**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE 14 de abril de 2016**

**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN**

**Nombre:**

**PRUEBA Nº1**

**CONTABILIDAD GERENCIAL**

**Primer Semestre 2016**

**Tiempo**: 80 minutos

**Puntaje total**: 78 puntos

**Profesores: Ayudantes:**

Pablo Hirmas Ignacio Bruna

Carlos Sepúlveda Vicente Cruzat

Jonathan Yeomans José Miguel Infante

Nelson Cáceres

**Instrucciones Generales para Todas las Evaluaciones del Semestre:**

• Antes de comenzar a responder la evaluación, **debe** poner su nombre completo en **cada una** de las hojas recibidas.

• Al **comenzar** a responder un Tema, **debe** hacerlo en una nueva hoja (separada de las anteriores)**.**

• Durante la evaluación **no debe** usar otras hojas que no sean las que usted ha recibido del Profesor. Si el Profesor lo estima conveniente, autorizará el uso de alguna hoja extra; en este caso esta hoja también debe ser identificada con el nombre del alumno antes de comenzar a ser usada.

• **No debe** descorchetear lo que se le ha entregado corcheteado.

• Si su respuesta requiere de algún supuesto, **debe** dejarlo explicitado.

• **Toda respuesta debe estar debidamente justificada**. Aquellas respuestas que no cumplan con esta exigencia no serán consideradas aun cuando su resultado esté correcto.

• No se recorregirán respuestas en lápiz mina o lápiz pasta que se pueda borrar. Tampoco números enmendados.

• La sospecha de copia por parte del profesor y/o los ayudantes, durante la evaluación o en su corrección posterior, tiene como sanción **mínima** una nota **1.0** en la evaluación y un informe a la Dirección de la Escuela.

**Quien durante una evaluación tenga su celular en el bolsillo o a su alcance, será calificado con nota 1 en la evaluación, aun cuando éste se encuentre apagado.**

**Pregunta 1 16 puntos**

Un fabricante de alimentos y bebidas tiene 3 segmentos operativos. Los segmentos son:

* 1. dulces y chocolates (aprox. 24% de los ingresos);
  2. bebidas azucaradas (aprox. 31% de los ingresos); y
  3. pan y tortas (aprox. 35% de los ingresos).

Sus principales clientes son los supermercados, en donde un 13% de sus ventas son a Walmart, 9% a Cencosud y 5% a SMU. El resto de sus clientes son supermercados de menor tamaño, panaderías, botillerías y otros comercios, y que están atomizados. Sus ventas son todas en Chile, teniendo una cobertura desde la cuarta a la décima región. Internamente, hay un gerente a cargo de cada región. Existe una planta productiva para cada segmento.

**Preguntas:**

1. **(4 puntos)** El fabricante incluye la siguiente información en su nota de segmentos para cada uno de los 3 segmentos descritos: ingresos a terceros e intersegmento, ingresos y costos financieros, depreciación y amortización, activos totales, pasivos totales e inversiones en activos no corrientes por segmento. No hay otras revelaciones en la nota de segmentos o sus complementos. ¿Está usted de acuerdo con esa revelación? Justifique su respuesta.

Respuesta: Sí, pero falta algún tipo de resultado (resultado neto, EBITDA o similar [2 puntos]), revelar que hay un cliente que representa más del 10% de los ingresos consolidados [1 punto], y la revelación por área geográfica [1 punto].

1. **(4 puntos)** Al final del año, el Gobierno aprobó una Ley introduciendo nuevos impuestos por un porcentaje relevante sobre todas las comidas y bebidas consideradas dañinas para la salud. El fabricante estima que lo anterior es un indicio de deterioro, al afectar sus flujos futuros, por lo que estimará el valor recuperable. Considerando que sus 3 segmentos de negocios están afectados al ser dañinos para la salud, calculará el valor recuperable de los 3 segmentos juntos en la misma prueba. ¿Está usted de acuerdo con ese enfoque? Justifique su respuesta.

Respuesta: No es correcto el enfoque. [1 punto] La evaluación de deterioro se debe hacer al nivel de cada activo individual o, en caso de no poder, al nivel de la UGE. [1 punto] Por lo tanto, la prueba se debería hacer para cada segmento. [2 puntos] Por definición, una UGE no puede ser mayor a un segmento.

1. **(4 puntos)** El contador determinó que el monto del deterioro total, a nivel de la compañía, asciende a MM$ 100.000. El contador tiene pensado registrar ese deterioro en la columna de “Otros” o dentro de la columna de “Eliminaciones” dentro de la nota de segmentos. Alternativamente, planea asignar el deterioro a cada segmento proporcionalmente sobre la base de los ingresos de cada segmento.

Este ejercicio si se hubiese hecho de manera individual resulta en un deterioro de MM$80.000 para el segmento de dulces y chocolates, MM$ 40.000 para el segmento de bebidas azucaradas y ningún deterioro en pan y tortas.

¿Qué le parecen a usted esas alternativas? Justifique su respuesta.

Respuesta: Ninguna es correcta [1 punto]. La prueba debe hacerse para cada UGE. Dado eso, de existir el deterioro, éste provendrá de alguna UGE en particular por lo que el deterioro se debe asignar a ese segmento solamente y no distribuirse al resto. [3 puntos]

1. **(4 puntos)** En cuanto a la nota de estimaciones críticas de la gerencia, el contador está evaluando si el deterioro es una estimación crítica. Él es muy consciente de que el monto del deterioro es relevante para los estados financieros. Sin embargo, también es consciente de que la nota busca alertar al lector del estado financiero de estimaciones que pueden llevar a futuros ajustes en los estados financieros. Por lo tanto, no sería necesario en este caso ya que el deterioro ya se realizó y fue registrado en los estados financieros.

¿Está usted de acuerdo? Justifique su respuesta.

Respuesta: No es correcto. En la prueba de deterioro hay muchas estimaciones relevantes que pueden llevar a que el deterioro sea mayor o menor en el futuro, por lo que se debe revelar igual. [4 puntos]

**Pregunta 2 15 puntos**

Multitiendas London está en el negocio del retail y adicionalmente tiene una agencia de viajes.

A fin de atraer clientes a sus clientes, Multitiendas London ha establecido una campaña de fidelización consistente en que cuando un cliente compra se gana London puntos. Por cada $ 1.000 pesos de compra el cliente gana 10 London puntos.

Durante el año 2015 el cliente número 10.696 ha efectuado dos compras. La primera de ellas la realizó el 29 de octubre de 2015 por $ 780.000 para lo cual realizó un abono de $ 250.000 y el saldo lo pactó en 3 cuotas. La segunda compra la realizó para navidad por $ 1.020.350 al contado.

El cliente 10.696 el 24 de noviembre canjea sus London puntos obtenidos de la compra del 29 de octubre mediante la agencia de viajes de Multitiendas London. El canje le permitió comprar pasajes en avión a Concepción cuyo valor comercial es de $ 50.000. El vuelo lo tomó el día 26 del mismo mes.

Con los puntos que ganó con la compra de navidad decidió canjearlos por unos pasajes a Serena para regalarlos como regalo de navidad a su sobrino para que se pueda ir en enero 2016 de vacaciones con un grupo de amigos.

**Preguntas:**

1. **(5 puntos)** ¿Cuál es el registro contable de la Multitienda London debe reconocer con la compra del 29 de octubre de 2015?

Respuesta:

Caja $250.000

Cuenta por Cobrar $ 530.000

Ingresos por venta $ 730.000

Ingresos diferidos $ 50.000

[5 puntos]

Si el asiento es correcto en su estructura y lógica interna, pero el monto de ingreso diferido es incorrecto asignar 2 puntos

1. **(5 puntos)** ¿Cuál es el registro contable de Multitienda London al momento de realizar la venta de navidad?

Respuesta:

Caja $1.020.350

Ingresos por venta $ 954.943

Ingresos diferidos $ 65.407 [5 puntos] Idem. anterior si ing. diferido incorrecto

Los $65.407 se determinan de la siguiente forma:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Venta | Puntos | Equivalencia | $ por London Puntos |
| Venta 1 | 780.000 | 7.800 | 50.000 | 6 |
| Venta 2 | 1.020.350 | 10.204 | 65.407 | 6 |

Se saca la relación de puntos con la venta 1, los puntos de la venta 1 son 780.000/1.000 x 10= 7.800 luego con los 7.800 puntos ganados nos indican que los utilizó para viajar a Concepción cuyo valor del pasaje es de $50.000. Con esto se saca la relación Puntos/$.

Luego con la segunda venta gana 10.204 London puntos los cuales a razón de $6 por London Puntos hace que el valor del vuelo a Serena sea de $ 65.407.

1. **(5 puntos)** ¿Cuál es el saldo de Ingresos diferidos al 31 de diciembre de 2015 de la Multitienda London?

Respuesta:

Existirán 2 posibles respuestas que pueden ser consideradas buenas dependiendo de los supuestos.

1. El pasaje fue canjeado en la misma fecha que la compra. En ese caso, el monto de los ingresos diferidos de la Multitienda London cera de cero ya que al haber canjeado los puntos por el pasaje la Multitienda ya cumplió con lo obligado, quedando la aerolínea a quien le compró el pasaje con el ingreso diferido hasta la fecha de vuelo. [5 puntos]
2. El pasaje fue canjeado durante enero, en cuyo caso el monto del ingreso diferido para la Multitienda London asciende a $65.407. [5 puntos]

**Pregunta 3 16 puntos**

El 21 de julio de 2015, Diario Financiero publicó la siguiente noticia:

Toshiba comunica la renuncia de su presidente por el

escándalo contable

La compañía nipona Toshiba anunció hoy la dimisión de su presidente, Hisao Tanaka, tras el escándalo de la manipulación de la contabilidad con la que se llegó a inflar beneficios en unos 1.125 millones de euros en un periodo de casi 7 años.

La multinacional dedicada a infraestructuras y electrónica, explicó a través de un comunicado que tanto Tanaka como otros miembros de la junta directiva "van a dejar sus cargos a día de hoy y a partir del día 22 otras personas ocuparán sus puestos".

La dimisión se produce tras la publicación de un informe de un grupo de expertos independientes que revela como la cúpula de Toshiba alentó la manipulación "sistemática" de la contabilidad de la compañía, con la que se llegó a inflar el beneficio operativo en 151.800 millones de yenes (US$ 1.221 millones) desde 2008 a 2014.

En el comunicado publicado tras una reunión del consejo de administración, la compañía detalló que junto al presidente, en el cargo desde 2013, dimiten también sus predecesores y actuales vicepresidente y consejero, Norio Sasaki y Atsutoshi Nishida.

Durante una larga y multitudinaria rueda de prensa celebrada en Tokio, el hasta ahora presidente se disculpó aunque negó que hubiera ordenado "directamente" que se realizara la manipulación contable.

"No creo que haya nada malo en querer conseguir beneficios", dijo el ejecutivo en relación a la presión que vivían los directivos, pero aseguró que estos deben estar basados en estrictas y apropiadas prácticas de contabilidad",

Tanaka aseguró además que la compañía "se tomará muy en serio" los resultados de la investigación y se creará una nueva Toshiba, ya que "la marca ha sufrido un gran daño".

….

Tras dos meses de trabajo, un grupo de expertos independientes, publicó este lunes un informe que detalla las "sistemáticas" manipulaciones contables efectuadas por la compañía con la participación de la cúpula del conglomerado empresarial.

"Se llevaron a cabo prácticas contables inapropiadas y continuadas al mismo tiempo y de manera sistemática en muchas divisiones de la compañía", señala el informe encargado por la propia Toshiba después de que las autoridades detectaran las primeras irregularidades el pasado febrero.

**Preguntas:**

A continuación, se citarán algunas partes del informe de la comisión de investigación independiente establecida para el caso Toshiba, emitido el 20 de julio de 2015 (resumidas y editadas por el profesor), y se le solicitará entregar su opinión fundada:

1. **(8 puntos)** En la división que construye turbinas de generación de electricidad: En enero 2012 la división recibió una orden de un gobierno local de Japón por un contrato de 7.100 MM de yenes (moneda de Japón) para entrega en marzo 2016. Los costos estimados del proyecto antes de licitar se estimaron en 9.000 MM de yenes, pero para ganar la licitación, que se consideraba necesaria para la estrategia del negocio, se le puso un desafío de reducción de costos al equipo, sin sustento para ello, que permitió estimar los costos en 7.000 MM de yenes. Licitandose así en 7.100 MM de yenes.

En el segundo trimestre de 2013, el costo total del proyecto se estimaba en 8.800 MM de yenes, este incremento de costos estimados no se incluyó para ningún efecto en los estados financieros del cierre de dicho período.

**Pregunta**: Suponiendo que al cierre del segundo trimestre de 2013 se habían incurrido costos acumulados por 4.000 MM de yenes, se le pide indicar los asientos contables relacionados a dicho contrato que Toshiba hizo al cierre de dichos estados financieros y luego los asientos contables que Toshiba debió haber hecho. Contabilice todos los movimientos entre enero 2012 y junio 2013 en un siento acumulado, no se le pide separar por año.

Respuesta:

Toshiba hizo:

Porcentaje realizado: 4.000/7.000 = 57,14%. Ingresos = 57,14%\*7.100 MM = 4.057 MM [1 punto]

Cuentas por Cobrar 4.057 MM

Ingresos de actividades ordinarias 4.057 MM

Costo de Ventas 4.000 MM

Inventario o Cuentas por Pagar 4.000 MM [2 puntos – por el asiento contable de ingresos y de costos]

Toshiba debió hacer:

Porcentaje realizado: 4.000/8.800 = 45,45%. Ingresos 45,45%\*7.100 MM = 3.227 MM [1 punto]

Cuentas por Cobrar 3.227 MM

Ingresos de actividades ordinarias 3.227 MM

Costo de Ventas 4.000 MM

Inventario 4.000 MM [2 puntos – por el asiento contable de ingresos y de costos]

Esto implica una pérdida acumulada de 3.227 MM – 4.000 MM = (773 MM) y se espera una pérdida de 7.100 MM – 8.800 MM = (1.700 MM). Falto por tanto una provisión por contrato oneroso [1 punto]:

Costo de Ventas o pp. por contrato oneroso 927 MM

Provisión por contrato oneroso 927 MM [1 punto]

1. **(4 puntos)** En la división de infraestructura: Toshiba firmó en noviembre 2012 un contrato de 9.700 MM de yenes para mejorar la planta productiva de un cliente, con una fecha de entrega para marzo 2016. El proyecto era en extremo complejo, tenía especificaciones muy particulares y era de un volumen muy superior a proyectos similares ya hechos por la división de infraestructura. Así, al cierre de los estados financieros de 2012 no se contaba con las especificaciones detalladas del proyecto. Se tenía sólo un estimado preliminar de costos.

La división aplicó el método del porcentaje de terminación para reconocer sus ingresos relacionados del año 2012, reconociendo ingresos por 200 MM de yenes y costos por 180 MM de yenes.

**Pregunta**: ¿Está usted de acuerdo o en desacuerdo con el reconocimiento de ingresos y costos? Justifique basado en las NIIF su respuesta.

La NIC 11 indica que “Cuando el resultado de un **contrato de construcción** puede ser estimado con suficiente fiabilidad … los **ingresos** de actividades ordinarias y los **costos asociados** con el mismo deben ser **reconocidos** …[con el] **estado de realización** de la **actividad** producida” (Nº 24, NIC 11).

En el caso de un contrato a precio fijo se indica que pueden ser estimados con suficiente fiabilidad si:

“a) los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad;

b) es **probable** que la entidad **obtenga** los **beneficios económicos** derivados del **contrato**;

c) tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del periodo sobre el que se informa, pueden ser medidos con fiabilidad; y

d) los **costos** atribuibles al **contrato** pueden ser claramente **identificados** y **medidos** con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato puedan ser comparados con las estimaciones previas de los mismos” (Nº 23, NIC 11).

[2 puntos, no es necesario citar la norma, sino entender que no se puede estimar con fiabilidad y por lo tanto no puede usar grado de avance]

Claramente en este caso no se cumplen c) ni d), por lo que tampoco podemos asegurar b).

Dependiendo de la interpretación del enunciado, referente a si podremos recuperar los costos incurridos por el contrato, existen 2 posibles opciones:

1.- Consideramos que no sabemos si podremos recuperar los costos incurridos por el contrato debido a que no tenemos una estimación detallada del proyecto y el enunciado indica que es un proyecto muy complejo, en ese caso contabilizaremos sólo los costos y ningún ingreso

2.- Consideramos que al menos lograremos recuperar los costos incurridos, registraremos ingresos solo por un monto igual a los costos incurridos (sin margen), como ya dijimos no podemos reconocer ingresos mayores pues no hemos cumplido las condiciones para aplicar el grado de avance

[2 puntos adicionales a cualquiera de las 2 alternativas]

1. **(4 puntos)** En la división de semiconductores: Toshiba decidió cerrar su planta en Kita-Kyushu el año 2008 y mover la producción de la “parte X” a la planta de Oita, no obstante, la parte X era un producto exclusivo para un cliente, quién debía certificar la producción. Se esperaba que dicha certifcación tomara mucho tiempo, por lo que se aumentó de manera significativa la producción de la parte X en Kite-Kyushu antes del cierre. Desafortunadamente, la demanda del cliente fue muy inferior a la estimada y al cierre del año 2013, la división tenía un inventario de 3.400 MM de yenes de la parte X, acumulado desde el cierre del año 2008 de la planta de Kita-Kyushu.

**Pregunta**: Suponiendo que las ventas anuales de la parte X desde el 2008 son de 100 MM de yenes/año y sabiendo que ésta es un semiconductor, que tiene un período de obsolescencia de 7 años, se le pide realizar los asientos contables que Toshiba debió haber hecho con esta información al cierre de 2013, suponiendo que hasta el cierre de dicho período sólo ha contabilizado las salidas de inventario al costo promedio ponderado existente al cierre del año 2008.

Lograremos vender 200 MM de la parte X hasta el año 2015, momento en que la parte X quedará obsoleta, por lo que nos quedarán 3.200 MM sin vender. [2 puntos en caso tenga cálculo y no asiento]

pp. por inventario obsoleto o costo de ventas 3.200 MM

Provisión por inventario obsoleto o inventario 3.200 MM [4 puntos]

Si se asignaron 2 puntos en el cálculo, acá asignar 2 puntos pues el máximo es 4 puntos

**Pregunta 4 16 puntos**

La empresa AF es una empresa minera que mantiene una fuerte inversión en activos fijos asociados a la extracción y procesamiento de cobre. Según se desprende de sus estados financieros la política contable relacionada con la valorización de activos fijos es la de aplicar valor de mercado para terrenos y edificios. Para el resto de los activos fijos como maquinaria, vehículos y otros activos menores la política contable es el costo.

Al 31 de diciembre de 2013 el activo de la empresa era el siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **Activo fijo** | **Saldo al 31/12/2013**  **M$** |
| Terrenos | 856.574.024 |
| Edificios | 74.670.457 |
| Maquinaria | 123.985.236 |
| Vehículos | 347.943 |
| Otros activos fijos | 123.387 |
| **Total** | **1.055.701.047** |

Empresa AF mantiene varios terrenos, edificios, maquinarias, etc. en distintas plantas en Atacama, Antofagasta, Copiapó y Calama.

Dado que aplica valor de mercado en terrenos y edificios la empresa mantiene una reserva en patrimonio asociada a cambios en el valor de mercado a diciembre de 2013 de:

|  |  |
| --- | --- |
| **Activo fijo** | **Saldo reserva valuación al 31/12/2013**  **M$** |
| Terrenos | 43.255.035 |
| Edificios | 5.220.030 |
| **Total** | **48.475.065** |

La composición de esta reserva es la siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **M$** |
| Terreno Atacama | 12.345.004 |
| Terreno Antofagasta | 9.087.345 |
| Terreno Copiapó | 10.576.367 |
| Terreno Calama | 11.246.319 |
| **Total** | **43.255.035** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **M$** |
| Edificio Atacama | 1.345.004 |
| Edificio Antofagasta | 245.698 |
| Edificio Copiapó | 3.245.005 |
| Edificio Calama | 384.323 |
| **Total** | **5.220.030** |

Al cierre del año 2014 la compañía ha efectuado las siguientes inversiones en activo fijo:

Compras:

|  |  |
| --- | --- |
| **Activo fijo** | **Adiciones 2014**  **M$** |
| Terrenos | 1.024.245 |
| Edificios | 650.032 |
| Maquinaria | 3.450.998 |
| Vehículos | 10.696 |
| Otros activos fijos | 2.670 |
| **Total** | **5.138.641** |

Adicionalmente la administración de AF ha decidido efectuar la venta de algunos activos fijos que no están siendo utilizados como lo son uno de los terrenos que mantenían en Atacama cuyo saldo contable era de M$ 566.243 y unas máquinas con saldo de M$ 980.234. El terreno vendido ubicado en Atacama mantenía un saldo de reserva en patrimonio de M$ 25.079.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2014 la sociedad realiza una tasación de terrenos y edificios provenientes del año 2013 (las compras del año 2014 no son tasadas ya que al ser activos nuevos se supone que ya están a valor de mercado). La información entregada por la administración es la siguiente:

Terrenos:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Valor contable 2013**  **M$** | **Valor de Mercado**  **M$** |
| Terreno Atacama | 344.932.122 | 397.597.265 |
| Terreno Antofagasta | 127.249.047 | 129.540.223 |
| Terreno Copiapó | 247.986.543 | 350.400.402 |
| Terreno Calama | 135.840.069 | 149.578.365 |
| **Total** | **856.007.781** | **1.027.116.255** |

Nota: el valor de mercado es de aquellos terrenos que vienen del año 2013 y que son mantenidos por la empresa al 31 de diciembre de 2014. Para efectos del cuadro anterior no se ha considerado el terreno comprado en el año 2014 toda vez que ese terreno, por ser del mismo año, ya se encuentra a valor de mercado.

Edificios:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Valor contable 2013**  **M$** | **Valor de Mercado**  **M$** |
| Edificio Atacama | 34.569.222 | 23.045.267 |
| Edificio Antofagasta | 11.023.896 | 13.034.865 |
| Edificio Copiapó | 15.568.798 | 12.467.890 |
| Edificio Calama | 13.508.541 | 17.986.312 |
| Total | **74.670.457** | **66.534.334** |

**Preguntas:**

1. **(8 puntos)** ¿Cuál es el saldo del activo fijo al 31 de diciembre de 2014? (no considerar efectos por depreciación)

Respuesta:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Activo fijo** | **Saldo 2013** | **Adiciones** | **Bajas** | **Saldo** | **Ajuste FV** | **Saldo post F.V.** |
| Terrenos | 856.574.024 | 1.024.245 | - 566.243 | 857.032.026 | 171.108.474 | [2] 1.028.140.500 |
| Edificios | 74.670.457 | 650.032 |  | 75.320.489 | - 8.136.123 | [2] 67.184.366 |
| Maquinaria | 123.985.236 | 3.450.998 | - 980.234 | 126.456.000 |  | [2] 126.456.000 |
| Vehículos | 347.943 | 10.696 |  | 358.639 |  | [1] 358.639 |
| Otros activos fijos | 123.387 | 2.670 |  | 126.057 |  | [1] 126.057 |
| **Total** | **1.055.701.047** | **5.138.641** | **- 1.546.477** | **1.059.293.211** | **162.972.351** | **1.222.265.562** |

1. **(8 puntos)** ¿Qué saldo presenta la empresa AF en la cuenta de reserva al 31 de diciembre de 2014?

Respuesta:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **M$** | **F.V. Venta** | **F.V. 2014** | **Saldo** |
| Terreno Atacama | 12.345.004 | - 25.079 | 52.665.143 | [1] 64.985.068 |
| Terreno Antofagasta | 9.087.345 |  | 2.291.176 | [1] 11.378.521 |
| Terreno Copiapó | 10.576.367 |  | 102.413.859 | [1] 112.990.226 |
| Terreno Calama | 11.246.319 |  | 13.738.296 | [1] 24.984.615 |
| **Sub Total** | **43.255.035** | **- 25.079** | **171.108.474** | **214.338.430** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **M$** | **Ajuste F.V. reserva** | **Ajuste F.V. resultado** | **Saldo reserva** |
| Edificio Atacama | 1.345.004 | -1.345.004 | -10.178.951 | [1] 0 |
| Edificio Antofagasta | 245.698 | 2.010.969 |  | [1] 2.256.667 |
| Edificio Copiapó | 3.245.005 | -3.100.908 |  | [1] 144.097 |
| Edificio Calama | 384.323 | 4.477.771 |  | [1] 4.862.094 |
| **Sub Total** | **5.220.030** | **2.042.828** | **-10.178.951** | **7.262.858** |
|  |  |  |  |  |
| **Gran total** | **48.475.065** |  |  | **221.601.288** |

**Pregunta5 15 puntos**

Una compañía de retail que opera en Chile llamada El Kiosko de la Esquina S.A. (“EKESA”) tiene los siguientes negocios: supermercados, tiendas de mejora del hogar, y la operación de centros comerciales. Todos ellos operan bajo una misma entidad legal (RUT) y cada uno de estos negocios es un segmento tal y como lo define la IFRS (NIIF) 8. La Compañía acaba de abrir un nuevo centro comercial en La Calera, en el cual operarán las siguientes tiendas y de la cual se tiene la siguiente información:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tienda** | **Arrendatario** | **MTs 2** | **Arriendo que se cobrará (por MT2) (en UF) (mensual)** |
| Supermercado | EKESA | 2000 | 0,5 |
| Tienda de mejora del hogar | EKESA | 1800 | 0,5 |
| Banco | Terceros | 250 | 0,7 |
| Farmacia | Terceros | 200 | 0,7 |
| 150 locales comerciales de menor tamaño | Terceros | 40 (cada uno) | 0,8 |
| TOTAL |  | 10.250 |  |

El costo del terreno fue de UF 220.000. El costo de construcción del centro comercial fue de UF 190.000. El costo del terreno y de la construcción es directamente proporcional a los metros cuadrados construidos, por ejemplo, el costo asociado a la construcción de la porción que utilizará la Farmacia es UF 8.000 (200/10.250 \* UF 410.000).

La construcción terminó en la misma fecha en que el centro comercial inicio sus operaciones, el 31 de diciembre de 2015.

A continuación, se detallan algunos antecedentes adicionales para el caso:

1. Los ingresos por arriendo se cobran y registran por mes vencido, donde el primer cobro se realizará el 31 de enero de 2016.
2. La política contable para las propiedades de inversión es la revalorización periódica. EKESA tiene la práctica de realizar las tasaciones y registrarlas en su contabilidad el día 31 de diciembre de cada año, para todas las propiedades de inversión que estén operativas.
3. La tasa de descuento relevante es un 1% mensual.
4. La vida útil del centro comercial se estima en 40 años, fecha en la cual se deberá demoler el mismo. Se estima que en esa fecha el terreno tendrá un valor de UF 250.000. EKESA estima que los arrendatarios estarán durante todo el tiempo y que los montos de arriendos se mantendrán fijos.

**Preguntas:**

1. **(3 puntos)** ¿En qué rubro del estado financiero debe ser registrado este centro comercial?

El centro comercial debe ser dividido entre Propiedad, planta y equipos y Propiedades de inversión [3 puntos] – lo que sigue a continuación y la división no se pedían en la pregunta por lo que si contestó lo primero es suficiente, si no lo hizo en 5.2 pero sí acá, asignar los puntos en 5.2.

Esto porque los metros cuadrados utilizados por el supermercado y la tienda de mejora del hogar son Propiedad, planta y equipo para EKESA. La separación debe ser realizada sobre la base de los metros cuadrados sobre el total de metros cuadrados. A valores históricos, la separación es la siguiente:

UF 410.000 \* 37% = UF 151.700 (PP&E)

UF 410.000 \* 63% = UF 258.300 (Propiedad de Inversión)

1. **(12 puntos)** ¿Cuál es el monto del ajuste por valor justo que deberá ser reconocido en resultados el 31 de diciembre de 2015 relacionado con este centro comercial? Determinar valor en UF.

Lo primero es separar el costo de lo que es propiedades de inversión de lo que es propiedad, planta y equipos. Esto es:

UF 410.000 \* 37% = UF 151.700 (PP&E)

UF 410.000 \* 63% = UF 258.300 (Propiedad de Inversión) [2 puntos]

Si lo puso en 5.1 y no acá, asignar los puntos acá igual.

Lo que es propiedad, planta y equipos debe quedar en ese valor en la contabilidad. Aquí no es relevante la política contable de las PP&E ya que se está pidiendo el efecto en resultados. Si el alumno asume que los PP&E también van a valor retasado no tendría incidencia ya que el ajuste se registraría en patrimonio.

Ahora se debe calcular el valor justo de las propiedades de inversión.

Valor del arriendo mensual: UF 5.115 (250 \* UF 0,7 + 200 \* UF 0,7 + 150 \* 40\* UF 0,8). Solo consideramos los arriendos cobrados a terceros. [2 puntos]

Determinamos el valor presente de los arriendos llegando a UF 507.189 (usando n=480; i=1%; Pago=UF 5.115). [2 puntos]

A eso hay que sumarle el valor del terreno al final: UF 2.107 (usando n=480; i=1%; valor futuro UF 250.000). [2 puntos]

Por lo tanto, el valor justo de la propiedad de inversión es UF 509.296 (la suma de ambos valores). [2 puntos]

Finalmente, el ajuste a registrar en el resultado es de UF 250.996 (UF 509.296 – 258.300). [2 puntos]