

2009

Fundación IASC: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

# Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

**PONGA EN PRÁCTICA SU CONOCIMIENTO**



IASC Foundation  
Education®

# Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

## PONGA EN PRÁCTICA SU CONOCIMIENTO

Resuelva los siguientes casos prácticos y ponga así en práctica su conocimiento acerca de los requerimientos para la contabilización e información financiera de propiedades, planta y equipo de acuerdo con la *NIIF para las PYMES*.

Una vez que haya completado los casos prácticos, coteje sus respuestas con las que se detallan debajo de esta prueba.

### Caso práctico 1

---

La PYME A efectuó (y pagó) los siguientes desembolsos al adquirir un edificio de administración y el terreno en el que está construido:

<i>Fecha</i>	<i>u.m.</i>	<i>Información adicional</i>
1 enero de 20X1	200.000.000	20% del precio se atribuye al terreno
1 enero de 20X1	20.000.000	Impuestos por transferencia no recuperables (no incluidos en el precio de compra de 200.000.000 u.m.)
1 enero de 20X1	1.000.000	Costos legales directamente atribuibles a la compra
1 enero de 20X1	10.000	Reembolso al propietario anterior por pagar de forma anticipada los impuestos no recuperables de la propiedad del gobierno local durante el periodo de seis meses que finaliza el 30 de junio de 20X1
30 de junio de 20X1	20.000	Impuestos no recuperables anuales de propiedad del gobierno local para el año que finaliza el 30 de junio de 20X2
Durante todo 20X1	120.000	Reparaciones y mantenimiento diarios, que incluyen el salario y otros costos del personal de mantenimiento y administración. Estos costos se atribuyen de forma equitativa a cada una de las 10 unidades.

El 31 de diciembre de 20X1, la PYME A realizó las siguientes evaluaciones:

- Vida útil del edificio: 50 años desde la fecha de adquisición.
- Valor residual del edificio: 20.000.000 u.m.
- La entidad consumirá los beneficios económicos futuros del edificio de forma uniforme durante 50 años a partir de la fecha de adquisición.
- Valor razonable menos costos de venta del terreno y el edificio: 250.000.000 u.m.

**Elabore los asientos para registrar los efectos de las propiedades, planta y equipo en los registros contables de la PYME A para el año que finalizó el 31 de diciembre 20X1.**

# Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

## Respuesta al caso práctico 1

### Al 1 enero de 20X1

Dr	Terrenos y edificios (costo)	200.000.000 u.m. <sup>A</sup>	
	Cr Efectivo		200.000.000 u.m.

*Reconocimiento de la adquisición de la propiedad.*

Dr	Terrenos y edificios (costo)	20.000.000 u.m. <sup>A</sup>	
	Cr Efectivo		20.000.000 u.m.

*Reconocimiento de los impuestos de transferencia no recuperables incurridos en la adquisición de la propiedad.*

Dr	Terrenos y edificios (costo)	1.000.000 u.m. <sup>A</sup>	
	Cr Efectivo		1.000.000 u.m.

*Reconocimiento de costos legales directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad.*

Dr	Gastos pagados por anticipado (activo)	10.000 u.m.	
	Cr Efectivo		10.000 u.m.

*Reconocimiento de los impuestos de propiedad del gobierno local pagados por anticipado por el semestre que finaliza el 30 de junio de 20X1.*

### Al 30 de junio de 20X1

Dr	Gastos pagados por anticipado (activo)	20.000 u.m.	
	Cr Efectivo		20.000 u.m.

*Reconocimiento de los impuestos de propiedad del gobierno local pagados el 30 de junio de 20X1 por los doce meses que finalizan el 30 de junio de 20X2.*

### Para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (gastos operativos)	10.000 u.m.	
	Cr Gastos pagados por anticipado (activo)		10.000 u.m.

*Reconocimiento como un gasto de impuestos de propiedad del gobierno local pagados por anticipado el 1 de enero de 20X1 para el primer semestre que finaliza el 30 de junio de 20X1.*

Dr	Resultados (gastos operativos)	10.000 u.m.	
	Cr Gastos pagados por anticipado (activo)		10.000 u.m.

*Reconocimiento de los impuestos de propiedad del gobierno local pagados el 30 de junio de 20X1 durante el último semestre del periodo contable actual. El importe de 10.000 u.m. seguirá siendo un activo dado que se relaciona con el primer semestre del próximo periodo contable.*

## Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

Dr	Resultados (gastos operativos)	120.000 u.m.	
	Cr Efectivo		120.000 u.m.

*Reconocimiento de reparaciones y mantenimiento diarios del edificio durante 20X1.*

Dr	Resultados (gastos operativos)	3.136.000 u.m. <sup>(a)</sup>	
	Cr Depreciación acumulada (propiedades, planta y equipo: edificios)		3.136.000 u.m.

*Reconocimiento de la depreciación de los edificios durante 20X1.*

**Los cálculos y las notas explicativas a continuación no forman parte de la respuesta para este caso práctico:**

- (a)  $80\% \times 221.000.000 \text{ u.m.}^{(b)} = 176.800.000 \text{ u.m.}$  de costo de edificios.  $[176.800.000 \text{ u.m. de costo menos } 20.000.000 \text{ u.m. de valor residual}] \div 50 \text{ años (consumo de beneficios económicos futuros de forma uniforme durante 50 años de vida útil del edificio)} = 3.136.000 \text{ u.m. de depreciación para el año.}$
- (b)  $A = 221.000.000 \text{ u.m. de costo de terrenos y edificios.}$

# Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

## Caso práctico 2

La PYME B tiene una partida de propiedades, planta y equipo: el edificio de oficinas ocupado por el personal administrativo y el terreno sobre el que está construido. Al 31 de diciembre de 20X1, el importe en libros de la propiedad era de 2.000.000 u.m., neto de depreciación acumulada de 1.000.000 u.m. La PYME B deprecia el edificio con el método lineal durante 50 años hasta un valor residual de cero. El terreno en el que el edificio se sitúa no tiene importancia relativa.

El 30 de junio de 20X2, la PYME B adquirió todo el patrimonio de la PYME C. La información acerca de propiedades, planta y equipo de la PYME C al 30 de junio de 20X2 se resume en la tabla a continuación.

<i>Descripción</i>	<i>Vida útil restante</i>	<i>Importe en libros (u.m.)</i>	<i>Valor residual (u.m.)</i>	<i>Valor razonable (u.m.)</i>
Edificio de fábrica A	10 años	1.000.000	100.000	1.500.000
Edificio de fábrica B	15 años	6.000.000	1.500.000	9.000.000
Edificio de oficinas A	20 años	4.500.000	2.500.000	7.000.000
Terreno A (desocupado)	Indefinido	300.000	4.000.000	4.000.000
Terreno B (desocupado)	Indefinido	6.000	1.000.000	1.000.000
Terreno C (desocupado)	Indefinido	9.000	2.000.000	2.000.000
<b>Total</b>		<b>11.815.000</b>		<b>24.500.000</b>

El 30 de septiembre de 20X2, en respuesta a una oferta no solicitada, la PYME C dispuso del Edificio de fábrica B por 9.100.000 u.m.

El 1 de octubre de 20X2, la PYME C subdividió el Terreno B en 30 parcelas y comenzó a desarrollar unidades residenciales en cada una, con la finalidad de vender las unidades residenciales y el terreno sobre el que están construidas, en el curso normal de las operaciones.

El 12 de octubre de 20X2, la PYME C recibió un permiso de planificación, a un costo de 500.000 u.m., para el desarrollo de un bloque de oficinas en el Terreno C. La PYME C tiene previsto utilizar el bloque de oficinas para el personal de ventas de sus operaciones de pedidos por correo.

El 1 de noviembre de 20X2, la PYME C comenzó la operación de un vertedero en el Terreno A. El costo de conversión del Terreno A a un vertedero fue de 100.000 u.m. Se espera que el vertedero funcione durante 10 años antes de llenarse. Una vez lleno, la PYME C prevé abandonar el sitio.



## Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

El 16 de diciembre de 20X2, la PYME C contrató a la Entidad D (un tercero independiente) para construir un bloque de oficinas en el Terreno C. En el contrato de precio fijo de 10.000.000 u.m. se estipuló que la construcción comenzara el 30 de junio de 20X3 y finalizara el 30 de junio de 20X5.

El 31 de diciembre de 20X2, el terreno y el edificio de la PYME B fueron pignorados como garantía por un préstamo de 3.000.000 u.m. del Banco A. El préstamo fue concedido a la PYME B el 30 de diciembre de 20X2 y genera intereses a una tasa fija del 3% anual. El préstamo debe pagarse en su totalidad el 31 de diciembre de 20X8.

El 31 de diciembre de 20X2, la evaluación de grupo de la PYME B confirmó que las vidas útiles, los valores residuales y el método de depreciación se aplicaban a todas las propiedades, planta y equipo. Además, las revisiones del indicador de deterioro no hallaron indicios de que alguna partida de propiedades, planta y equipo tuviera un deterioro del valor.

El terreno en el que se sitúan los edificios carece de importancia relativa.

**Elabore un extracto que muestre de qué manera las propiedades, planta y equipo podrían presentarse y revelarse en los estados financieros consolidados del grupo de la PYME B para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X2.**

# Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

## Respuesta al caso práctico 2

Extracto del estado consolidado de situación financiera del grupo de la PYME B al 31 de diciembre de 20X2:

<i>Descripción</i>	<i>Nota:</i>	<i>20X2</i>	<i>20X1</i>
Propiedades, planta y equipo	14	16.789.167 u.m.	2.000.000 u.m.

Extracto del estado consolidado de situación financiera del grupo de la PYME B al 31 de diciembre de 20X2:

### Nota 1: Políticas contables

#### *Propiedades, Planta y Equipo*

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación 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. Los terrenos, salvo los vertederos, tienen una vida útil indefinida y, por lo tanto, no se deprecian. La vida útil de los edificios es de 50 años a partir de la fecha de construcción. La vida útil de los vertederos es de 10 años a partir de la fecha de excavación.

### Nota 3: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) al determinar la ganancia antes de impuestos:

	<i>20X2</i>	<i>20X1</i>
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
Ganancias obtenidas por la disposición de propiedades, planta y equipo	(225.000) (a)	–
Depreciación	435.833 (o)+(i)	60.000 (b)

## Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

### Nota 14: Propiedades, planta y equipo

Descripción	Vertedero (u.m.)	Terreno desocupado (u.m.)	Terrenos y edificios (u.m.)	Total (u.m.)
Costo			3.000.000	3.000.000
Depreciación acumulada			(1.000.000)	(1.000.000)
<b>Importe en libros al 31 de diciembre de 20X1</b>			<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Adiciones	100.000	500.000 (c)		600.000
Adquirido en una combinación de negocios		7.000.000 (d)	17.500.000 (e)	24.500.000
Transferido a inventario		(1.000.000) (f)		(1.000.000)
Redistribuido para cambio de uso	4.000.000	(4.000.000)		
Disposiciones			(8.875.000) (g)	(8.875.000)
Depreciación	(68.333) (o)		(367.500) (i)	(435.833)
<b>Importe en libros al 31 de diciembre de 20X2</b>	<b>4.031.667</b>	<b>2.500.000</b>	<b>10.257.500</b>	<b>16.789.167</b>
Costo	4.100.000	2.500.000 (l)	11.500.000 (m)	18.100.000
Depreciación acumulada	(68.333) (o)		(1.242.500) (n)	(1.310.833)

El 31 de diciembre de 20X2, el grupo había contratado a la Entidad D para construir un bloque de oficinas en un terreno desocupado, propiedad del grupo. En el contrato de precio fijo de 10.000.000 u.m., se exige que la construcción haya comenzado para el 30 de junio de 20X3 y haya finalizado para el 30 de junio de 20X5. No había compromisos contractuales al 31 de diciembre de 20X1.

El 31 de diciembre de 20X2, la propiedad de la PYME B fue pignorada como garantía por un préstamo de 3.000.000 u.m. del Banco A. El préstamo genera intereses a una tasa fija del 3% anual y debe pagarse en su totalidad el 31 de diciembre del 20X8. La propiedad del grupo se encontraba libre de gravámenes al 31 de diciembre de 20X1.

#### Los cálculos y las notas explicativas a continuación no forman parte de la respuesta para este caso práctico:

- 9.100.000 u.m. de ingresos procedentes de la venta del Edificio de fábrica B menos 8.875.000 u.m. (g) de importe en libros = 225.000 u.m. de ganancias obtenidas por la disposición del Edificio de fábrica B.
- 3.000.000 u.m. de costo ÷ 50 años = 60.000 u.m. de depreciación por año.
- 500.000 u.m. de costo de permiso de planificación del Terreno C (véanse los párrafos 16.7 y 17.10(b)).
- 4.000.000 u.m. del Terreno A + 1.000.000 u.m. del Terreno B + 2.000.000 u.m. del Terreno C = 7.000.000 u.m. (es decir, el costo para el grupo es el valor razonable a la fecha de adquisición) (véase el párrafo 19.14).
- 1.500.000 u.m. del Edificio de fábrica A + 9.000.000 u.m. del Edificio de fábrica B + 7.000.000 u.m. de Edificio de oficinas A (es decir, el costo para el grupo es el valor razonable a la fecha de adquisición). Véase la NIIF para las PYMES, párrafo 19.14 = 17.500.000 u.m. de edificios.
- 1.000.000 u.m. de importe en libros del Terreno B ahora utilizado para la venta en el curso normal de las





## Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipo

operaciones (es decir, inventario). Véase la *NIIF para las PYMES*, párrafo 13.1(a).

- (g)  $9.000.000 \text{ u.m. de costo menos } 125.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada}^{(h)} = 8.875.000 \text{ u.m. de importe en libros del Edificio de fábrica B a la fecha de su disposición.}$
- (h)  $(9.000.000 \text{ u.m. de costo menos } 1.500.000 \text{ u.m. de valor residual}) \div 15 \text{ años} \times 3/12 \text{ meses} = 125.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada del Edificio de fábrica B a la fecha de su disposición (desde el 30 de junio hasta el 30 de septiembre de 20X2).}$
- (i)  $60.000 \text{ u.m. de propiedad de la PYME B}^{(b)} + 70.000 \text{ u.m. de Edificio de fábrica A}^{(j)} + 125.000 \text{ u.m. de Edificio de fábrica B}^{(h)} + 112.500 \text{ u.m. de Edificio de oficinas A}^{(k)} = 367.500 \text{ u.m.}$
- (j)  $(1.500.000 \text{ u.m. de costo menos } 100.000 \text{ u.m. de valor residual}) \text{ de monto depreciable} \div 10 \text{ años de vida útil} \times 6/12 \text{ meses} = 70.000 \text{ u.m.}$
- (k)  $(7.000.000 \text{ u.m. de costo menos } 2.500.000 \text{ u.m. de valor residual}) \text{ de monto depreciable} \div 20 \text{ años de vida útil} \times 6/12 \text{ meses} = 112.500 \text{ u.m.}$
- (l)  $2.500.000 \text{ u.m. de Terreno C.}$
- (m)  $3.000.000 \text{ u.m. de propiedad de PYME B} + 1.500.000 \text{ de Edificio de fábrica A} + 7.000.000 \text{ u.m. de Edificio de oficinas A} = 11.500.000 \text{ u.m. de edificios.}$
- (n)  $1.060.000 \text{ u.m. de propiedad de PYME B} + 70.000 \text{ u.m. de Edificio de fábrica A}^{(j)} + 112.500 \text{ u.m. de Edificio de oficinas A}^{(k)} = 1.242.500 \text{ u.m.}$
- (o)  $(4.100.000 \text{ u.m. de costo menos valor residual de cero (desocupado)}) \text{ de monto depreciable} \div 10 \text{ años de vida útil} \times 2/12 \text{ meses} = 68.333 \text{ u.m.}$