

TECNOLÓGICO EL TECNOLÓGICO	MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES BAJO NIIF PROPIEDADES DE INVERSION	CÓDIGO	INT001
		VERSIÓN	001
		FECHA	Dic 31 2014

INTRODUCCIÓN

Esta política ilustra las prácticas contables para el rubro de Propiedades de Inversión, tomando como referencia las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera NIC-NIIF.

1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos necesarios para que la entidad reconozca de manera adecuada y conforme a la legislación correspondiente; los hechos económicos que se clasifiquen como propiedad de inversiones en terrenos o edificios; así mismo, determinar los criterios a utilizar para su medición, deterioro y adecuada revelación.

2. ALCANCE

Esta política será de aplicación para las transacciones clasificadas como inversiones en terrenos o edificios que cumplan con la definición de propiedades de inversión establecida en la normatividad vigente y en especial en el párrafo 16.2 de la sección 16 – Propiedades de Inversión – de la NIIF para PYMES; originadas en el desarrollo del objeto social de la entidad o cualquier otra actividad que ella misma realice.

Solo 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 por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo – depreciación – deterioro del valor.

3. RECONOCIMIENTO:

Se reconocerá como propiedades de inversión los terrenos o edificios, o partes de un edificio o ambos, que se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para:

- El uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos.
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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 propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo de esfuerzo

TECNOLÓGICO EL TECNOLÓGICO	MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES BAJO NIIF PROPIEDADES DE INVERSION	CÓDIGO	INT001
		VERSIÓN	001
		FECHA	Dic 31 2014

desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo.

4. RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

4.1 MEDICIÓN INICIAL

El Tecnológico, medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de la propiedad de inversión comprada, comprende el 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 del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

4.2 MEDICIÓN POSTERIOR

El Tecnológico, medirá las propiedades de inversión al costo en cada fecha sobre la que se informa, que corresponde al costo menos la depreciación menos los deterioros.

La depreciación se aplica el método de línea recta, para los activos que su uso sea mixto y no sea fácil su identificación se clasificaran dentro de las propiedades planta y equipo.

Los activos mantenidos para la venta no se deprecian, solo se deprecian aquellos activos que se reciben los flujos de efectivo futuro por los arrendamientos operativos.

4.3 VALOR RAZONABLE

El valor razonable de las propiedades de inversión, será calculado con base en lo establece los párrafos desde el 11.27 hasta el 11.32 de la sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos -, de la NIIF para PYMES, las normas que le regulen, modifiquen o adicione y en todo caso las disposiciones emitidas por los organismos de vigilancia y control que disponga el gobierno nacional para tal fin.

La mejor evidencia del valor razonable es el precio en un acuerdo de venta vinculante en una transacción en condiciones de independencia mutua o un precio cotizado para un activo idéntico en un mercado activo, el último. Este suele ser el precio comprador actual.

TECNOLÓGICO EL TECNOLÓGICO	MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES BAJO NIIF PROPIEDADES DE INVERSION	CÓDIGO	INT001
		VERSIÓN	001
		FECHA	Dic 31 2014

4.4 TRANSFERENCIAS

Cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, para un elemento de propiedades de inversión que se mide utilizando el modelo del valor razonable, el Tecnológico contabilizará a partir de ese momento la partida como propiedad, planta y equipo, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable. El importe en libros de la última estimación fiable de la propiedad de inversión, en dicha fecha de traslado, es el costo por el que se debe reconocer como propiedad planta y equipo.

La entidad debe revelar información sobre este cambio, según lo establece el literal c) párrafo 16.10, de la sección 16 – Propiedades de Inversión - , de la NIIF para PYMES, siendo este; un cambio de circunstancias y no de Política Contable.

5. PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN

El Tecnológico revelará, para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el 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 cualificación 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 importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas 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 las mismas.

TECNOLÓGICO EL TECNOLÓGICO	MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES BAJO NIIF PROPIEDADES DE INVERSION	CÓDIGO	INT001
		VERSIÓN	001
		FECHA	Dic 31 2014

- e) El importe total en libros de las Propiedades de Inversión que no están disponibles para ser utilizadas por el Tecnológico debido a, entre otras razones, restricciones legales, litigios y embargos.
- f) 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:
- ✓ Adiciones, se revela por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
 - ✓ Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.
 - ✓ Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.
 - ✓ Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.
 - ✓ Otros cambios o información necesaria que permita a los usuarios de la información, evaluar la importancia de las Propiedades de Inversión y los cambios que han tenido en los estados financieros.

6. REFERENCIA NORMATIVA.

- **Sección 16:** propiedades de Inversión.

7. DEFINICIONES.

Propiedades de Inversión: Según lo indicado en el estándar, los terrenos y edificios que sirven para obtener rentas por alquiler, apreciación de capital, generación de valorizaciones, o ambas, se clasifican contablemente como propiedades de inversión.

TECNOLÓGICO EL TECNOLÓGICO	MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES BAJO NIIF PROPIEDADES DE INVERSION	CÓDIGO	INT001
		VERSIÓN	001
		FECHA	Dic 31 2014

Costo: Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF.

Importe Depreciable: Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Vida útil: es:

- a) El periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o
- b) El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

8. VIGENCIA:

Esta política aplica a partir del 1 de enero de 2015 y deja sin efecto cualquier disposición que le sea contraria.

9. HISTORIAL DE CAMBIOS

Fecha versión anterior	Cambio realizado