	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015




CONTABILIDAD

---

**POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Bogotá D.C., 2015


<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
1. OBJETIVO .....	3
2. ALCANCE.....	4
3. POLÍTICA CONTABLE GENERAL.....	5
4. RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN .....	6
4.1 RECONOCIMIENTO INICIAL .....	6
4.2 MEDICIÓN INICIAL .....	6
4.3 MEDICIÓN POSTERIOR .....	7
4.4 TRANSFERENCIAS .....	7
4.5 RETIRO Y BAJA EN CUENTAS .....	7
5. PRESENTACIÓN Y REVELACIONES .....	9
6. OBJETIVOS DE LOS CONTROLES CONTABLES .....	10
7. REFERENCIA NORMATIVA .....	11
8. DEFINICIONES.....	12

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------


	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

### 1. OBJETIVO

Establecer las bases contables para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los hechos económicos relacionados con las propiedades de inversión.

COPIA NO CONTROLADA

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

## 2. ALCANCE

Esta política aplica para aquellos activos inmuebles (terrenos, edificios, partes de un edificio, o ambos), que la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO posee (bien sea mediante la titularidad legal, recibidos en donación o porque los haya recibido en arrendamiento financiero) y de los cuales se espera percibir rentas por concepto de arrendamiento operativo o beneficios económicos por el aumento de su valorización o plusvalías, o ambas, en lugar de: i) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o ii) su venta en el curso ordinario de las operaciones.


Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Universidad.

Aplica también para los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión; de lo contrario serán reconocidos como activos en construcción de acuerdo a la política contable de propiedades plantas y equipo bajo NIIF para PYMES.

Esta política contable no aplica para:

- Los inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas.

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

### 3. POLÍTICA CONTABLE GENERAL

Se describen a continuación las políticas contables establecidas por la Universidad para el reconocimiento y medición inicial, medición posterior de las propiedades de inversión, revelación y presentación.

En las propiedades de uso mixto (una parte se arrienda a un tercero y otra parte se utiliza en la prestación del servicio de la Universidad) se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17 de NIIF para PYMES.

COPIA NO CONTROLADA

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

#### 4. RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

##### 4.1 RECONOCIMIENTO INICIAL

Las propiedades de inversión se reconocen como tales cuando se cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- Sea probable que la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO obtenga beneficios económicos futuros de estos bienes, producto de los arrendamientos, rentas o por valorización o plusvalía de ellos, los cuales no se encuentran directamente relacionados con su actividad principal.
- El costo de los bienes puede ser medido con fiabilidad.

Adicionalmente, cuando se entregue en arrendamiento una parte de una edificación se tratará como propiedad de inversión siempre que se cumpla con las siguientes dos condiciones: i) que el área entregada en arrendamiento supere el 20% del total del área construida y ii) el valor de la edificación entregada en arrendamiento supere el 5% del total del rubro de propiedad, planta y equipo.

##### 4.2 MEDICIÓN INICIAL


Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, el cual comprende:

- El precio de compra de contado (valor acordado entre el vendedor y la Universidad) neto de cualquier descuento o rebaja.
- Impuestos de registro, notariales, de escritura, comisión del intermediario y demás gastos legales.
- Impuesto por valorización.
- El costo de una propiedad de inversión construida corresponde a los costos que se hayan capitalizado durante la edificación y que al momento de terminación de la misma tenga el bien reconocido como construcción en curso.

El impuesto predial y los demás impuestos indirectos sobre la propiedad no se capitalizan, sino que se llevarán directamente al gasto.

Si una propiedad de inversión fue adquirida a través de un arrendamiento financiero, el inmueble se reconoce por el menor valor entre: el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento de acuerdo a lo expuesto en la política contable de arrendamientos bajo NIIF para PYMES.

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

### 4.3 MEDICIÓN POSTERIOR

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha de presentación de los estados financieros de la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable, y contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo expuesto en la política contable bajo NIIF para PYMES de propiedades, planta y equipo o de la Sección 17.

El valor razonable es el valor de mercado de los inmuebles en la fecha del avalúo, el cual es realizado como mínimo cada cinco (5) años por peritos avaluadores; sin embargo, en cada cierre contable anual, se evalúa si el Índice de Costos de Construcción de Vivienda ICCV ha variado más del 10% anual, y de ser así, se realizará un nuevo avalúo para estos activos.

La diferencia entre el valor razonable y el costo en libros se reconoce en el estado de resultados contra un mayor o menor valor del activo clasificado como propiedad de inversión.

Estos activos valorados al valor razonable no son objeto de depreciación bajo NIIF para PYMES.

Las erogaciones posteriores que realicen los terceros o la Universidad a las propiedades de inversión, no se capitalizan al activo; se contabilizan como un gasto en el periodo en que se incurra en ellas.

### 4.4 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 UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO contabilizará a partir de ese momento la partida como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17 – Propiedades, planta y equipo, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable. Según la Sección 17, el valor en libros de la propiedad de inversión en dicha fecha se convierte en su costo; esto se trata de un cambio de circunstancias y no de un cambio de política contable.

### 4.5 RETIRO Y BAJA EN CUENTAS

La UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO debe evaluar como mínimo (1) una vez al año (al cierre contable anual o en el evento) si la intención de uso de estos bienes inmuebles ha cambiado, la cual se evidenciará cuando:

- La Universidad comience a utilizar el activo para la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, para lo cual se basará en lo expuesto en la política contable de propiedades, planta y equipo bajo NIIF para PYMES. El costo por el cual serán reconocidos estos activos como propiedades, planta y equipo, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso del activo.

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------


	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

- La Universidad entregue el bien en arrendamiento financiero, para lo cual se basará en lo expuesto en la política contable de arrendamientos bajo NIIF para PYMES.
- La Universidad considere no obtener más beneficios económicos futuros derivados del inmueble, caso en el cual el retiro del activo se reconoce en el estado de resultados del periodo.

COPIA NO CONTROLADA

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------



	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015


## 5. PRESENTACIÓN Y REVELACIONES

La UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas al valor razonable con cambios en resultados

- Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- 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 para la categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
- La existencia e importe de 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.
- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de éstas.
- 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.
  - (v) Otros cambios.

De acuerdo con la Sección 20, se proporcionará información a revelar del arrendador sobre arrendamientos en los que haya participado. Una empresa que mantenga propiedades de inversión en arrendamiento financiero u operativo, proporcionará la información a revelar del arrendatario para los arrendamientos financieros y la información a revelar del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------


	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

## 6. OBJETIVOS DE LOS CONTROLES CONTABLES

Se enuncian a continuación, los objetivos que deben cumplir los controles contables de esta política:

- Asegurar que los activos que sean reclasificados o clasificados como propiedad de inversión, sean siempre terrenos o edificaciones sobre los cuales se espera percibir rentas por concepto de arrendamiento operativo o beneficios económicos por el aumento de su valorización.
- Asegurar que las personas o empresas que realicen los avalúos técnicos de las propiedades de inversión, posean todos los requisitos y certificaciones que los califiquen como personal idóneo para desempeñar esta tarea de acuerdo a la legislación Colombiana (Afiliado a La Lonja, entre otros).

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015


## 7. REFERENCIA NORMATIVA

Sección 17 – Propiedad, planta y equipo.

Sección 16 - Propiedades de Inversión.

COPIA NO CONTROLADA

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------

	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN - SIGUAN</b>	<b>Código:</b> GAF-PL-2-017
	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	<b>Versión:</b> 01
	<b>POLÍTICA PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>Fecha de emisión:</b> Diciembre de 2015

## 8. DEFINICIONES

**Propiedades de inversión:** son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o b) su venta en el curso ordinario de la operación.

**Valor razonable:** es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

<b>Elaborado por:</b> Contador general	<b>Revisado por:</b> Vicerrector Administrativo	<b>Aprobado por:</b> Rectora
---	--	---------------------------------