

## CONTENIDO

1. OBJETIVO .....	2
2. ALCANCE .....	2
3. POLÍTICA CONTABLE GENERAL .....	2
4. RECONOCIMIENTO .....	2
5. MEDICIÓN .....	3
5.1. MEDICIÓN INICIAL .....	3
5.2. MEDICIÓN POSTERIOR .....	3
5.3. Reclasificaciones .....	3
5.4. Baja en cuentas .....	4
6. PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN .....	5

## **1. OBJETIVO**

Establecer las bases contables para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de las propiedades de inversión en COSERVICIOS.

## **2. ALCANCE**

Esta norma se aplicará sobre las inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión definida más adelante.

## **3. POLÍTICA CONTABLE GENERAL**

Son propiedades de inversión terrenos o edificios (o partes de un edificio, o ambos), mantenidas por COSERVICIOS 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 ordinario de las operaciones.

Esta definición incluye aquellas propiedades, terrenos y edificios en las que COSERVICIOS participa como arrendatario bajo leasing financiero. Las propiedades de inversión producto de un arrendamiento financiero se medirán de acuerdo con lo establecido en la Norma de Arrendamientos.

En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo.

También se reconocerán como propiedades de inversión, los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado.

## **4. RECONOCIMIENTO**

COSERVICIOS reconocerá una propiedad de inversión como activo cuando, y sólo cuando:

- a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

## **5. MEDICIÓN**

### **5.1. MEDICIÓN INICIAL**

COSERVICIOS medirá inicialmente las propiedades de inversión por su costo; en el caso de las propiedades de inversión compradas su costo 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. 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 requerimientos establecidos para calificarse como activo apto, se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada norma.

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

Cuando COSERVICIOS adquiera propiedades de inversión con un plazo para pago que exceda los periodos normales de crédito, el componente de financiación no hará parte del costo de las propiedades de inversión, y se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de financiación de acuerdo con la Norma de Cuentas por Pagar. Lo anterior, siempre y cuando el activo no cumpla las condiciones para calificarse como apto.

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

### **5.2. 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 mismos criterios definidos en la Norma de Propiedades, Planta y Equipo para la medición posterior.

### **5.3. 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 empresa (en el caso de la reclasificación de una propiedad, planta y equipo a una propiedad de inversión); o

b) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero sobre 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).

Se realizará una reclasificación desde propiedades de inversión cuando exista un cambio de uso que se haya evidenciado por el inicio de la ocupación de la propiedad por parte de la compañía (en el caso de la reclasificación de una propiedad de inversión a una propiedad, planta y equipo) o por el inicio de un desarrollo con intención de venta en el curso normal de la operación (en el caso de la reclasificación de una propiedad de inversión a inventarios).

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 compañía aplicará los requerimientos 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 empresa aplicará los requerimientos que la norma correspondiente le exija.

#### **5.4. Baja en cuentas**

Una propiedad de inversión se dará de baja cuando no cumpla con los requerimientos establecidos para que se reconozca como propiedad de inversión. Esto se puede presentar cuando el elemento se disponga o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. La pérdida o ganancia originada en la baja en cuentas de una propiedad de inversión afectará el resultado del periodo.

Cuando un elemento de propiedades de inversión esté conformado por partes físicas que tengan un costo significativo con relación al costo total del mismo y se haga necesaria la sustitución de una de estas partes, la empresa reconocerá en el activo, el costo de 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.

## 6. PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN

COSERVICIOS revelará la siguiente información para todas 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 <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> 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 <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> 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 en el resultado, 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 de las propiedades de inversión y 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;
- 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 entidad 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 <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> haya lugar); y
- k) la información de su condición de bien histórico y cultural, cuando a ello haya lugar.