


GESTIÓN FINANCIERA					 Coonfie <small>Cooperativa Nacional Educativa de Ahorro y Crédito</small> <small>Es Presente y Futuro Solidario</small>		
POLITICA CONTABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN							
Código	PO-FI-11	Versión	2	Vigencia	15 de julio de 2021	Página	1 de 4

ACTIVO

POLITICA PROPIEDADES DE INVERSION

Para la Cooperativa COONFIE, la información acerca del valor razonable de las propiedades de inversión, y acerca de los cambios en su valor razonable, es muy relevante para los usuarios de estados financieros con propósito de información general.

Por lo tanto si el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión, se puede determinar con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, se contabilizará mediante el modelo de valor razonable. De lo contrario, la propiedad de inversión se contabiliza a través del modelo de costo-depreciación-deterioro del valor.

La gerencia de la cooperativa empleará su juicio profesional al determinar si el valor razonable de una propiedad de inversión puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.

Para el caso de la Cooperativa COONFIE se determina que las propiedades de inversión se reconocerán y medirán al valor razonable.

RECONOCIMIENTO


Las propiedades de inversión para la Cooperativa COONFIE serán aquellas que se mantendrán con el objeto de 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.

Las propiedades de inversión clasificadas de ésta manera generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión (véase la NIC 40, párrafo 8 (b)).

MEDICIÓN INICIAL

La entidad contabiliza todas las partidas de propiedades de inversión a su costo en el reconocimiento inicial. Cuando se reciba o se compre una propiedad de inversión se mide a su costo sobre la base del precio de compra y de cualquier gasto directamente atribuible, como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

GESTIÓN FINANCIERA						 Coonfie <small>Cooperativa Nacional Educativa de Ahorro y Crédito</small> <small>Es Presente y Futuro Solidario</small>	
POLITICA CONTABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN							
Código	PO-FI-11	Versión	2	Vigencia	15 de julio de 2021	Página	2 de 4

MEDICIÓN POSTERIOR

La medición posterior al reconocimiento inicial depende de las circunstancias en lugar de la elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable. Si la cooperativa puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable.

De lo contrario, la partida de propiedades de inversión se contabiliza como propiedades, planta y equipo mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17.

Para estos efectos se determinará el valor razonable de una propiedad de inversión, y aplica la guía que se ofrece en los párrafos 11.27 a 11.32 y que se aplican a la medición de inversiones en acciones ordinarias o preferentes a un valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en los resultados en cada fecha de presentación.

Cuando la cooperativa mida las propiedades de inversión al costo (es decir, cuando el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, lo más importante es determinar el costo inicial del activo, su vida útil prevista y su periodo de depreciación, como así también evaluar si se debe reconocer alguna pérdida por deterioro de ese activo. Dicha partida de propiedades de inversión se deprecia a lo largo de su vida útil prevista.

El valor residual:


Es el valor estimado que la entidad obtendría actualmente por la disposición del activo, después de deducir los costos estimados de tal disposición, si el activo tuviera ya la antigüedad y condiciones esperadas al término de su vida útil (es decir, el valor razonable actual menos los costos de venta de un activo más antiguo equivalente). De ello se deduce que, si una entidad no puede determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, tampoco puede determinar el valor residual de dicha propiedad.

Para definir los criterios para determinar el valor residual de la propiedad, la Cooperativa considerará los requerimientos en las NIIF plenas que traten sobre el mismo asunto.

DETERIORO

En cada fecha de presentación, la Cooperativa evaluará si existen indicios de que alguna partida de propiedades de inversión contabilizada como propiedad planta y equipo puede haber sufrido un deterioro del valor es decir, si el importe en libros supera el importe recuperable. Si existieran tales indicios, se comprobará si dicha partida de propiedades de inversión está deteriorada es decir, se determina el importe recuperable de la propiedad y se reconoce una pérdida por deterioro, de haberla.

Importe recuperable: Es el valor razonable menos los costos de venta de un activo o su valor en uso, el que sea mayor.

GESTIÓN FINANCIERA						 Coonfie <small>Cooperativa Nacional Educativa de Ahorro y Crédito</small> <small>Es Presente y Futuro Solidario</small>	
POLITICA CONTABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN							
Código	PO-FI-11	Versión	2	Vigencia	15 de julio de 2021	Página	3 de 4

La regla de costo o esfuerzo desproporcionado aplicada en la clasificación de propiedades de inversión no exime a la entidad de calcular el valor razonable de dichas propiedades, de las cuales existen indicios de posible deterioro.

Para efectos del cálculo del deterioro de las propiedades de inversión la cooperativa empleará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos.

TRANSFERENCIAS

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 cooperativa 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 importe en libros de la propiedad de inversión en dicha fecha se convierte en su costo.

El párrafo 16.10 (e)(iii) requiere la información de ese cambio. Se trata de un cambio de circunstancias y no de un cambio de política contable.


Las transferencias no significan cambios en la política contable. Se producen cuando existe un cambio en las circunstancias o un cambio en el uso de una partida que hace que ésta se encuentre sujeta a diferentes requerimientos para la contabilización y la información financiera (por ejemplo, cuando un propietario ocupa una propiedad mantenida para obtener rentas por arrendamiento y plusvalías, la propiedad se transfiere de propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo). Cuando se lleva a cabo una transferencia, las clasificaciones en el periodo comparativo no deben cambiarse; esto es un reflejo fiel de las circunstancias y el uso a los cuales se sometió el activo en el periodo comparativo (es decir, mientras el activo constituya propiedades de inversión, debe contabilizarse e informarse como propiedades de inversión; mientras pertenezca a propiedades, planta y equipo, debe contabilizarse e informarse como propiedades, planta y equipo).

BAJA EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Cuando se dispone de una partida de propiedades de inversión y se genere una pérdida o ganancia derivada de dicha disposición esta se incluye en los resultados. Para las propiedades de inversión medidas al valor razonable, la pérdida o la ganancia sobre el valor razonable de la propiedad se reconoce en los resultados del periodo contable en el que se produce el cambio en el valor razonable.

REVELACIONES

La COOPERATIVA revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas al valor razonable con cambios en resultados (párrafo 16.7):

GESTIÓN FINANCIERA					 Coonfie <small>Cooperativa Nacional Educativa de Ahorro y Crédito</small> <small>Es Presente y Futuro Solidario</small>		
POLITICA CONTABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN							
Código	PO-FI-11	Versión	2	Vigencia	15 de julio de 2021	Página	4 de 4

- (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 importe 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 importe en libros 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 (véase el párrafo 16.8).
 - (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.



NÉSTOR BONILLLA RAMÍREZ
Gerente General

La presente política fue aprobada en sesión del Consejo de Administración, según acta No. 011 del 26 de septiembre de 2015.