

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

8. POLÍTICA CONTABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

OBJETIVO

Definir los criterios para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos relacionados con las propiedades de inversión de la UTP.

ALCANCE

La presente política contable será aplicable a las partes involucradas en la gestión, administración, custodia, identificación, clasificación, registro, valuación, ajustes, presentación y revelación de las propiedades de inversión y será considerada como complemento del marco Normativo para Entidades de Gobierno emitido por la CGN.

Reconocimiento

La UTP reconocerá como propiedades de inversión, los activos representados en terrenos y edificaciones que se tengan con el objetivo principal de generar rentas en condiciones de mercado, plusvalías o ambas. Los terrenos sobre los que se construyan las propiedades de inversión se reconocerán por separado.

Cuando una parte de una propiedad se use para obtener rentas o plusvalías, y la otra parte se use en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, la UTP las contabilizará por separado, siempre que estas partes puedan ser vendidas o colocadas en arrendamiento financiero, separadamente. Si no fuera así, la propiedad únicamente se clasificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante de ella para la producción o distribución de bienes o servicios, o para fines administrativos.

Los bienes históricos y culturales, que cumplan con la definición de propiedades de inversión, se reconocerán como tal; en caso contrario, se aplicará lo establecido en la Norma de bienes históricos y culturales.

Las adiciones y mejoras efectuadas a una propiedad de inversión se reconocerán como mayor valor de esta y, en consecuencia, afectarán el cálculo futuro de la depreciación. Las adiciones y mejoras son erogaciones en que incurre la UTP para aumentar la vida útil del activo, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa, mejorar la calidad de los productos y servicios, o reducir significativamente los costos.

Por su parte, el mantenimiento y las reparaciones de las propiedades de inversión se

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

reconocerán como gasto en el resultado del periodo. El mantenimiento y las reparaciones son erogaciones en que incurre la UTP con el fin de conservar o recuperar la capacidad normal de uso del activo.

Medición inicial

Las propiedades de inversión se medirán por el costo, el cual comprende, entre otros:

- a. El precio de adquisición.
- b. Los impuestos por traspaso de la propiedad.
- c. Los costos de beneficios a los empleados que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades de inversión.
- d. Los costos de los suministros empleados en la construcción.
- e. Los costos de preparación del lugar para su ubicación física.
- f. Los honorarios profesionales por servicios legales.
- g. Todos los costos necesarios para dejar la propiedad en las condiciones de operación previstas por la administración de la UTP.

Cualquier descuento o rebaja del precio se reconocerá como un menor valor de las propiedades de inversión y afectará la base de depreciación.

En todo caso, no se reconocerán como parte del elemento, los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en las condiciones requeridas para que opere de la manera prevista por la administración de la UTP); las pérdidas de operación en las que se haya incurrido antes de que la propiedad de inversión lograra el nivel planeado de ocupación; y las cantidades anormales de desperdicios, de mano de obra o de otros recursos en los que se haya incurrido para la construcción o el desarrollo de la propiedad.

Los costos de financiación asociados con la adquisición o construcción de una propiedad de inversión que, de acuerdo con lo estipulado en la Norma de costos de financiación, cumpla con los requisitos establecidos para calificarse como activo apto, se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada Norma.

Cuando se adquiera una propiedad de inversión en una transacción sin contraprestación, la UTP medirá el activo adquirido de acuerdo con la Norma de ingresos de transacciones sin contraprestación. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Las propiedades de inversión que se reciban en permuta se medirán por su valor de mercado; a falta de este, se medirán por el valor de mercado de los activos entregados y en



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

ausencia de ambos, por el valor en libros de los activos entregados. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Las propiedades de inversión producto de un arrendamiento financiero se medirán de acuerdo con lo establecido en la Norma de arrendamientos.

Medición posterior

Después del reconocimiento, las propiedades de inversión se medirán por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado. Para tal efecto, se aplicarán los criterios definidos en la Norma de propiedades, planta y equipo.

La UTP ha definido aplicar deterioro a las propiedades de inversión, que supere los 1.500 s.m.l.v. al cierre del 30 de noviembre de cada año.

La UTP ha definido la siguiente lista de chequeo para identificar los indicios de deterioro, la cual debe ser desarrollada por cada activo:

Ref.: _____ Descripción: _____

Placa: _____

Indicios	SI	NO	Ponderación	Total
1. El mantenimiento de los bienes se realiza con una frecuencia adecuada que le permita funcionar de acuerdo con los requerimientos de la rectoría o políticas de la UTP.			20%	
2. Que el valor de mercado del inmueble ha disminuido significativamente durante el último año y esta disminución sea superior 8%.			10%	
3. Si durante el período objeto de análisis, los activos van a tener cambio en su destinación, tales como planes de demolición, cambio en el uso o destinación de los mismos y remodelación de los activos.			15%	
4. Las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones en la UTP, han tenido			20%	



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

incrementos que probablemente afecten la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, esto es que las tasas hayan tenido variaciones superiores o inferiores a 150 puntos básicos (1,5%).				
5. Se dispone de evidencia procedente de informes internos que indican que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, inferior al esperado. La referencia será el 5%.			35%	

En caso de concluir que un activo cumple más de cuatro (4) condiciones o más del 75% se establece que hay indicios de deterioro y se procede a calcular el valor recuperable del activo.

Reclasificaciones

Se realizará una reclasificación hacia propiedades de inversión cuando exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

- a. El fin de la ocupación por parte de la UTP (en el caso de la reclasificación de una propiedad, planta y equipo a una propiedad de inversión);
- b. El inicio de una operación de arrendamiento operativo de un activo que estaba destinado para la venta en el curso normal de la operación (en el caso de la reclasificación de un inventario a propiedad de inversión).

Las reclasificaciones desde y hacia propiedades de inversión se tratarán de la siguiente forma:

Para la reclasificación entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo, el valor en libros del activo en esa fecha será el valor en libros del activo en la nueva clasificación. En consecuencia, la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas no serán eliminadas. A partir de esta fecha, la UTP aplicará los requisitos que la norma correspondiente le exija.

Para la reclasificación entre propiedades de inversión e inventarios, el valor en libros del activo en la fecha de reclasificación será el costo del activo en la nueva clasificación. A partir de esta fecha, la UTP aplicará los requerimientos que la norma correspondiente le exija.

Baja en cuentas



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

La UTP dará de baja una propiedad de inversión, cuando no cumpla con los requisitos establecidos para que se reconozca como tal. Esto se puede presentar cuando se dispone del elemento o no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. La pérdida o ganancia originada en la baja en cuentas de un elemento de propiedades de inversión se calculará como la diferencia entre el valor neto obtenido por la disposición del activo y su valor en libros, y se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Cuando un elemento de propiedades de inversión esté conformado por partes físicas que tengan un costo significativo con relación a su costo total y se haga necesaria la sustitución de una de estas partes, la UTP reconocerá, en el activo, el costo en que se incurra para la sustitución, previa baja en cuentas de la parte sustituida. Esto se realizará con independencia de que el costo del componente se haya identificado y depreciado previamente. De ser necesario, se podrá utilizar el costo de la sustitución como indicador del costo que el elemento sustituido tenía en el momento en el que fue adquirido o construido.

Revelaciones

La UTP revelará la siguiente información para las propiedades de inversión:

- a) Los métodos de depreciación utilizados.
- b) Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas.
- c) El valor en libros y la depreciación acumulada, incluyendo las pérdidas por deterioro del valor acumuladas, al principio y final del periodo contable.
- d) Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable, que muestre por separado lo siguiente: adquisiciones, adiciones realizadas, disposiciones, retiros, sustitución de componentes, reclasificaciones a otro tipo de activos, pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas, depreciación y otros cambios.
- e) El efecto en los resultados producto de la baja en cuentas de un elemento de propiedades de inversión.
- f) El cambio en la estimación de la vida útil y del valor residual, así como el cambio del método de depreciación.
- g) El valor de las propiedades de inversión en proceso de construcción, el estado de avance y la fecha estimada de terminación.
- h) El valor en libros de las propiedades de inversión que tengan alguna restricción, bien sea, para llevar a cabo su disposición o para cobrar los ingresos que producen.
- i) El valor de las propiedades de inversión que garanticen el cumplimiento de pasivos.



Universidad
Tecnológica
de Pereira

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

- j) La información de bienes que se hayan reconocido como propiedades de inversión o que se hayan retirado por la tenencia del control, independientemente de la titularidad o derecho de dominio (esta información estará relacionada con: la UTP de la cual se reciben o a la cual se entregan, el monto, la descripción, la cantidad y la duración del contrato, cuando a ello haya lugar).
- k) Las propiedades de inversión adquiridas en una transacción sin contraprestación. La información de su condición de bien histórico y cultural, cuando a ello haya lugar.