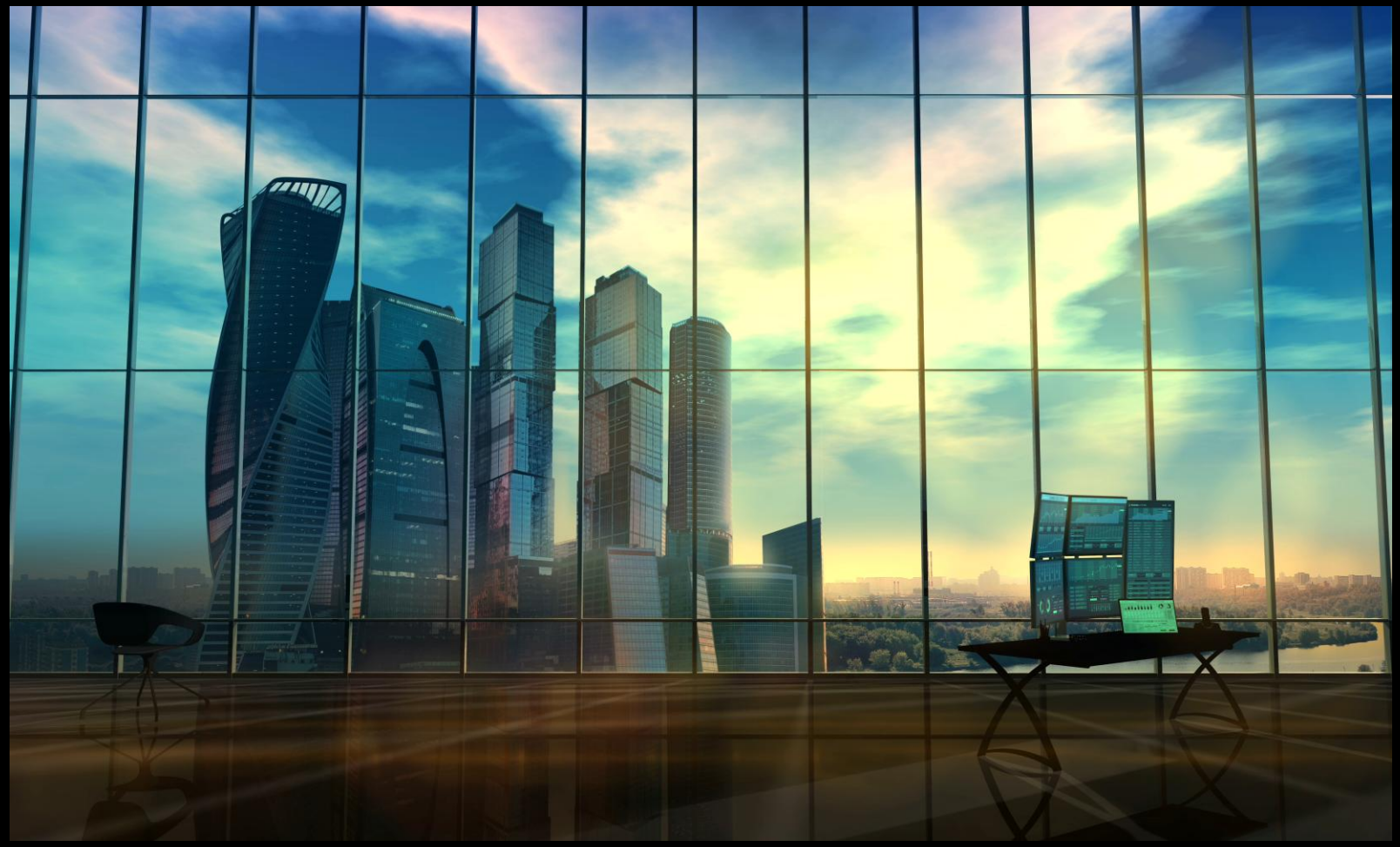
NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo



Carlos Filgueira Ramos
cfilgueira@filgueira.cl

Carlos Filgueira Ramos

Integrante Comisión de Principios y Normas de Contabilidad de la Asociación Interamericana de Contabilidad & El Colegio de Contadores de Chile A.G. Director Grupo Latinoamericano de Emisores de Normas de Información Financiera (GLENIF), Consultor y Académico, con amplia experiencia en todos los aspectos de la contabilidad, auditoría, gestión financiera y adopción a las Normas Internacionales del Sector Financiero y Público, experiencia directa con distintos rubros. Autor Libro Manual Contable NIIF (2013), Manual NIIF (2016), Manual NICSP (2017), Manual NIIF y Manual NICSP editado por el Colegio de Contadores de Chile A.G. (2017), Manual NIIF Aplicación Práctica (2018), IFRS para PYMES (2018), Manual de Auditoría de Estados Financieros (2020) y actualización Manual NIIF & PYMES (2021).

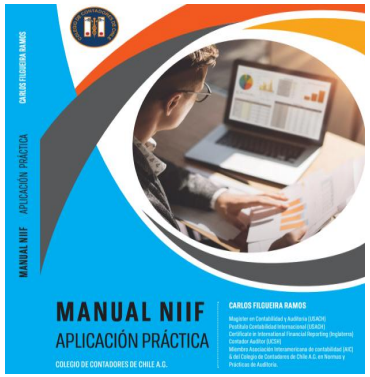
Massachusetts Institute of Technology (MIT)
DISRUPCIÓN TECNOLÓGICA BLOCKCHAIN

Universidad de Santiago de Chile
MAGÍSTER, CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CON MENCIÓN EN CONTABILIDAD INTERNACIONAL
POSTÍTULO, CONTABILIDAD INTERNACIONAL

Universidad Adolfo Ibañez
MAGÍSTER EN DIRECCIÓN Y GESTIÓN TRIBUTARIA

Association of Chartered Certified Accountants (ACCA), Inglaterra.
CERTIFICADO INTERNACIONAL EN NIIF

Universidad Católica Silva Henríquez
CONTADOR AUDITOR
DIPLOMADO GESTIÓN TRIBUTARIA



ÍNDICE

Sesión 1

- Introducción
- Definiciones
- Reconocimiento
- Componentes del costo
- Ejemplos
- Reconocimiento Inicial
- Medición
- Depreciación
- Presentación e Información a Revelar

Introducción

El objetivo de la norma es prescribir el tratamiento contable de la Propiedad, Planta y Equipos (PP&E), resolviendo los problemas en su contabilización, la determinación de su importe contable y los cargos por amortización y las pérdidas por deterioro que deban reconocerse con relación a los mismos.

Definiciones

PPE, son aquellos activos tangibles que:

PPE

- Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos
- Se espera serán utilizados por más de un ejercicio

Definiciones

Vida Útil

- El período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad.

- El número de unidades de producción o similares, que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

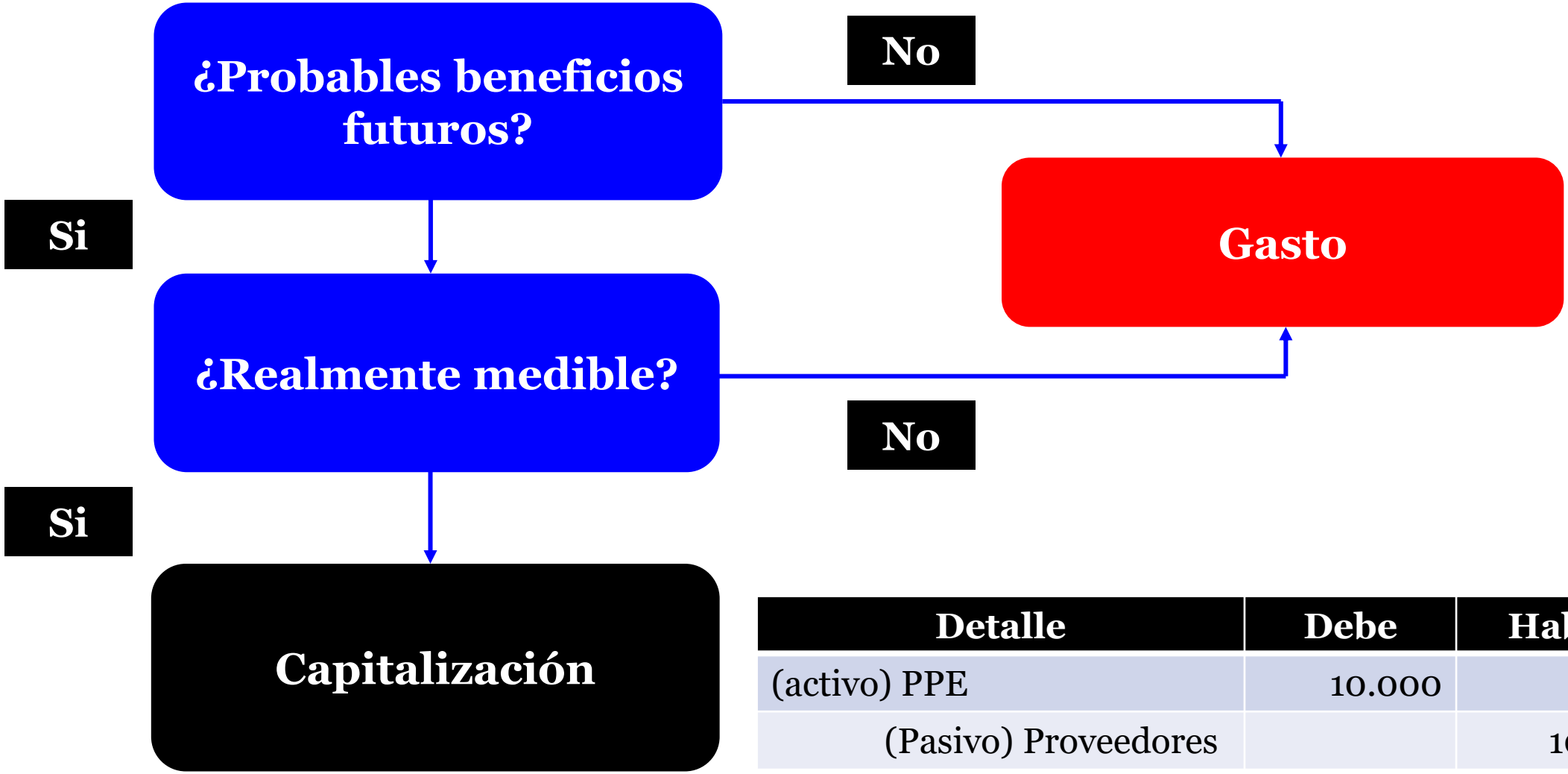
Valor Residual

- Todos las Propiedades, Plantas y Equipos deben tener un Valor Residual que no debe ser 1 se recomienda un 20% del valor del activo

Reconocimiento (p7)

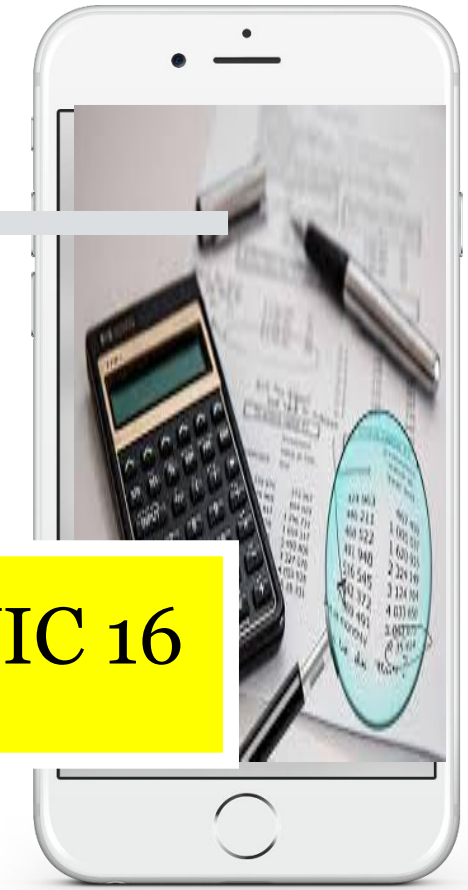
- Los costos de PP&E se reconocerán como activo cuando:
  - ✓ Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo, y
  - ✓ el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad
- PP&E se reconocerá inicialmente al costo
- Las piezas de repuestos y equipo auxiliar se deben de evaluar según su naturaleza y aplicación de juicio. En otro caso, estos se clasificarán como inventarios.

Reconocimiento (Capitalización de costos)



Detalle	Debe	Haber
(activo) PPE	10.000	
(Pasivo) Proveedores		10.000

Componentes del Costo (p16)



NIC 16

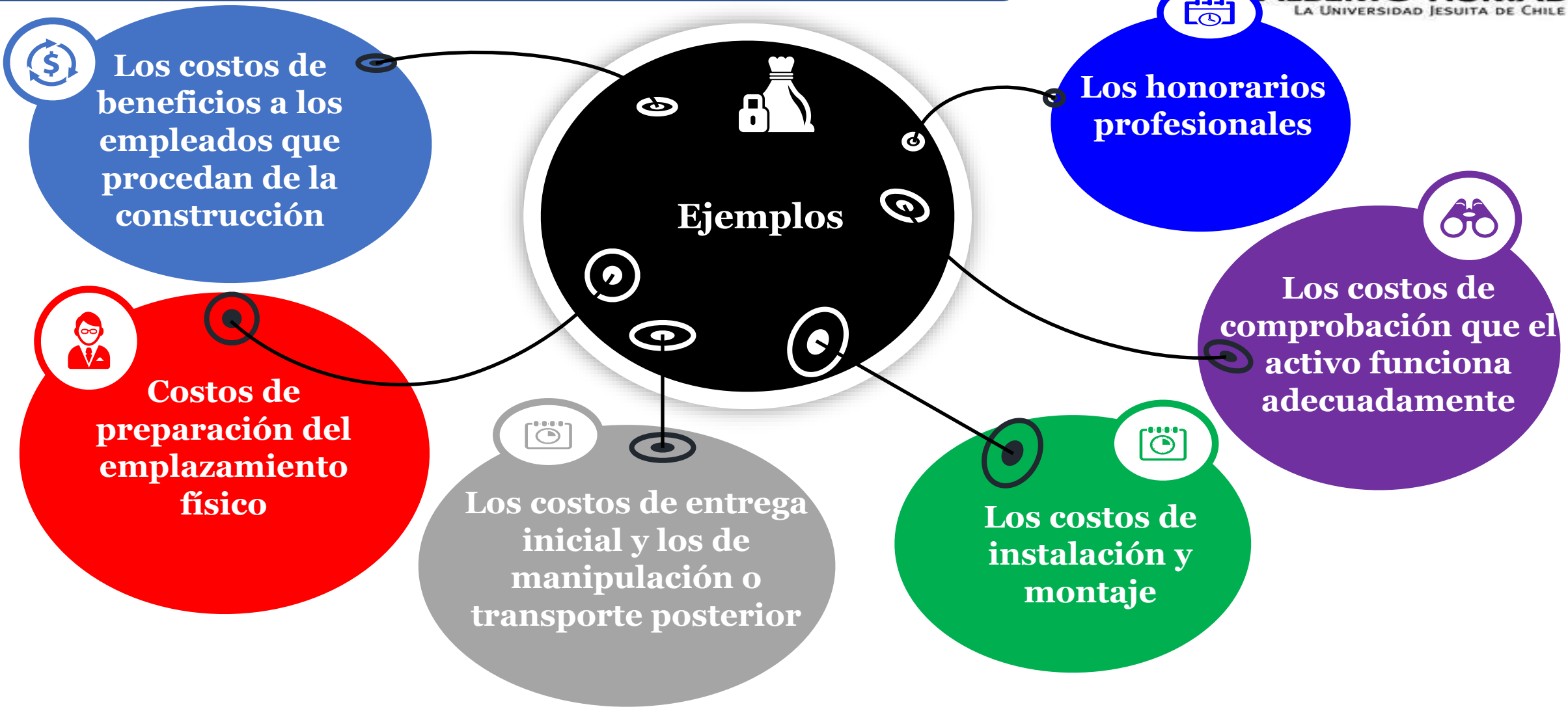
P16 a Precio de adquisición, incluidos aranceles de importación e impuestos indirectos no recuperables, deduciendo descuentos o rebajas

P16 b Costos directamente relacionados con la ubicación del activo en lugar y condiciones para operar

P16 c Estimación inicial de los costos de desmantelamiento de retiro

NIC 23 p8 Costos de financiamiento, cuando corresponda (costos por préstamos NIC 23) "este punto no aplica a NIIF para las Pymes"

Ejemplos de Costo (p17)



Reconocimiento

Capitalización de Costos – Costos Financieros

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Activos que califican

PPE

Comienzo de capitalización

- Los gastos para la adquisición del activo están siendo incurridos
- Gastos financieros están siendo incurridos
- Las actividades para preparar el activo para ser usado en curso

Suspensión de capitalización

- Extensión de los plazos debido a que la preparación del activo es interrumpida

Cese de capitalización

- Las actividades para preparar el activo para ser usado están completas

Ejemplos que no forman parte del costo (p19)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Ejemplos

a) Los Costos de apertura de una nueva instalación productiva.

b) Los costos de promoción y publicidad para un nuevo producto.

c) Los costos de formación del personal para una nueva sucursal.

d) Los costos de administración y otros costos indirectos generales.

(E)

Costos por préstamos "solo para las NIIF para las Pymes"

Reconocimiento Inicial (capitalización de costos)

Un elemento de PPE, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

Adquisición

En el lugar y las condiciones para ser usado

1er Uso

Propiedades, Planta y Equipo

Comienza a depreciarse

Precio de Compra

- **(+) Derechos de importación**
- **(+) Impuestos no recuperables**
- **(+) Fletes**
- **(+) Manipulación**
- **(+) Otros Costos directos atribuibles**
- **(+) Costos de desmantelamiento**
- **(+) Intereses por préstamos (NIIF Full)**
- **(-) Descuentos**

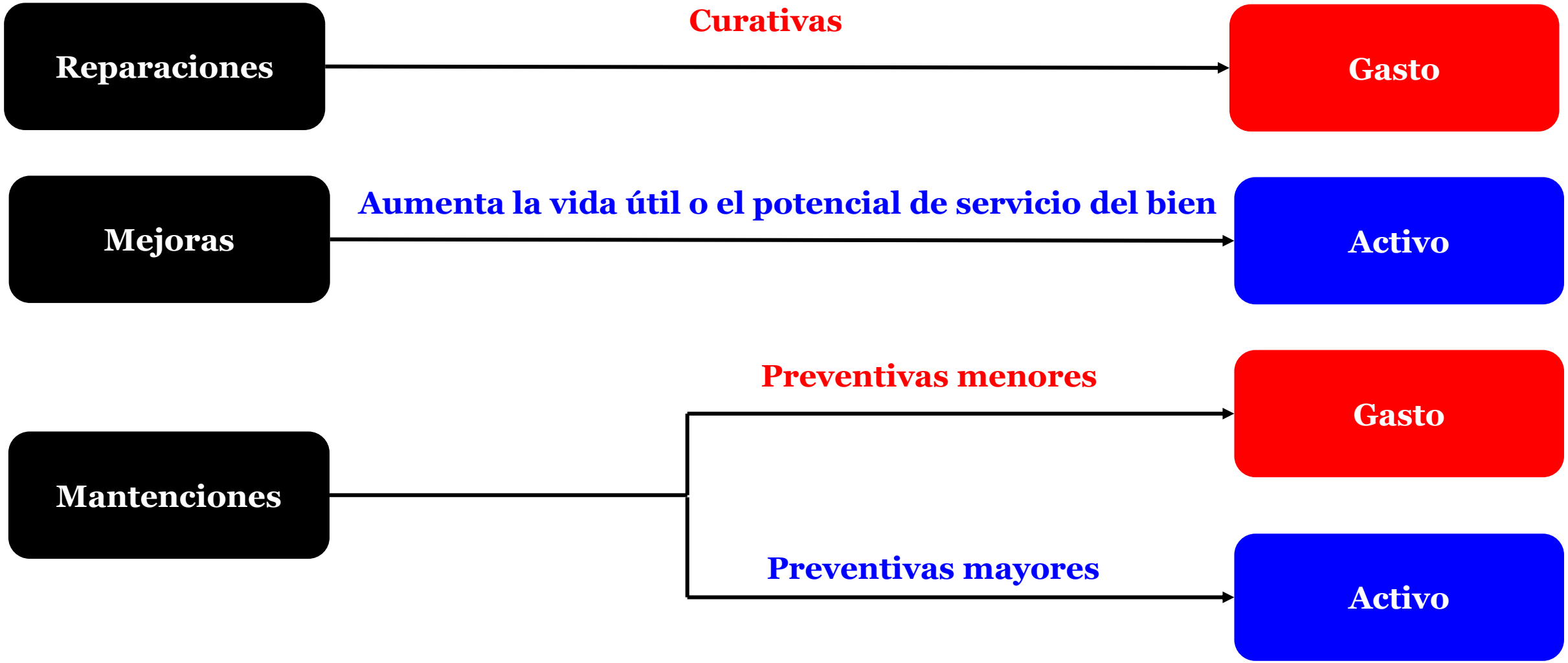
(=) Costo de adquisición

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia

Medición Posterior

(desembolsos asociados a PPE)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE



PPE (NIC 16)

NIIF

- Se incorpora el concepto de activos mantenidos para la venta (NIIF 5), Propiedades de Inversión (Arriendo a terceros NIC40).
- Existen 3 opciones de valorización

  1) Método del costo: Costo de adquisición (sin reajuste IPC)

  2) Método de Revaluación

  3) Costo Atribuido (solo en primera aplicación)

- Se Incorpora concepto de valor residual
- Vida Útil Financiera

Ley Sobre Impuesto a la Renta

- Costo Corregido monetariamente por IPC (14ª) otro régimen no se corrige (14 d3 & 14 d8)
- Depreciación lineal, considerando vida útil normal definida por el SII.
- Opcionalmente, depreciación acelerada (un tercio de la vida útil)
- Depreciación instantánea, para 14d3 & 14 d8 si los activos se encuentran pagados (con ingresos que no superan las 25.000 UF) los que superen ese tramo hasta 100.000 UF podrán depreciar en forma super acelerada en 1/10 de la vida útil
- Valor residual 1 peso

Vida útil Tributaria

(Resolución N°43, de 26-12-2002) & Art 31 N°5 LIR

NOMINA DE BIENES SEGÚN ACTIVIDADES	Vida Útil Normal	Depreciación Acelerada	No superan 25.000 UF	Hasta 100.000 UF 1/10
A.- ACTIVOS GENÉRICOS	Nuevos	Nuevos	Nuevos	Nuevos
1) Construcciones con estructuras de acero, cubierta y entrepisos de perfiles acero o losas hormigón armado.	80	26	Lo pagado	8
2) Edificios, casas y otras construcciones, con muros de ladrillos o de hormigón, con cadenas, pilares y vigas hormigón armado, con o sin losas.	50	16	Lo pagado	5
3) Edificios fábricas de material sólido albañilería de ladrillo, de concreto armado y estructura metálica.	40	13	Lo pagado	4
4) Construcciones de adobe o madera en general.	30	10	Lo pagado	3
5) Galpones de madera o estructura metálica.	20	6	Lo pagado	2
6) Otras construcciones definitivas (ejemplos: caminos, puentes, túneles, vías férreas, etc.).	20	6	Lo pagado	2
7) Construcciones provisorias.	10	3	Lo pagado	1
8) Instalaciones en general (ejemplos: eléctricas, de oficina, etc.)	10	3	Lo pagado	1
9) Camiones de uso general.	7	2	Lo pagado	1
10) Camionetas y jeeps.	7	2	Lo pagado	1
11) Automóviles	7	2	Lo pagado	1
12) Microbuses, taxibuses, furgones y similares.	7	2	Lo pagado	1
13) Motos en general.	7	2	Lo pagado	1

NOMINA DE BIENES SEGÚN ACTIVIDADES	Vida Útil Normal	Depreciación Acelerada	No superan 25.000 UF	Hasta 100.000 UF 1/10
A.- ACTIVOS GENÉRICOS	Nuevos	Nuevos	Nuevos	Nuevos
14) Remolques, semirremolques y carros de arrastre.	7	2	Lo pagado	1
15) Maquinarias y equipos en general.	15	5	Lo pagado	1
16) Balanzas, hornos microondas, refrigeradores, conservadoras, vitrinas refrigeradas y cocinas.	9	3	Lo pagado	1
17) Equipos de aire y cámaras de refrigeración.	10	3	Lo pagado	1
18) Herramientas pesadas.	8	2	Lo pagado	1
19) Herramientas livianas.	3	1	Lo pagado	1
20) Letreros camineros y luminosos.	10	3	Lo pagado	1
21) Útiles de oficina (ejemplos: máquina de escribir, fotocopiadora, etc.).	3	1	Lo pagado	1
22) Muebles y enseres.	7	2	Lo pagado	1
23) Sistemas computacionales, computadores, periféricos, y similares (ejemplos: cajeros automáticos, cajas registradoras, etc.).	6	2	Lo pagado	1
24) Estanques	10	3	Lo pagado	1
25) Equipos médicos en general.	8	2	Lo pagado	1
26) Equipos de vigilancia y detección y control de incendios, alarmas.	7	2	Lo pagado	1
27) Envases en general.	6	2	Lo pagado	1
28) Equipo de audio y video.	6	2	Lo pagado	1
29) Material de audio y video.	5	1	Lo pagado	1

Corrección Monetaria

Art 41 N°2 LIR

Proviniente del ejercicio anterior

VIPC entre el 1° de diciembre y el 30 de noviembre

Adquiridos durante el ejercicio

VIPC entre el 1° mes de la adquisición y 30 de noviembre

Bienes en tránsito

VIPC entre el 1° del mes de embarque y el 30 de noviembre

Porcentajes de Actualización Corrección Monetaria (Término de Giro), Año 2022

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Capital Inicial	0,8	2,0	2,3	4,2	5,6	6,9	7,9	9,4	10,7	11,7	12,2	13,3
Enero		1,2	1,5	3,4	4,8	6,1	7,1	8,5	9,9	10,8	11,4	12,5
Febrero			0,3	2,2	3,6	4,8	5,8	7,2	8,6	9,5	10,1	11,1
Marzo				1,9	3,3	4,5	5,5	6,9	8,2	9,2	9,7	10,8
Abril					1,4	2,6	3,6	5,0	6,3	7,2	7,7	8,8
Mayo						1,2	2,1	3,5	4,8	5,7	6,3	7,3
Junio							0,9	2,3	3,6	4,4	5,0	6,0
Julio								1,4	2,6	3,5	4,0	5,0
Agosto									1,2	2,1	2,6	3,6
Septiembre										0,9	1,4	2,4
Octubre											0,5	1,5
Noviembre												1,0
Diciembre												

PPE (NIC16 & Sección 17)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Modelo del costo
NIC 16 p30
17.15 a

Modelo de Revaluación
NIC 16 p31
17.15 b

Costo Atribuido (NIIF 1 & Sección 35)

Modelo del costo (p30)

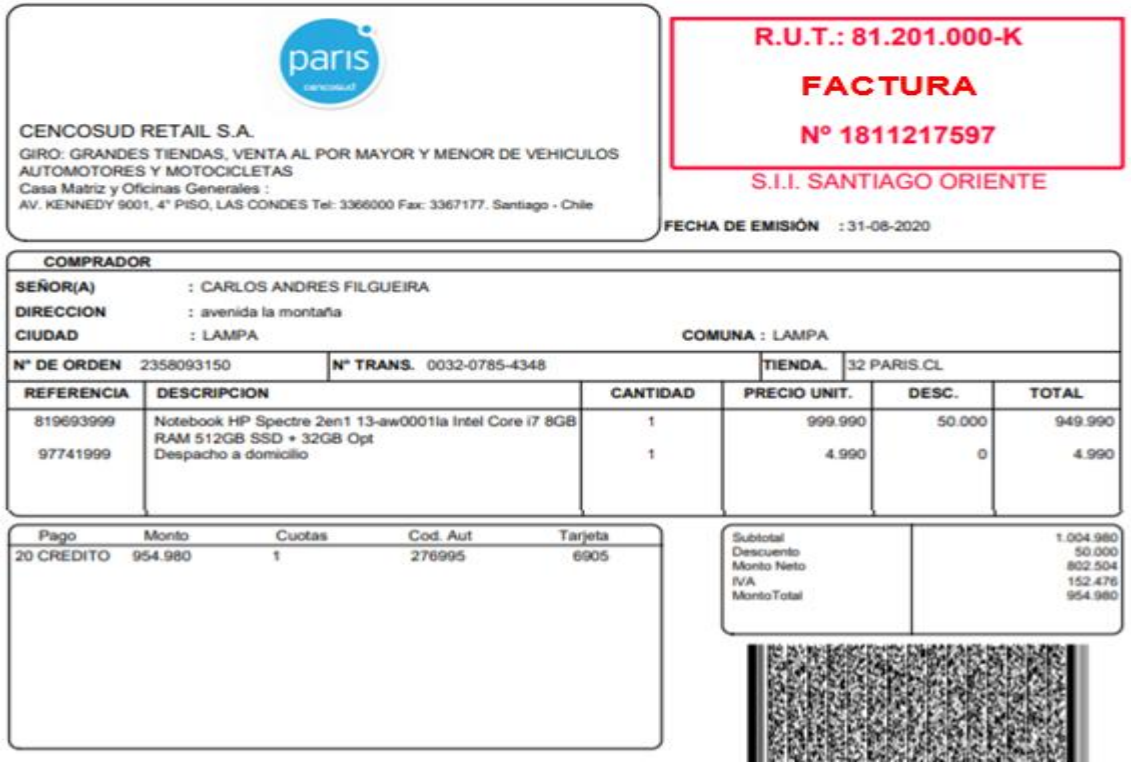
UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Modelo del costo (p30)

Un activo material se contabilizará a su costo de adquisición, menos depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro.

Costo histórico
- **(-) Depreciación acumulada**
- **(-) Pérdidas por deterioro**

(=) Valor libros



paris

CENCOSUD RETAIL S.A.
GIRO: GRANDES TIENDAS, VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS
Casa Matriz y Oficinas Generales :
AV. KENNEDY 9001, 4° PISO, LAS CONDES Tel: 3366000 Fax: 3367177. Santiago - Chile

R.U.T.: 81.201.000-K
FACTURA
Nº 1811217597
S.I.I. SANTIAGO ORIENTE

FECHA DE EMISIÓN : 31-08-2020

COMPRADOR
SEÑOR(A) : CARLOS ANDRES FILGUEIRA
DIRECCION : avenida la montaña
CIUDAD : LAMPA COMUNA : LAMPA

Nº DE ORDEN 2358093150 | Nº TRANS. 0032-0785-4348 | TIENDA. 32 PARIS.CL

REFERENCIA	DESCRIPCION	CANTIDAD	PRECIO UNIT.	DESC.	TOTAL
819693999	Notebook HP Spectre 2en1 13-aw0001la Intel Core i7 8GB RAM 512GB SSD + 32GB Opt	1	999.990	50.000	949.990
97741999	Despacho a domicilio	1	4.990	0	4.990

Pago	Monto	Cuotas	Cod. Aut	Tarjeta
20 CREDITO	954.980	1	276995	6905

Subtotal	1.004.980
Descuento	50.000
Monto Neto	802.504
IVA	152.476
MontoTotal	954.980

Detalle	Debe	Haber
(AF) Notebook	802.564	
IVA CF	152.476	
Proveedores		954.980

Detalle	Debe	Haber
(AF) Notebook	954.980	
Proveedores		954.980

Modelo del costo (p30)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Detalle Maquinaria 31.12.2022 PCGA

Detalle	Fecha Compra	Valor Compra	Valor	CM	Valor
Maquinaria	31.12.2019	30.000.000	32.500.476	600.000	33.100.476
Maquinaria 2	31.12.2021	40.000.000	40.000.000	400.000	40.400.000
	Maquinarias Balance				**73.500.476**

Dep. Acum	CM	Actualizada	Vida Útil	Utilizado	Dep Ejercicio	Neto
2.058.000	50.000	2.108.000	144	12	2.213.748	30.886.728
-	-	-	180	12	2.693.333	37.706.667
	Depreciación Acumulada				**2.213.748**	**68.593.395**

Eliminar corrección monetaria, recalcular la depreciación acumulada con una vida útil financiera y un valor residual

Costo Atribuido
(NIIF 1 & Sección 35)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Detalle de activo fijo tributario

Detalle	Vida Útil Utilizada	Vida Útil (meses)	Bruto	Depreciación Acumulada	Neto
Terrenos					
Blanco Encalada 359, Arica	0	0	160.000.000	0	160.000.000
Corrección Monetaria			20.000.000		20.000.000
Total Arica			**180.000.000**		**180.000.000**
O'Higgins 758, Punta Arenas	0	0	140.000.000	0	140.000.000
Corrección Monetaria			30.000.000		30.000.000
Total Punta Arenas			**170.000.000**		**170.000.000**
Manuel Rodríguez 630, Temuco	0	0	125.000.000	0	125.000.000
Corrección Monetaria			25.000.000		25.000.000
Total Temuco			**150.000.000**		**150.000.000**
Total			**500.000.000**		**500.000.000**
Edificaciones					
Dieciocho 121, Santiago	60	600	45.000.000	17.000.000	
Corrección Monetaria			15.000.000	3.000.000	
Total Santiago			**60.000.000**	**20.000.000**	**40.000.000**
Pedro León Gallo 2095, Calama	120	600	90.000.000	27.500.000	
Corrección Monetaria			10.000.000	2.500.000	
Total Calama			**100.000.000**	**30.000.000**	**70.000.000**
Vergara 671, Angol	72	600	36.000.000	9.000.000	
Corrección Monetaria			4.000.000	1.000.000	
Total Angol			**40.000.000**	**10.000.000**	**30.000.000**
Total			**200.000.000**	**60.000.000**	**140.000.000**

Detalle	Debe	Haber
Terrenos	20.000.000	
CM		20.000.000

Detalle de activo fijo financiero Costo Atribuido

Detalle	Vida Útil Utilizada	Vida Útil (meses)	Bruto	Depreciación Acumulada	Neto
Terrenos					
Blanco Encalada 359, Arica	0	0	180.000.000	0	180.000.000
O'Higgins 758, Punta Arenas	0	0	170.000.000	0	170.000.000
Manuel Rodríguez 630, Temuco	0	0	150.000.000	0	150.000.000
Total			**500.000.000**		**500.000.000**
Edificaciones					
Dieciocho 121, Santiago	60	600	60.000.000	20.000.000	40.000.000
Pedro León Gallo 2095, Calama	120	600	100.000.000	30.000.000	70.000.000
Vergara 671, Angol	72	600	40.000.000	10.000.000	30.000.000
Total			**200.000.000**	**60.000.000**	**140.000.000**

Se mantiene la corrección monetaria en el valor del activo, se debe asignar una vida útil financiera y un valor residual

Modelo de Revaluación (p31)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

- Se revalorizará regularmente (La revalorización puede ser cada **tres o cinco años (p34)**)
- Se revalorizará todos los activos pertenecientes a la misma clase (p37)

a) Terrenos
b) Edificios
c) Maquinarias
d) Buques
e) Aeronaves
f) Vehículos de motor
g) Mobiliario y enseres
h) Equipos de oficina
i) Plantas productoras (Pyme las trata como activos biológicos)

Modelo de Revaluación (p31)

- El aumento por revalorización se registra en una cuenta de reservas de revalorización en el Patrimonio, y en el **resultado en otro resultado integral** (NIC 16 p39 & Sección 17.15c)

Terrenos	PCGA	NIIF	Ajuste
Manuel Rodríguez 630, Temuco	150.000.000	380.000.000	230.000.000

Detalle	Debe	Haber
(Activo) Terrenos	230.000.000	
(Patrimonio) Otras Reservas		230.000.000

COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE A.G.

Estados de resultados integrales por función
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	2023 M$	2022 M$
Ganancia (pérdida)	3.500.000	2.800.000
Ganancias (pérdidas) por retasación de propiedades, plantas y equipos	230.000	-
Impuestos diferidos relacionados con componentes de otro resultado integral	(62.100)	-
Resultado integral	3.667.900	2.800.000
Resultado integral atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.630.421	2.772.000
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones minoritarias	36.679	28.000
Resultado integral	3.667.900	2.800.000

Modelo de Revaluación (p31)

https://www.portalinmobiliario.com/venta/parcela/villarrica-la-araucania

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

- Tasación de Terrenos “Villarrica, La Araucanía” la entidad tiene un terreno de 5.000M2 valorizado en $5.000.000

$ 20.000.000
5,000 m² totales
Parcela en venta
Mirador De Los Volcanes, Camino Villarrica A Pucón, Villarrica
Parcela En Venta En Puyehue

$ 35.000.000
5,000 m² totales
Parcela en venta
Conquil, Camino Villarrica A Pucón, Villarrica

$ 50.000.000
5,000 m² totales
Parcela en venta
Z O N A S U R . C L Propiedades ,
Z O N A S U R . C L Propiedades ,

$ 75.000.000
5,000 m² totales
Parcela en venta
Parcela Entre Pucón Y Villarrica
Parcela Entre Pucón Y Villarrica

$ 55.000.000
5,000 m² totales
Parcela en venta
Camino Villarrica Pucón,

Modelo de Revaluación (p31)

https://www.portalinmobiliario.com/venta/parcela/villarrica-la-araucania

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

- Tasación de Terrenos "Villarrica, La Araucanía" la entidad tiene un terreno de 5.000M2 valorizado en $5.000.000

Nº	Valor Razonable	M2	Valor M2
1	20.000.000	5.000	4.000
2	35.000.000	5.000	7.000
3	50.000.000	5.000	10.000
4	75.000.000	5.000	15.000
5	55.000.000	5.000	11.000

Nº	Monto
1	4.000
2	7.000
3	10.000
4	11.000
5	15.000

Valor Promedio
10.667 M2

5.000M2 x 10.667 = $53.335.000

Terrenos	Contable	NIIF	Ajuste
Terreno Villarica	5.000.000	53.335.000	48.335.000

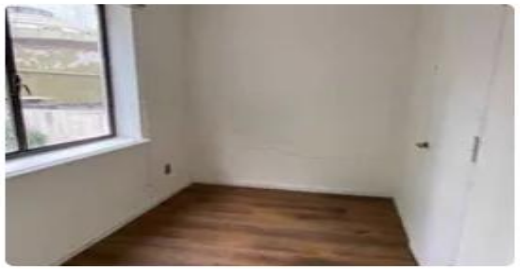
Detalle	Debe	Haber
(Activo) Terrenos	48.335.000	
(Patrimonio) Otras Reservas		48.335.000

Modelo de Revaluación (p31)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

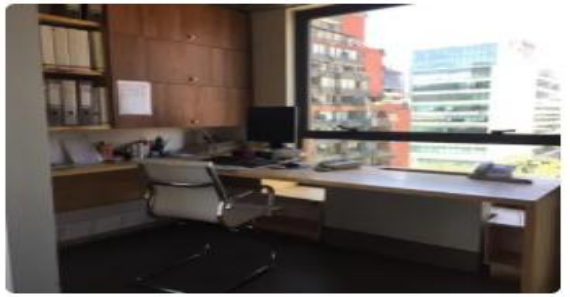
- Tasación de Edificio "Providencia" la entidad tiene una oficina de 80M2 valorizado en Valor Bruto $100.000.000 depreciación acumulada $30.000.000 Valor Neto $70.000.000

UF 5.500
68 m² útiles
Oficina en venta
General Holley 2100
Oficina Gran Ubicaci



Tour virtual
UF 4.990
75 m² útiles
Oficina en venta
Avenida Providencia 21(
Of. Prov C/ Losleones

UF 6.900
90 m² útiles
Oficina en venta
Metro Los Leones,
Oficina En Venta E
Publicado por HyC As



UF 8.900
90 m² útiles | 3 do
Oficina en venta
Los Leones, Provic
Holanda / Los Leo

UF 5.300
76 m² útiles
Oficina en venta
Avenida Providenci
Oficina Cn Arrendat

Modelo de Revaluación (p31)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

- Tasación de oficina

Nº	Valor Razonable	M2	Valor M2 UF
1	5.500 UF	68	80,88
2	4.990 UF	75	66,53
3	6.900 UF	90	76,67
4	8.900 UF	90	98,89
5	5.300 UF	76	69,74

Nº	Monto
1	66,53
2	69,74
3	76,67
4	80,88
5	98,89

Valor Promedio

75,76 UF M2

80 M2 x 75,76 UF = 6.060,80 UF

UF supuesta 31.967,43

$193.748.200

Detalle	Contable	NIIF	Ajuste
Edificio	100.000.000		
Dep Acumulada	-30.000.000		
Neto	**70.000.000**	**193.748.200**	**123.748.200**

Detalle	Debe	Haber
(Activo) Edificios	93.748.200	
(Pasivo) Dep Acumulada	30.000.000	
(Patrimonio) Otras Resservas		123.748.200

Depreciación (p43)

- La depreciación se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.
- Comenzará cuando el bien se encuentre en ubicación y en condiciones para operar, según la dirección.
- **El valor residual y vida útil se revisarán, como mínimo, al término de cada ejercicio anual.**
- Los cambios son cambios de estimación contable, por lo tanto, los ajustes se registran en período corriente y futuros **(NIC 16 p51)**
- Cuando corresponda, se podrá depreciar un activo tangible en forma independiente de cada una de sus partes

Depreciación

El Cargo por depreciación de cada período se reconocerá en el resultado del período, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo

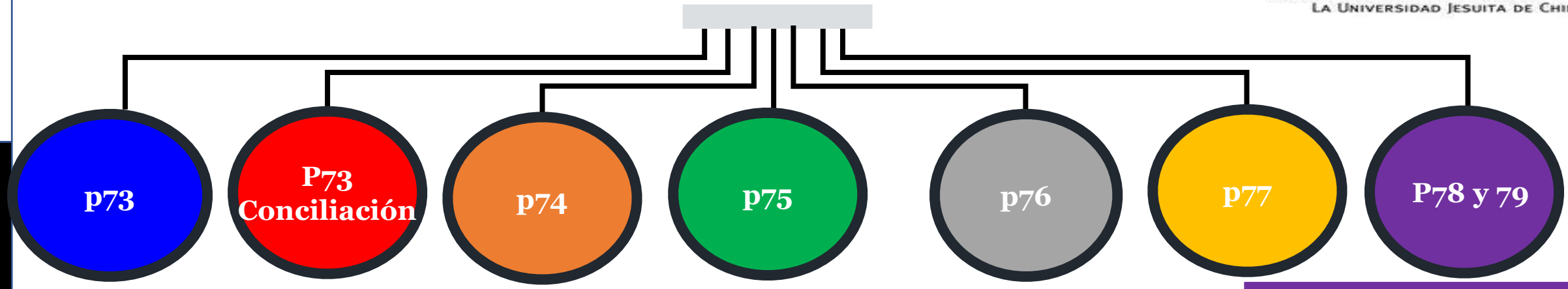
El importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del activo, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad esperada **"se recomienda reconocer un 20% del valor del activo como valor residual"**

$$\text{Depreciación del período} = \frac{\text{Costo histórico} - \text{Depreciación Acumulada} - \text{Pérdidas por Deterioro} - \text{Valor Residual}}{\text{Vida Útil}}$$

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas

La vida útil es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad que no es igual a la vida útil que se encuentra en el SII

Información a revelar
(p73 al 79)



Bases de medición; Métodos de depreciación; Vidas útiles; Valor Bruto y depreciación

Existencia de activos con restricciones, activos en construcción, compromisos de adquisición de PPE

Valores residuales, costos de desmantelamiento, vidas útiles, métodos de depreciación

Partidas que se encuentren deterioradas, activos fuera de servicio o totalmente depreciados

Las adiciones; Activos mantenidos para la venta; adquisiciones, aumento o disminuciones por revalorización, depreciación y deterioro

Depreciación del periodo y acumulada al término del periodo

Fecha de revaluación, servicios de tasador independiente, valor libro sin tasación, detalle superávit

Principales criterios contables aplicados

Los terrenos y construcciones comprenden principalmente sucursales, oficinas y agencias. Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, planta y equipos se reconocen por su costo de adquisición neto de su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de las pérdidas por deterioro.

El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

i) Reconocimiento inicial

El reconocimiento inicial de propiedades, planta y equipos son valorizados al costo de adquisición. Las adquisiciones pactadas en una moneda diferente a la moneda funcional se convierten a dicha moneda al tipo de cambio vigente al día de la adquisición.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, el costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, y los costos por préstamos capitalizados, los costos también pueden incluir transferencias desde otro resultado integral de cualquier ganancia o pérdida sobre las coberturas de flujo de efectivo calificado de adquisiciones de propiedades, planta y equipos.

Cuando partes de una partida de propiedades, planta y equipos poseen vidas útiles distintas son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedades, planta y equipos.

Al 31 de diciembre de 2023, se efectuó una revaluación de las sucursales propias, casa matriz, el cual genero un incremento en sus activos y como consecuente de la revaluación, este aumento se reconoció directamente en otro resultado integral y en otras reservas de patrimonio. El aumento de otras reservas por revaluación incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad.

La sociedad utiliza el modelo de revaluación para la valorización de los terrenos y edificios corporativos. Las revaluaciones son efectuadas periódicamente por profesionales independientes entre un periodo de 3 o 5 años.

Principales criterios contables aplicados

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

ii. Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedades, planta y equipos es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la entidad. y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de propiedades, planta y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipos, puesto que estas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que el grupo obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, el terreno no se deprecia.

Las vidas útiles para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Edificios	Entre 35 y 70 años
Planta y equipo	Entre 7 y 10 años
Equipamiento de tecnologías de información	3 años
Instalaciones fijas y accesorios	10 años
Vehículos	7 años

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Principales criterios contables aplicados

iv. Ventas o bajas

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedades, planta y equipos son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipos y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultado. Cuando se vendan activos reevaluados, los montos incluidos en las reservas de excedentes de reevaluación son transferidos a las ganancias acumuladas.

El costo puede incluir también ganancias o pérdidas por coberturas calificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de propiedades, planta y equipos traspasados desde el patrimonio neto.

De acuerdo con NIC 8 se deberá revelar la naturaleza e impacto de un cambio en una estimación contable que tenga efecto en el período o futuros períodos. Estos cambios podrían afectar a las vidas útiles, valores residuales, métodos de depreciación y costos de desmantelamiento.

Nota a los Estados Financieros

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

Descripción	Construcción en curso M$	Terrenos M$	Edificios M$	Mobiliario y equipos M$	Equipamiento tecnologías M$	Instalaciones fijas y accesorios M$	Vehículos de motor M$	Total M$
Movimientos								
Saldo inicial 01/01/2023	140.426	8.167.035	34.653.643	5.939.664	5.480.359	7.635.319	1.357.375	63.373.821
Adquisiciones	216.083	-	-	33.661	12.220	178.122	-	440.086
Bajas y ventas	-	-	-	(45.251)	-	(7.134)	(43.062)	(95.447)
Reclasificaciones	(5.325)	391.720	772.064	5.325	-	-	-	1.163.784
Traspasos	-	(410.289)	(98.231)	-	-	-	-	(508.520)
Revalorización superávit	-	19.742.846	8.089.166	-	-	123.576	-	27.955.588
Saldo bruto al 31/12/2023	**351.184**	**27.891.312**	**43.416.642**	**5.933.399**	**5.492.579**	**7.929.883**	**1.314.313**	**92.329.312**
Pérdidas por amortización y deterioro								
Saldo inicial 01/01/2023	-	-	(6.908.301)	(5.012.614)	(5.008.111)	(5.237.632)	(1.104.869)	(23.271.527)
Bajas y ventas	-	-	58.865	37.834	-	6.803	43.060	146.562
Depreciación	-	-	(334.044)	(121.234)	(61.754)	(236.580)	(44.226)	(797.838)
Depreciación superávit	-	-	(21.776)	-	-	(1.189)	-	(22.965)
Reclasificaciones	-	-	-	(338)	335	4	(1)	-
Revalorización superávit	-	-	5.232.787	-	-	617.981	-	5.850.768
Saldo depreciación al 31/12/2023	**-**	**-**	**(1.972.469)**	**(5.096.352)**	**(5.069.530)**	**(4.850.613)**	**(1.106.036)**	**(18.095.000)**
Saldo neto al 31/12/2023	**351.184**	**27.891.312**	**41.444.173**	**837.047**	**423.049**	**3.079.270**	**208.277**	**74.234.312**

(1) La valorización al costo y por el método de la reevaluación de las Propiedades, plantas y equipos (PPE) revaluados es la siguiente:

Categoría	Valorización al Costo al 31/12/2023 M$	Valorización de Acuerdo al Método de Revaluación al 31/12/2023 M$
Terrenos	8.148.466	27.891.312
Edificios	28.122.220	41.444.173
Instalaciones fijos y Accesorios	2.337.713	3.079.270
Saldos	**38.608.399**	**72.414.755**

b) Revalorización de las Propiedades, Planta y Equipo

Conforme a política de administración de propiedades, planta y equipo, el 31 de diciembre de 2023, las sucursales y centros fueron tasados por Filgueira Consultores empresa líder en el servicio de tasaciones, estudios e informes inmobiliarios. La determinación del valor razonable consideró los valores del mercado vigentes en base al sector y su entorno, características del inmueble, accesibilidad, situación urbanística e información de mercado de propiedades aledañas. En el caso de las sucursales se consideró además el método de comparación para el uso de oficinas y el método de comparación para el uso de locales. Producto de lo antes mencionado se registró un aumento en el valor de Terrenos, Edificios e Instalaciones por un monto ascendente a **M$33.806.356**, registrándose en la cuenta de patrimonio **"Superávit por reevaluación".**

Los métodos de tasación que se tomaron en cuenta son los siguientes:

- **Terreno**

Para la determinación del valor razonable del terreno se tomaron en cuenta los valores de mercado vigente, teniendo especial precaución de considerar el valor que corresponda con máxima fidelidad a la calidad del sector y su entorno.

Es así como se incorporaron aspectos específicos, tales como: el emplazamiento en la trama local (contexto urbano), características y desarrollo del sector, accesibilidad, vías principales, capacidad de uso alternativo, tamaño del predio, tipo de urbanización, proximidad o lejanía de los focos de interés de la ciudad y densidad de las actividades en el sector próximo inmediato.

Su valorización se realizó sobre la base de antecedentes de mercado proveniente de transacciones recientes en el sector y recopilación de ofertas existentes, los que constituyeron la base referencial y fueron debidamente ponderados de acuerdo con las condiciones particulares del predio.

- **Edificaciones**

En este caso se tomó como base el costo de reposición de un bien de similares características estructurales y materiales. Para estos efectos se consideraron todos los costos directos e indirectos (materiales, mano de obra y otros).

El valor así obtenido es afectado por un factor que represente el estado actual de estos, en cuanto a uso y antigüedad.

Ejemplo depreciación & valor neto

Detalle	Vida Útil Normal	Depreciación Acelerada	No superan 25.000 UF	Hasta 100.000 UF 1/10	NIIF
Compra 31.12.2021 Edificio Costo	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Vida Útil	50 años	16 años	-	5 años	80 años
Valor Residual	-	-	-	-	60.000.000
Actualización 31.12.2022					
Tasación	-	-	-	-	80.000.000
Correción Monetaria 13,3%	15.960.000	15.960.000	-	-	-
Valor Actualizado	135.960.000	135.9600.000	120.000.000	120.000.000	200.000.000
Valor pagado al 31.12.2022	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Depreciación					
Depreciación 1 año	2.719.200	8.497.500	50.000.000	24.000.000	1.750.000
Valor Neto	133.240.800	127.462.500	70.000.000	96.000.000	198.250.000

PPE NIC 16 & Sección 17

(resumen asientos contables)

UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO
LA UNIVERSIDAD JESUITA DE CHILE

	1ERA ADOPCIÓN (Sección 35 & NIIF 1)	POSTERIOR (Sección 17 & NIC 16)
AUMENTO PPE	OTRAS RESERVAS	OTRAS RESERVAS

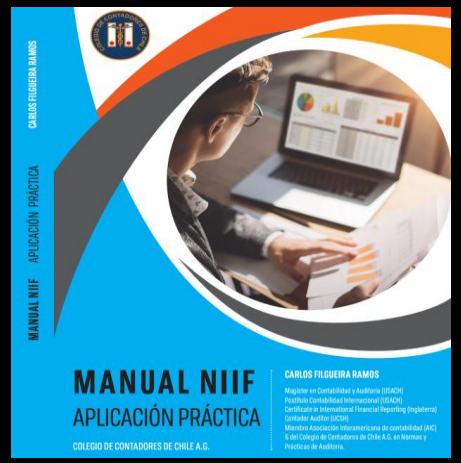
* Al aumentar un activo se recomienda disminuir su depreciación acumulada (p35)

DISMINUCIÓN PPE	RESULTADOS ACUMULADOS	DETERIORO

* Al disminuir un activo, se recomienda aumentar la depreciación acumulada (p35)

Posterior a primera adopción si la PPE se encuentra deteriorada, primero se debe dar de baja la parte que se encuentre en otras reservas antes de pasar a resultados.

Ejercicios

Consultas

Carlos Filgueira Ramos
cfilgueira@filgueira.cl
+56 97212269