

**MATERIAL DE APOYO PARA LA CAPACITACION  
IFRS PARA EPYM - Entidades Pequeñas y Medianas - 11**

El documento adjunto, ha sido preparado por el área de capacitación técnica del Colegio de Contadores de Chile A.G., cuyo objetivo es el apoyo en la capacitación de los profesionales del área contable de este Colegio Profesional, el cual contiene material explicativo sobre las materias presentadas en el mismo. El contenido de este documento es un resumen que ha sido preparado en base al respectivo material de entrenamiento en español preparado por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que tiene en su página Web el International Financial Reporting Standards, relacionado con las IFRS para EPYM

Saluda Atentamente,

PEDRO LEYTON RODRIGUEZ  
Secretario General  
Colegio de Contadores de Chile A.G.

MÓNICA PÉREZ ZÚÑIGA  
Presidenta Nacional  
Colegio de Contadores de Chile A.G.

## **MATERIAL DE APOYO PARA LA CAPACITACION IFRS PARA EPYM - Entidades Pequeñas y Medianas - 11**

El presente documento ha sido preparado por el área de capacitación técnica del Colegio de Contadores de Chile A.G., cuyo objetivo es el apoyo en la capacitación de los profesionales del área contable de este Colegio Profesional, el cual contiene material explicativo sobre las materias presentadas en el mismo. El contenido de este documento es un resumen que ha sido preparado en base al respectivo material de entrenamiento en español preparado por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que tiene en su página Web el International Financial Reporting Standards, relacionado con las IFRS para EPYM.

### **Capítulo 16 relacionado con Sección 16 de EPYM**

#### **Propiedades de Inversión**

##### **Alcance**

Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de **propiedades de inversión** del, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, que se tratan como si fueran propiedades de inversión. Sólo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*, y quedarán dentro del alcance de la Sección 17, a menos que pase a estar disponible una medida fiable del valor razonable y se espere que dicho valor razonable será medible con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha.

##### **Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión**

*Las propiedades de inversión* son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un **arrendamiento financiero** para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- (b) su venta en el curso normal de las operaciones.

##### **Ejemplos: propiedades de inversión**

**Ej1 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.

**Ej2 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 la mayoría de los casos, los servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento serán insignificantes y, por ello, el edificio se clasificaría como propiedades de inversión.

Cuando los servicios proporcionados son significativos, la propiedad debe clasificarse como propiedades, planta y equipo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto.

**Ej 3 Una entidad adquirió una extensión de tierra como inversión a largo plazo porque prevé que su valor aumente con el tiempo. No se espera que el terreno genere rentas en un futuro cercano.**

El terreno se clasifica como propiedades de inversión. Se trata de una propiedad que se mantiene para obtener plusvalías. El terreno no se mantiene para la venta en el curso normal de las operaciones.

### **Uso Mixto**

En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17.

### **Ejemplos: propiedades de uso mixto**

**Ej 4 Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. Sin embargo, el personal de mantenimiento y administración de edificios de la entidad tiene sus oficinas en el edificio, que ocupan menos del 1% de la superficie edificada de éste.**

La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas. La parte del edificio ocupada por el propietario (ocupación por parte del propietario) es insignificante y, por lo tanto, puede ignorarse.

**Ej 5 Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. El personal de mantenimiento y administración de edificios de la entidad tienen oficinas en el edificio, que ocupan el 25% de su superficie edificada.**

La entidad (el propietario) ocupa una parte significativa (25% de la superficie edificada) del edificio.

Si las partes (es decir, la que se posee para obtener rentas o plusvalías, o ambas, y la que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios) pudieran venderse por separado (o arrendarse por separado mediante un arrendamiento financiero), la entidad debe contabilizar esas partes por separado (es decir, debe separar la parte de la propiedad de inversión de la que corresponde a propiedades, planta y equipo).

Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, toda la propiedad debe contabilizarse como propiedades, planta y equipo, mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17.

**Ej 6 Una entidad es propietaria de un edificio de dos pisos. El piso 1 se arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. El piso 2 está ocupado por el personal de mantenimiento y administración de la entidad. La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de cada uno de los pisos del edificio sin costo o esfuerzo desproporcionado.**

La entidad (el arrendador) clasifica el piso 1 como una partida de propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas. Se contabiliza al valor razonable en cada fecha de presentación.

El piso 2 del edificio se clasifica como propiedades, planta y equipo. Es una propiedad que se utiliza en la producción o el suministro de bienes o servicios o para fines administrativos. Se contabiliza al costo menos toda depreciación acumulada y toda pérdida por deterioro acumulada.

Nota: Si el valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, los pisos 1 y 2 se contabilizarían como propiedades, planta y equipo, conforme a la Sección 17.

### **Medición en el reconocimiento inicial**

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como 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 de 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

El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y clasificada como propiedades de inversión será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20.9, incluso si el arrendamiento se clasificaría en otro caso como un arrendamiento operativo en caso de que estuviese dentro del alcance de la Sección 20 *Arrendamientos*. En otras palabras, el activo se reconoce por el monto menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Un monto equivalente se reconoce como pasivo

## Ejemplos: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo

**Ej 7 Una entidad (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente, un edificio mediante un 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 que 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 monto menor entre el valor razonable del derecho sobre la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es de 10.000 u.m.**

La entidad inicialmente reconoce el derecho sobre la propiedad y una deuda por arrendamiento correspondiente por 10.000 u.m., de la siguiente manera:

Dr	Propiedades de inversión (activo)	10.000 u.m.	
	Cr Obligación por el arrendamiento financiero (pasivo)		10.000 u.m.
<i>G: Reconocimiento del derecho sobre la propiedad y la obligación de efectuar los pagos por el arrendamiento.</i>			

### Medición posterior al reconocimiento

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada **fecha de presentación**, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17.

### Ejemplos: medición tras el reconocimiento

**Ej 8 Una entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable de ninguna de sus propiedades de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. Tras el reconocimiento inicial, mide las propiedades de inversión al costo menos toda depreciación acumulada y toda pérdida por deterioro acumulada.**

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la *NIIF para las EPYM*. Todas sus propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo, conforme a la Sección 17, mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro. También sigue los requerimientos de información que se establecen en dicha sección.

**Ej 9 Una entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de todas sus propiedades de inversión en un contexto de negocio en marcha. La entidad mide todas sus propiedades de inversión, tras el reconocimiento inicial, al valor razonable.**

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la *NIIF para las EPYM*. Mide todas sus propiedades de inversión al valor razonable en cada fecha de presentación con cambios en el valor razonable reconocidos en los resultados.

## **Transferencias (Reclasificaciones)**

Cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, para una partida de propiedades de inversión que se mide utilizando el modelo del valor razonable, la entidad contabilizará a partir de ese momento la partida como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable. Según la Sección 17, el valor libro de la propiedad de inversión en dicha fecha se convierte en su costo. Se trata de un cambio de circunstancias y no de un cambio de política contable.

### **Ejemplo: transferencias**

**Ej 10 El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una propiedad de inversión por 1.000.000 u.m. Al 31 de diciembre de 20X2, la entidad midió el valor razonable de la propiedad en 1.200.000 u.m. en su estado de situación financiera. Llegado el 31 de diciembre de 20X3, la gerencia ya no pudo medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad.**

**El 31 de diciembre de 20X3, la gerencia estimó el monto recuperable del edificio en 700.000 u.m. y su vida útil restante en 30 años. Se sospecha que el valor residual del edificio es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad).**

**La gerencia considera que el método lineal refleja el patrón en función del cual espera consumir los beneficios económicos futuros del edificio.**

#### **El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa**

Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad debe transferir la propiedad de propiedades de inversión (registrada al valor razonable) a propiedad de propiedades, planta y equipo (propiedad de inversión registrada con el modelo de costo-depreciación-deterioro) a su valor libro de 1.200.000 u.m. Ese monto se considera el costo de la propiedad. La entidad debe reconocer de inmediato una pérdida por deterioro de 500.000 u.m. (es decir, un costo de 1.200.000 u.m. menos un monto recuperable de 700.000 u.m.) en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X3. La entidad debe revelar la nueva clasificación como un cambio de circunstancias.

Nota: A partir del 1 de enero de 20X4, la entidad depreciará el edificio con el método lineal durante su vida útil restante de 30 años hasta un valor residual nulo.

### **Ejemplos: otras transferencias**

**Ej 11 El 1 de enero de 20X2, la entidad desalojó un edificio que posee y que había ocupado durante varios años. La entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. El 1 de enero de 20X2, el edificio tenía un valor libro de 600 u.m. (es decir, un costo de 1.000 u.m. menos una depreciación acumulada de 400 u.m.).**

**Tras desalojar el edificio, la entidad lo arrendó a un tercero independiente mediante un acuerdo de arrendamiento operativo por siete años. La entidad mide tanto propiedades, planta y equipo como propiedades de inversión empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro.**

Mientras la entidad mida propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede determinar con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, y propiedades, planta y equipo mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro, no se producen efectos contables algunos por el cambio en el uso. Esta sección exige a la entidad contabilizar su propiedad de inversión como propiedades, planta y equipo empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17. Sin embargo, la propiedad de inversión se revelaría como una clase separada de propiedades, planta y equipo. Una transferencia de 600 u.m. de la clase “edificios” a la clase “propiedades de inversión” se revelará en la nota a propiedades, planta y equipo.

**Ej 12 Los hechos son los mismos que en el ejemplo 11. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. El 1 de enero de 20X2, el edificio tenía un valor razonable de 6.000 u.m.**

El 1 de enero de 20X2, la entidad transferiría la propiedad de propiedades, planta y equipo en 600 u.m. (su valor libro) a propiedades de inversión en 6.000 u.m. (su valor razonable) y la diferencia de 5.400 u.m. se registraría como ingreso en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X2. El ingreso se revelaría por separado en las notas.

Nota: Desde el 1 de enero de 20X2, la entidad mediría la propiedad al valor razonable siempre y cuando ésta pudiera medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha en cada fecha de presentación. Toda ganancia o pérdida se reconocería en los resultados del periodo en el cual se produce el cambio en el valor razonable.

### **Información a Revelar**

Una entidad revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas al valor razonable con cambios en resultados:

- (a) Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- (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 y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
- (c) La existencia e monto de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de éstas o de 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 éstas.
- (e) Una conciliación entre el valor libro 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.
  - (iv) Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.
  - (v) Otros cambios.

No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

## Ejemplo

### Nota 1: Políticas contables

#### *Propiedades de inversión*

Las partidas de propiedades de inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en los resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo.

### Grupo XYZ

[Extracto de] estado consolidado de situación financiera

		Al 31 de diciembre de 20X2	Al 31 de diciembre de 20X1
	Nota:	u.m.	u.m.
...			
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedades, planta y equipo	15	5.271	4.300
Propiedades de inversión	16	17.000	10.000

## Preguntas

### Pregunta 1

Propiedades de inversión se define como:

(a) Propiedad (terreno o edificio, o parte de un edificio, o ambos) que se mantiene para la venta en el curso normal de las operaciones.

(b) Propiedad (terreno o edificio, o parte de un edificio, o ambos) que se mantiene para obtener rentas.

(c) Propiedad (terreno o edificio, o parte de un edificio, o ambos) que se mantiene para obtener plusvalías.

(d) Propiedad (terreno o edificio, o parte de un edificio, o ambos) que se mantiene para obtener rentas, plusvalías o ambas.

<b>Pregunta 2</b>
Un derecho sobre una propiedad que un arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo se puede clasificar y contabilizar como propiedades de inversión si, y sólo si:
(a) La propiedad, de otro modo, cumpliera con la definición de propiedades de inversión y el arrendatario puede medir el valor razonable del derecho sobre la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha. Asimismo, la entidad contabiliza como propiedades de inversión todos sus derechos sobre la propiedad bajo arrendamiento operativo que reúnan las condiciones.
(b) La propiedad, de otro modo, cumpliera con la definición de propiedades de inversión y el arrendatario puede medir el valor razonable de los derechos sobre la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha (independientemente de si otros derechos sobre la propiedad bajo arrendamiento operativo que reúnan las condiciones se contabilizan como propiedades de inversión; es decir, la opción está disponible para la entidad en función de cada propiedad por separado).
(c) La propiedad, de otro modo, cumpliera con la definición de propiedades de inversión y el arrendatario contabiliza todas sus propiedades de inversión (y derechos sobre las propiedades bajo arrendamiento operativo que reúnan las condiciones) al valor razonable, con el cambio en el valor razonable reconocido en los resultados.
(d) La propiedad, de otro modo, cumpliera con la definición de propiedades de inversión y el arrendatario contabiliza todas sus propiedades de inversión (y derechos sobre las propiedades bajo arrendamiento operativo que reúnan las condiciones) aplicando un modelo de costo-amortización-deterioro establecido en la Sección 17 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i> .
<b>Pregunta 3</b>
Una entidad tiene un alojamiento con desayuno en un edificio de su propiedad. La entidad también proporciona a los huéspedes otros servicios que incluyen limpieza, televisión satelital y acceso a Internet de banda ancha. La renta diaria de la habitación incluye estos servicios. Además, a pedido, la entidad organiza visitas por los alrededores para sus huéspedes. Los servicios de visitas se cobran por separado. La entidad debería contabilizar el edificio como:
(a) Inventario
(b) Propiedades de inversión
(c) Propiedades, planta y equipo
<b>Pregunta 4</b>
Una entidad debe medir sus propiedades de inversión tras el reconocimiento inicial:
(a) al valor razonable o aplicando el modelo de costo-depreciación-deterioro (la misma política contable para todas las propiedades de inversión).

(b) al valor razonable o aplicando el modelo de costo-depreciación-deterioro (opción realizada partida por partida).

(c) al valor razonable.

(d) al valor razonable, para aquellas propiedades en las que el valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha; con todas las demás propiedades contabilizadas, empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17.

**Pregunta 5**

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha se contabilizan tras el reconocimiento inicial:

(a) como inventario, de acuerdo con la Sección 13.

(b) como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17.

(c) como activo financiero, de acuerdo con la Sección 11.

(d) como activo intangible con una vida útil finita, de acuerdo con la Sección 18.

**Pregunta 6**

Una filial (arrendador) posee un edificio para obtener rentas bajo un arrendamiento operativo de su controladora (arrendatario). La entidad controladora fabrica sus productos en el edificio arrendado. El valor razonable del edificio puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha.

El edificio:

(a) se contabiliza como una partida de propiedades, planta y equipo por parte de la filial, y como propiedades de inversión por parte del grupo.

(b) se contabiliza como una propiedad de inversión por parte de la filial y como una partida de propiedades, planta y equipo por parte del grupo.

(c) se contabiliza como una propiedad de inversión tanto por parte de la filial como por el grupo.

(d) se contabiliza como una partida de propiedades, planta y equipo tanto por parte de la filial como por el grupo.

**Pregunta 7**

El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió un edificio por 95.000 u.m., que incluía 5.000 u.m. de impuestos indirectos no recuperables. En el acuerdo de compra se establecía que se debe completar el pago en su totalidad el 31 de diciembre de 20X1. Se gastaron 2.000 u.m. de honorarios legales al adquirir el edificio y se pagaron el 1 de enero de 20X1.

El edificio se mantiene para obtener rentas por arrendamiento y plusvalías.

Una tasa de descuento adecuada es del 10% por año. La entidad medirá el costo inicial del edificio en:

(a) 88.364 u.m.

(b) 97.000 u.m.

(c) 102.000 u.m.

(d) 107.000 u.m.

**Pregunta 8**

El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una propiedad de inversión (edificio) en una ubicación remota por 100.000 u.m. Tras el reconocimiento inicial, la entidad mide la propiedad de inversión aplicando el modelo de costo-depreciación-deterioro dado que su valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo en un contexto de negocio en marcha.

Al 31 de diciembre de 20X1, la gerencia:

evaluó la vida útil del edificio en 50 años a partir de la fecha de adquisición; supuso que el valor residual del edificio era nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad); evaluó que la entidad consumirá los beneficios económicos futuros del edificio de manera uniforme durante 50 años a partir de la fecha de adquisición; rechazó una oferta de compra del edificio, no solicitada, por 130.000 u.m. Esta es una oferta excepcional y es poco probable que se repita en un futuro cercano.

La entidad debería medir el valor libro del edificio el 31 de diciembre de 20X1 en:

(a) 98.000 u.m.

(b) 100.000 u.m.

(c) 130.000 u.m.

(d) 127.400 u.m.

**Pregunta 9**

El 31 de diciembre de 20X2, la entidad reevaluó la vida útil restante de la propiedad de inversión que se describe en la Pregunta 8 en 73 años. La evaluación revisada cuenta con el respaldo de nueva información que se obtuvo a fines de 20X2.

La entidad debería medir el valor libro del edificio el 31 de diciembre de 20X2 en:

(a) 130.000 u.m.

(b) 96.676 u.m.

(c) 126.533 u.m.

(d) 97.333 u.m.

**Pregunta 10**

El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una extensión de terreno para un fin indeterminado.

El 1 de enero de 20X4, la entidad comenzó a construir un edificio en ese terreno para utilizarlo como sede administrativa.

El 1 de enero de 20X5, el personal administrativo de la entidad se trasladó a ese edificio.

Tres años después (el 1 de enero de 20X8), el personal administrativo de la entidad se trasladó al establecimiento recién adquirido. El edificio anterior se arrendó de inmediato a un tercero independiente bajo un arrendamiento operativo.

El 31 de diciembre de 20X9, la entidad aceptó una oferta no solicitada del arrendatario para adquirir, de manera inmediata, el edificio de la entidad.

El valor razonable de la propiedad (el terreno y los edificios relacionados) puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha.

La entidad contabilizará la extensión de tierra y los edificios relacionados de la siguiente manera:

(a) Propiedades de inversión, del 1 de enero de 20X1 al 31 de diciembre de 20X9.

(b) Propiedades de inversión de 20X1 a 20X3 y de 20X8 a 20X9 y como propiedades, planta y equipo de 20X4 a 20X7.

(c) Propiedades de inversión de 20X1 a 20X3 y como propiedades, planta y equipo de 20X4 a 20X10.

(d) Propiedades, planta y equipo de 20X1 a 20X7 y como propiedades de inversión de 20X8 a 20X9.

## Respuestas

P1 (d)

P2 (b)

P3 (c)

P4 (d)

P5 (b)

P6 (b)

P7 (a) cálculo:  $(95.000 \text{ u.m. de precio de compra, excluidos los impuestos recuperables}) \div 1,1 = 86.364 \text{ u.m. de valor presente de precio de compra} + 2.000 \text{ u.m. de costos directos (honorarios legales)} = 88.364 \text{ u.m.}$

P8 (a) cálculo:  $\text{costo de } 100.000 \text{ u.m. menos una depreciación acumulada de } (100.000 \text{ u.m. de monto depreciable} \div 50 \text{ años de vida útil} \times 1 \text{ año en uso}) = 98.000 \text{ u.m.}$  La oferta excepcional implica por sí misma que el valor razonable puede determinarse con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha.

P9 (b) cálculo:  $\text{valor libro de } 98.000 \text{ u.m. (e monto depreciable, dado que el valor residual es nulo)} \times 73 \div 74 \text{ años de vida útil restante medida desde el comienzo del periodo contable actual} = 96.676 \text{ u.m. de valor libro al 31 de diciembre de } 20X2$  (la entidad contabilizaría el cambio en la estimación contable prospectivamente incluyéndolo en los resultados del periodo en el que ocurrió el cambio y en los periodos futuros).

P10 (b). La *NIIF para las EPYM* no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado. Al desarrollar su política contable para terrenos adquiridos para un propósito no determinado, una entidad puede consultar los requerimientos de las NIIF completas, pero no está obligada a hacerlo. La *NIC 40 Propiedades de Inversión* especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión dado que la decisión posterior de utilizar dicho terreno como inventario o de desarrollarlo como propiedad ocupada por el propietario sería una decisión de inversión