo pueda medirse confiablemente.

(*) Se considera que este criterio se satisface para activos intangibles que son adquiridos:

- Por separado.
- En una combinación de negocios.

Gasto

- Los gastos en partidas intangibles deben registrarse como gastos cuando se incurren, salvo que:
 - Forme parte del costo de un intangible que cumple con el criterio de reconocimiento; ó
 - La partida se adquiere en una combinación de negocios y no puede:
 - Separarse de la Plusvalía
 - Es separable de la plusvalía pero la estimación del valor razonable dependería de variables que no se pueden medir
- Sean Activos Intangibles generados Internamente

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

<Secciones 18.8 a >

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición por separado

- El precio que la entidad paga para adquirir el activo intangible por separado, refleja las expectativas sobre la probabilidad de que los beneficios económicos futuros del activo fluirán a la entidad.
- Por lo general su costo puede medirse confiablemente.
 - El criterio de probabilidad de reconocimiento se satisface.
- El costo incluye:
 - Precio de compra (aranceles de importación e impuestos de venta no reembolsables) después de deducir los descuentos comerciales y la rebajas, y
 - Costos directamente relacionados con la preparación del activo para su uso (honorarios).
- No forman parte del costo:
 - Costos de introducción de un nuevo producto o servicio.
 - Costos de conducir al negocio a una nueva ubicación, o con una clase nueva de clientes.
 - Administración y otros costos indirectos generales.

<Sección 18.10>

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición Separada (Sección 18.10)

- El 1 de enero de 2011, una entidad adquirió programa para operar sus equipos de producción por \$100.000.000, incluía \$15.000.000 de impuestos indirectos recuperables. Se financió mediante un préstamo de \$100.500.000 (incluía \$500.000 de comisiones de creación de préstamo). El préstamo está garantizado con las licencias del programa.
- En enero de 2011, la entidad incurrió en los siguientes costos para adaptar más a los sistemas utilizados por la entidad:
 - Mano de obra: \$12.000.000.
 - Depreciación de la planta y el equipo utilizados para realizar las modificaciones: \$1.500.000
- En enero de 2011, el personal de producción recibió formación para operar el programa. Los costos de formación fueron:
 - Costo de un instructor externo: \$7.000.000
 - Mano de obra: \$3.000.000

En febrero de 2011, el equipo de producción de la entidad probó el programa y el equipo de tecnología realizó otras modificaciones necesarias para que el equipo funcionara como deseaba la gerencia.

- En la fase de prueba, se incurrió en los siguientes costos:
 - Material, importe neto de \$300.000 recuperado de la venta de la producción dada de baja por inútil: \$2.100.000
 - Mano de obra: \$1.100.000
 - Depreciación de la planta y el equipo mientras se utilizaban para realizar las modificaciones: \$900.000

El nuevo programa informático estaba listo para utilizarse el 1 de marzo de 2011. Sin embargo, la entidad sufrió una pérdida por \$13.000.000 al hacer funcionar el programa informático durante marzo.

¿Cuál es el costo del programa informático en el reconocimiento inicial?

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición Separada (Sección 18.10)

Descripción	Calculo o Razón	\$	Referencia a la NIIF para PYMES
Precio de Compra	\$100.000.000 de precio de compra menos \$15.000.000 de impuestos recuperables	\$85.000.000	18.10(a)
Comisión por obtención de préstamo	Incluida en la medición del pasivo (\$500.000)	-	11.18
Costo de preparación	\$12.000.000 de mano de obra + \$1.500.000 de depreciación	\$13.500.000	18.10(b)
Costos de Formación	Reconocidos como gastos en resultado. El programa informático puede funcionar de la forma que la gerencia espera sin incurrir en costos de formación	-	5.4 y 18.15(c)
Costos de Prueba	\$2.100.000 de material (es decir, importe neto de \$300.000 recuperado de la venta de la producción dada de baja por inútil) + \$1.100.000 de mano de obra + \$900.000 de depreciación	\$4.100.000	18.10(b)
Pérdida operativa	Reconocidos como gastos en los resultados	-	
Costos por préstamos	Reconocidos como gastos en los resultado	-	
	Costo del Programa Informático	\$102.600.000	

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición como parte de una combinación de negocios

- El costo del activo intangible adquirido es su VR en la fecha de adquisición.
- El VR refleja las expectativas de mercado sobre la probabilidad de que los beneficios económicos futuros del activo fluirán a la entidad.
 - El criterio de probabilidad de reconocimiento se satisface.
- El adquiriente reconoce el activo intangible de la entidad adquirida a la fecha de adquisición siempre que se pueda medir con fiabilidad. **Si no es separable de la plusvalía** o es separable pero no existe un historial o evidencia de transacciones de intercambio para el mismo activo u otros similares no es medible con fiabilidad por tanto no se reconoce como **activo intangible**
 - El comprador reconocerá como un activo por separado del crédito mercantil, un proyecto en curso de investigación y desarrollo de la entidad adquirida, si:
 - El proyecto cumple la definición de activo intangible, y
 - Su VR puede medirse confiablemente.
- VR en la fecha de adquisición, basado en:
 - Precios de mercado cotizados en un mercado activo.
 - Para ventas y compras de activos intangibles únicos, se desarrollan técnicas de estimación del VR:
 - Múltiplos/rentabilidad.
 - Estimación de flujos de caja descontados netos.

Si el VR del activo intangible no puede estimarse confiablemente el activo no se reconoce como activo intangible al no poder separar la plusvalía o carecer de herramientas de medición por tanto se reconocen como gasto

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición como parte de una combinación de negocios

- El 1 de enero de 2011, una entidad (la entidad adquiriente) adquirió todas las acciones emitidas de un competidor (la entidad adquirida) cuando los activos intangibles de la entidad adquirida eran los siguientes:

Activos	Importe en Libros \$	Valores Razonables \$
Lista de Clientes	-	\$50.000.000
Proyecto de desarrollo e investigación en curso	-	\$80.000.000
Licencia para operar	\$100.000.000	\$150.000.000
Marca, Incluida la marca registrada y la comercial	-	\$300.000.000

- En 2011, la entidad adquiriente incurrió en \$200.000.000 de desembolsos adicionales para completar el proyecto adquirido de desarrollo e investigación en curso y, posteriormente, decidió desarrollar comercialmente el producto relacionado.

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición como parte de una combinación de negocios

- El 1 de enero de 2011, la entidad consolidada (la entidad adquiriente y la entidad adquirida vistas como una única entidad) incluirá activos intangibles de la siguiente manera::

Activos	\$
Lista de Clientes	\$50.000.000
Proyecto de desarrollo e investigación en curso	\$80.000.000
Licencia para operar	\$150.000.000
Marca, Incluida la marca registrada y la comercial	\$300.000.000
<i>Costo de Activos Intangibles</i>	\$580.000.000

- Si bien el proyecto adquirido de desarrollo e investigación en curso se reconoce como un activo intangible porque fue adquirido en una combinación de negocios, el desembolso posterior de \$200.000.000 se trata como a un desembolso para crear un activo intangible generado internamente. (Gasto conforme Párrafo 18.14)

Reconocimiento y medición inicial

Adquisición por medio de una Subvención del Gobierno

En algunos casos un activo intangible puede adquirirse gratuitamente por una subvención del gobierno, es decir: en forma de una transferencia de recursos a una entidad en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones relacionadas con sus actividades de operación.

- Casos en los que el gobierno asigna a entidades activos intangibles tales como:
 - Derechos sobre los terrenos de un aeropuerto.
 - Licencias para operar emisoras de radio o televisión.
 - Licencias de importación.
 - Cuotas o derechos de acceso a otros recursos de carácter restringido.
- Opciones para reconocer el activo intangible (Sección 18.12):
 - A su VR

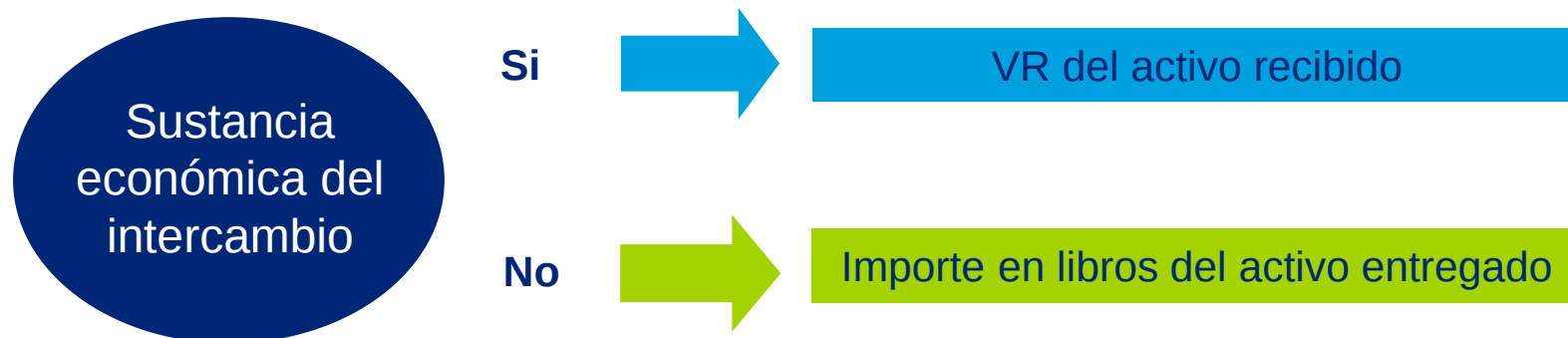
Reconocimiento y medición inicial

Adquisición por medio de una Subvención del Gobierno

- El 1 de enero de 2013, un gobierno local emitió tres licencias idénticas para transmitir en una ciudad en particular durante un periodo de 10 años. Dos licencias se vendieron en subasta pública a terceros independientes que no pertenecían a la comunidad local. En un intento por desarrollar la propiedad local, la tercera licencia fue otorgada a una entidad local sin costo alguno. El valor razonable de cada licencia de transmisión es de \$150.000.000. La subvención no impone condiciones de rendimiento futuro específicas.
- De acuerdo con la Sección 24 *Subvenciones del Gobierno*, la entidad local que recibió la tercera licencia de transmisión debe medir la licencia (el activo intangible adquirido mediante subvención del gobierno)
 - Activos Intangibles DB en \$150.000.000 (su valor razonable) en el reconocimiento inicial y reconocer la subvención
 - Ingresos subvención CR de \$150.000.000 (párrafos 24.4(a) y 24.5).

Reconocimiento y medición inicial

Permutación de activos



Una transacción tiene sustancia económica si:

- La configuración de los flujos de efectivo (i.e. riesgo, tiempo y monto) del activo recibido difiere de la del activo transferido.
- El valor específico de la porción de las operaciones de la entidad afectada por la transacción cambia como resultado del intercambio.

<Sección 18.13 >

Reconocimiento y medición inicial

Permutación de activos

- 1. El 1 de enero de 2014, una entidad recibió derechos de aterrizaje en un aeropuerto local a cambio de 100 onzas de oro, cuando el oro cotizaba a \$1.000.000 por onza.**

Los derechos de aterrizaje recibidos (el activo intangible adquirido en la transacción de intercambio) se deben medir en \$100.000.000 (su valor razonable) en el reconocimiento inicial. Debido a que existe un mercado activo para el oro, el valor razonable de los derechos de aterrizaje recibidos se determina más fácilmente en referencia al valor razonable del oro entregado en la transacción de intercambio (es decir, $100 \text{ onzas} \times \$1.000.000/\text{por onza}$)

- 2. El 1 de enero de 2014, una entidad recibió derechos de aterrizaje en un aeropuerto local a cambio de 90.000 litros de combustible de aviación y \$10.000.000 en efectivo. El combustible de aviación cuesta \$1.000 por litro.**

Los derechos de aterrizaje recibidos (el activo intangible adquirido en la transacción de intercambio) se deben medir en \$100.000.000 (su valor razonable) en el reconocimiento inicial. El valor razonable de los derechos de aterrizaje se determina en referencia a los valores razonables del combustible de aviación en \$90.000.000 (es decir, $90.000 \text{ litros} \times \1.000) más \$10.000.000 en efectivo entregados en la transacción de intercambio.

<Sección 18.13 >

Reconocimiento y medición inicial

Activo intangible generado internamente

- Activos Intangibles Generados 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

Activo intangible generado internamente

- **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.

Reconocimiento y medición inicial

Activo intangible generado internamente

- **En 2014, un fabricante de velas incurrió en los siguientes gastos en materia prima y mano de obra para inventar una cera nueva que permite que las velas permanezcan encendidas por mucho más tiempo:**
 - \$1.000.000 en experimentos con sustancias químicas para descubrir compuestos de cera mejorados.
 - \$3.000.000 para evaluar la idoneidad de los diferentes compuestos de cera inventados.
 - *\$1.500.000 para patentar los costos de registro del compuesto de cera más efectivo descubierto.*
 - \$2.300.000 para desarrollar y probar los prototipos previos a la producción.
 - \$5.000.000. en una fase de producción comercial inicial (la mitad de la producción se vendió al final del periodo sobre el que se informa: 31 de diciembre de 2014).
 - \$2.000.000 en publicitar el nuevo producto.

Las siguientes sumas se reconocerán como gastos en la determinación de los resultados de la entidad para el año finalizado el 31 de diciembre de 2014:

- \$6.300.000 para los costos de desarrollo e investigación (es decir, \$1.000.000 de costos de experimentación + \$3.000.000 de costos de evaluación + \$2.300.000 de costos de prueba y desarrollo).
- \$2.500.000 para el costo de los productos vendidos • \$2.000.000 como gastos de venta
 - ***La patente por cumplir las condiciones del párrafo 18.4 se reconoce Activo Intangible con el valor del costo \$1.500.000***

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

- 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.

Valuación posterior

Vida útil – Ejemplo de la determinación de la vida útil de una lista de clientes

Antecedentes

- Una empresa de marketing directo adquiere una lista de clientes.
- Espera recibir beneficios de la lista por lo menos por un año, pero no más de tres años.

Pregunta

- Determinar la vida útil del activo y tratamiento contable subsecuente.

Respuesta

- La lista de clientes sería amortizada sobre la mejor vida útil estimada por la administración, por ejemplo 18 meses.
- A pesar de que en el futuro la compañía intente agregar nombres de clientes y otra información a la lista, los beneficios esperados se relacionan solamente con los clientes en la lista a la fecha en que fue adquirida.
- La lista de clientes sería revisada por deterioro de acuerdo con la Sección 18.18 y 27, evaluando en cada fecha de reporte si hay algún indicio de que la lista pudiera estar deteriorada.

Valuación posterior

Vida útil – Ejemplo de la determinación de la vida útil de derechos de autor

Antecedentes

- El derecho de autor adquirido tiene una vida útil legal restante de 50 años.
- El análisis de los hábitos de los clientes y las tendencias de mercado muestra que el derecho de autor adquirido solamente generará ingresos por 30 años adicionales.

Pregunta

- Determinar la vida útil del activo y tratamiento contable subsecuente.

Respuesta

- El derecho de autor se debe amortizar sobre la vida útil estimada de 30 años.
- El derecho de autor sería revisado por deterioro de acuerdo con la Sección 18.18 evaluando en cada fecha de reporte si hay algún indicio de que la lista pudiera estar deteriorada.

Valuación posterior

Vida útil

- El tratamiento contable posterior de un activo intangible depende de su vida útil.



Vidas útiles
finitas

- El monto a depreciar se asigna sistemáticamente a lo largo de su vida útil.
- La amortización empieza cuando el activo está disponible para su uso.
- El valor residual es cero a menos que:
 - ✓ exista un compromiso, por parte de un tercero, para comprar el activo al final de su vida útil
 - ✓ Exista un mercado activo donde pueda determinarse el valor residual y sea probable que este exista al final de la vida útil del activo
- El período de amortización y método de amortización deben revisarse por lo menos al cierre de cada año financiero.

<Secciones 18.20 a 18.23 >

Valuación posterior

Vida útil

Vidas útiles finitas

- Si la vida útil esperada del activo difiere de las estimaciones anteriores, también debe cambiarse el período de amortización.
- Si hubo un cambio en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros, que conlleva el activo, se cambiará el método de amortización para reflejar el nuevo patrón.
- Dichos cambios se registrarán como cambios en estimaciones contables.
- Conforme a los párrafos 18.18 y 18.25, debe realizarse la prueba de deterioro si existe algún indicio de que el activo pueda estar deteriorado.

Vidas útiles indefinidas

- Para efectos de NIIF Pymes se considera siempre que la vida útil de un activo intangible es finita, por tanto se amortiza en 10 años conforme al párrafo 18.20

- La vida útil de un activo intangible que surge de derechos legales o contractuales:
 - No debe exceder la duración de esos derechos.
 - Puede ser inferior, dependiendo del período durante el cual la entidad espera utilizar el activo.

Valuación posterior

Vida útil – Ejemplo de fecha de inicio de amortización de un activo intangible

Antecedentes

- A los operadores se les requiere comprar una licencia de telecomunicaciones antes de proporcionar el servicio en una ubicación particular o proporcionar cierto tipo de servicios (e.g., servicios 3G).
- Puesto que las licencias de telecomunicaciones se conceden por un período específico de tiempo, el costo de la licencia tiene que ser amortizado sobre la mejor estimación de su vida útil.
- El operador generalmente tendrá que construir y comisionar su red antes de poder ganar ingresos por el uso de su licencia.

Pregunta

- ¿Debe la amortización de la licencia comenzar a partir de la fecha de adquisición de la licencia o a partir de la fecha en que los activos de la red estén disponibles para su uso?.

Respuesta

- La capacidad de recibir beneficios económicos de la licencia está directamente ligada con la capacidad de utilizar la red, la licencia está disponible para su uso cuando la red esté lista.
 - La amortización de la licencia debe comenzar en la fecha que la red está disponible para su uso.
- El total de la red puede no operar en todas las áreas hasta cierta fecha.
 - Tan pronto como el área esté lista y trabajando, la amortización de la licencia debe comenzar.

Valuación posterior

Vida útil – Evaluación de la vida útil en cada período de reporte

Pregunta

- ¿Qué procedimientos deben realizarse cada período de reporte a los activos intangibles con vidas finitas ?.

Respuesta

- Después de determinar su vida útil, deben realizarse las siguientes actividades en cada ejercicio:
- Activos intangibles con vida útil finita:
 - Evaluar la vida útil restante para determinar si las circunstancias justifican una revisión al período restante de amortización.
 - Si se determina que el activo intangible tiene vida útil indefinida:
 - Se deberá amortizar en 10 años conforme a lo establecido en el párrafo 18.2

Retiro y disposición

- Un activo intangible debe darse de baja cuando:
 - Se dispone de él, o
 - No se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.
 - La ganancia o pérdida que resulte de la baja del activo intangible se determina entre el resultado de la disposición y el valor en libro del activo.
 - Debe reconocerse en resultados cuando el activo se da de baja.
- <Sección 18.26>

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.
- (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.

Información a revelar

Ejemplo: Información a Revelar

Nota 1: Políticas contables

Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles, distintos de la plusvalía, se miden al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas. La amortización se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La vida útil estimada de los activos intangibles es de:

- Patentes 20 años
- Fórmulas 10 años
- Programas informáticos 3 años

Información a revelar

Nota 4: Activos intangibles distintos de la plusvalía

	<i>Patentes</i>	<i>Fórmulas</i>	<i>Programas informáticos</i>	<i>Total</i>
	<i>u.m. expresadas en miles</i>	<i>u.m. expresadas en miles</i>	<i>u.m. expresadas en miles</i>	<i>u.m. expresadas en miles</i>
Costo	10.000	13.000	4.400	27.400
Amortización acumulada	(4.400)	(3.200)	(2.300)	(9.900)
Importe en libros al 1 de enero de 20X2	5.600	9.800	2.100	17.500
Adiciones	—	2.000	1.000	3.000
Adquirido en una combinación de negocios	5.000	4.000	2.000	11.000
Disposiciones	(1.400) ^(a)	(1.200) ^(d)	(300) ^(g)	(2.900)
Amortización	(730)	(1.700)	(2.250)	(4.680)
Deterioro del valor	—	(600)	—	(600)
Importe en libros al 31 de diciembre de 20X2	8.470	12.300	2.550	23.320
Costo	13.000 ^(b)	16.000 ^(e)	6.400 ^(h)	35.400
Amortización acumulada	(4.530) ^(c)	(3.700) ^(f)	(3.850) ⁽ⁱ⁾	(12.080)

Otros Datos a Revelar

- (a) Una descripción, el importe en libros y el periodo restante de amortización de cualquier activo intangible individual que sea significativo en los estados financieros de la entidad.
- (b) Los activos intangibles adquiridos mediante una subvención del gobierno, y que hayan sido reconocidos inicialmente al valor razonable (véase el párrafo 18.12):
 - (i) el valor razonable reconocido inicialmente para estos activos; y
 - (ii) sus importes en libros.
- (c) La existencia e importes en libros de los activos intangibles a cuya titularidad la entidad tiene alguna restricción o que está pignorada como garantía de deudas.
- (d) El importe de los compromisos contractuales para la adquisición de activos intangibles

Ejemplo:

Nota 5: Activos intangibles distintos de la plusvalía

Al 31 de diciembre de 2015, la licencia de taxi de la entidad estaba pignorada como garantía por un préstamo de \$80.000 por parte de la entidad B. Esta pignoración ya existía al 31 de diciembre de 2014.

En diciembre de 2015, la entidad firmó un acuerdo para adquirir una marca comercial a la entidad A el 31 de marzo de 2017 por \$90.000. La entidad no tenía compromisos contractuales para la adquisición de activos intangibles al 31 de diciembre de 2014.

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

Diferencias NIIF vs. COLGAAP

Norma / Concepto	NIIF	Col - GAAP
Sección 18 – Activos Intangibles	• Tratamiento de los costos de investigación y de desarrollo, No se capitalizan por tanto se afectan resultados. - Activo identificable. - Generación de beneficios económicos futuros. • Costos y gastos que son susceptibles de ser capitalizados. Capitalizaciones posteriores al registro inicial son permitidas. • Prohibición de capitalizar partidas que han sido llevadas a resultados previamente. • Tratamiento de los gastos de inicio, entrenamiento, publicidad y relocalización. Bajo las NIIF estas partidas no son diferibles.	Art. 63 Decreto 2649 de 1993. Bajo el rubro de intangibles se manejan básicamente las patentes, marcas, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias, así como los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil. Las principales diferencias con las Sección 18 son: • Los costos de investigación y desarrollos pueden ser capitalizados.

Actividades a Realizar para la Adopción

- Verificar que los intangibles registrados localmente estén en uso por la empresa
 - Crédito mercantil (*good will*) generado pero asociado a operaciones que ya no existen se elimina
 - 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 lo 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)
 - Se incluyen los desarrollados por la empresa
- Usualmente deben ser valorados usando el modelo del costo. Por lo tanto implica:
- Verificar que incluya el valor de compra (neto de descuentos y otras) y las partidas para dejarlo listo para su uso. En importados que se use tasa de cambio de la fecha de reconocimiento NIIF
 - Si fue financiado con deuda, calcular que solo se carguen intereses hasta que el activo estuvo listo para su uso.
 - Determinar vida útil del activo según se indica a continuación para recalcular de la amortización