**FORMATO PARA EL DESARROLLO DE COMPONENTE FORMATIVO**

|  |  |
| --- | --- |
| PROGRAMA DE FORMACIÓN | Tecnología Gestión Contable y de Información Financiera. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| COMPETENCIA | 210303022- Reconocer recursos financieros de acuerdo con metodología y normativa | RESULTADOS DE APRENDIZAJE | 210303022-05. Reconocer hechos económicos, de acuerdo con políticas contables y normativa. |

|  |  |
| --- | --- |
| NÚMERO DEL COMPONENTE FORMATIVO | 08 |
| NOMBRE DEL COMPONENTE FORMATIVO | Reconocimiento de propiedades planta y equipo, propiedades de inversión y activos mantenidos para la venta. |
| BREVE DESCRIPCIÓN | En este componente se desarrolla la unidad temática de Propiedad, planta y equipo o lo que denominamos en la normativa contable, “Bienes de Uso” o “Activos Fijos”. Estos, son indispensables para el funcionamiento de las organizaciones. Por lo tanto, se debe identificar las necesidades requeridas de los activos, sus características, objetivo, finalidad y normatividad vigente aplicable.  De igual manera, es importante determinar el tratamiento contable de las propiedades de inversión y activos mantenidos para la venta, con el fin de generar información útil, oportuna y comprensible a los usuarios de los estados financieros para la adecuada toma de decisiones. |
| PALABRAS CLAVE | Activos Fijos, Propiedad Planta y Equipo, costo, valor residual, deterioro, revaluación, revelación, depreciación, NIC 16, NIC 40. |

|  |  |
| --- | --- |
| ÁREA OCUPACIONAL | Finanzas y Administración |
| IDIOMA | Español |

1. **TABLA DE CONTENIDOS:**

**Introducción**

**1. Propiedad, planta y equipo**

1.1. Política contable PPYE

1.2. Compra de propiedad, planta y equipo en moneda local y moneda extranjera

1.3. Ajuste de la diferencia en cambio

1.4. Desmantelamiento, rehabilitación, componentes

1.4.1. Deterioro de propiedad planta y equipo

1.5. Reconocimiento, medición, presentación y revelación

**2. Propiedades de Inversión**

2.1. Política contable

2.1.1. Deterioro de propiedad de inversión

2.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación

**3. Activos mantenidos para la venta**

3.1. Política contable

3.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación

1. **DESARROLLO DE CONTENIDOS:**

**Introducción:**

El presente componente aborda el concepto, importancia, clasificación, normativa y tratamiento contable de la propiedad planta y equipo, un rubro importante dentro de los elementos que conforman los estados financieros. A continuación, encontrará el desarrollo de cada uno de los temas para mayor comprensión.

**Nota aclaratoria:** las tablas que se toman como referencia en los ejemplos de cada uno de los temas desarrollados, elaboradas mediante el programa Excel son derivadas de estos ejercicios, la elaboración es propia del autor del presente componente, por lo tanto, no se numeran y no se establece un nombre específico.

**1. Propiedad Planta y Equipo.**

La propiedad planta y equipo son bienes que poseen las empresas para su uso diario y de esta manera realizar las actividades correspondientes al objeto social. Por otro lado, es importante hacer referencia a las políticas contables de la empresa que son los procedimientos o reglas a tener en cuenta por cada criterio generado, en este caso el reconocimiento, medición, presentación y revelación de propiedad planta y equipo.

**Definición e importancia Propiedad Planta y Equipo**

La propiedad planta y equipo son activos que tienen apariencia física, los cuales se adquieren para el desarrollo del objeto social o actividad de esta. La propiedad planta y equipo posee las siguientes características:

* Son bienes tangibles.
* No están para la venta en condiciones normales.
* Son clasificados como activos no corriente o largo plazo.
* Generan beneficios económicos a futuro para la empresa.
* De acuerdo con la generación de flujos de caja se clasifica en: propiedad planta y equipo (NIC 16), propiedades de inversión (NIC 40) y Activos fijos para la venta (NIIF 5).

La propiedad planta y equipo cumple una función muy importante dentro de las empresas, debido a que sin estos activos fijos no se puede ejecutar las funciones correspondientes de acuerdo con el objeto social, puesto que son activos tangibles que tiene una entidad para su uso en la producción o en la comercialización de bienes y prestación de servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y por ende, se utiliza más de un periodo.

**1.1. Política contable PPYE**

Las políticas contables son parámetros o reglas que se elaboran en las entidades con el fin de establecer los procedimientos más adecuados de acuerdo con la necesidad de estas y la normatividad vigente aplicable, teniendo en cuenta el grupo de presentación de información financiera.

Por consiguiente, es de vital importancia establecer las políticas adecuadas, con un idioma claro y pertinente; por tanto, se recomienda tener presente la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8 para la elaboración de las políticas contables y Norma NIIF para Pymes en la sección 10 “Políticas, Estimaciones Y Errores Contables. Los estándares Internacionales describen los lineamientos normativos para el diseño de las políticas contables, los criterios para la presentación de los estados financieros y los cambios que se pueden presentar en la contabilidad en el transcurso del tiempo. Cabe resaltar, que es importante analizar el tipo de empresa, sus necesidades para aplicar la normatividad conforme al grupo de presentación de información financiera; además de tener en cuenta la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 de propiedad, planta y equipo, la cual establece las siguientes directrices:

* **Determinar la medición inicial y el reconocimiento de la propiedad planta y equipo:** es indispensable definir la medición inicial que consiste en la valoración del hecho económico cuando ocurre por primera vez, es decir, cuando se hace el registro contable. Según la NIC 16 la medición inicial se realizará al costo donde se especifique el monto mínimo para ser reconocido, teniendo en cuenta los costos atribuibles del activo en condiciones aptas para su uso, también, se debe estimar los costos de desmantelamiento y estipular el rango para el tiempo de depreciación, así como los años de vida útil.
* **Establecer la medición posterior:** consiste en valorar nuevamente el concepto y saldo que está registrado en la contabilidad de la empresa. Para la propiedad, planta y equipo, existen dos criterios de medición: el modelo del costo, donde se registra el costo inicial menos la depreciación o deterioro que sufrió el bien y el modelo de revaluación, que consiste en registrar el bien de manera fiable a valor razonable. Este último, se registra teniendo en cuenta el valor razonable, menos la depreciación o deterioro. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.
* Seleccionar el método de depreciación, años de vida útil, basados en una investigación o según los años estipulados por la DIAN.

**1.2. Compra de propiedad, planta y equipo en moneda local y moneda extranjera.**

Al momento de adquirir un activo de propiedad planta y equipo se debe determinar el criterio de medición que se implementará de acuerdo con la política inicialmente planteada. Según la NIC 16, hace referencia al modelo del costo, lo que cuesta comprar el activo (máquina, equipo de oficina, computadores, bienes inmuebles, entre otros), más los costos asociados e impuestos no recuperables para poner en funcionamiento el activo. Igualmente, es importante revisar la clasificación de la propiedad planta y equipo según los años de vida útil establecidos en Colombia en la norma fiscal.

Por ende, es indispensable hacer referencia a la ley 1819 del 2016 en el cual se modifica el artículo 137 del Estatuto Tributario en el que se establece lo siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **CONCEPTOS DE BIENES A DEPRECIAR** | **TASA DE DEPRECIACIÓN FISCAL ANUAL %** |
| Construcciones y edificaciones | 2.22% |
| Acueducto, planta y redes | 2.50% |
| Vías de comunicación | 2.50% |
| Flota y equipo aéreo | 3.33% |
| Flota y equipo férreo | 5.00% |
| Flota y equipo fluvial | 6.67% |
| Armamento y equipo de vigilancia | 10.00% |
| Equipo eléctrico | 10.00% |
| Flota y equipo de transporte terrestre | 10.00% |
| Maquinaria, equipos | 10.00% |
| Muebles y enseres | 10.00% |
| Equipo medico científico | 12.50% |
| Envases, empaques y herramientas | 20.00% |
| Equipo de computación | 20.00% |
| Redes de procesamiento de datos | 20.00% |
| Equipo de comunicación | 20.00% |

**Tributario E. (2016) art. 137 Limitación a la deducción, Estatuto Tributario Nacional**

Sin embargo, según la norma internacional y la política contable definida por cada entidad los años de vida útil la establece la empresa, así mismo, el valor residual que es el valor recuperable una vez se haya depreciado totalmente el activo.

Por lo tanto, para ilustrar un poco la compra de propiedad, planta y equipo se presenta el siguiente ejemplo:

La empresa ABC Ltda. responsable de IVA Compra una máquina para uso de la empresa por valor de $3.000.000 a la empresa Eléctricos S.A.S Responsable de IVA gran contribuyente, adicionalmente, se pagan fletes por $150.000 y servicio de instalación por valor de $350.000, los años de vida útil estipulados son de 10 años, se estima un desmantelamiento por $1.000.000 a una tasa de descuento de 9% E.A.

|  |  |
| --- | --- |
| **RECONOCIMIENTO** | |
| Maquinaria | $ 3.000.000 |
| Fletes | $ 150.000 |
| IVA 19% | $ 598.500 |
| RETEFUENTE 2,5% | $ 78.750 |
| Desmantelamiento | |
| Vp= VF/(1+ti)^n | $ 422.411 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MEDICIÓN INICIAL** | | | |
| **CÓDIGO** | **CUENTA** | **DEBE** | **HABER** |
| 152001 | Maquinaria y equipo | $ 4.170.911 |  |
| 236540 | Retefuente |  | $ 78.750 |
| 299501 | Prov desmantelamiento |  | $ 422.411 |
| 233505 | Costos y gastos por pagar |  | $ 3.669.750 |

Así mismo, se debe reconocer la propiedad, planta y equipo que se adquiera en moneda extranjera haciendo la conversión a la moneda de presentación de los estados financieros, teniendo en cuenta la TRM (tasa representativa del mercado) en momento en el que ocurrió el hecho económico.

**1.3. Ajuste de la diferencia en cambio.**

Cuando se compra una propiedad, planta y equipo en moneda extranjera, se debe tener en cuenta el criterio de medición implementado. Teniendo en cuenta que se reconoce el costo en el momento de la transacción, es allí, donde se realiza la conversión a la moneda funcional.

Si el activo se reconoce a valor razonable, se presentaría variación de la moneda, por lo que, al cierre del periodo contable, se debe hacer el ajuste de la diferencia en cambio. Si se presenta aumento del valor de la moneda es una valorización y si sufre una disminución en deterioro, el cual se presenta como un gasto en los estados financieros.

**Ejemplo:**

La empresa ABC Ltda. responsable de IVA Compra una máquina en el exterior para uso de la empresa por valor de USD 5.000, en la fecha de la compra la tasa de cambio es de $3.500, pero el pago de la máquina se hace cuando se reciba en Colombia y esté dispuesta para ser usada, en ese momento el valor del dólar es $3.750.

**Medición inicial**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Maquinaria | $ 17.500.000 |  |
| Acreedores del exterior |  | $ 17.500.000 |

El valor posterior de la máquina es de $18.750.000, se reconoce la diferencia en comparación con el costo inicial

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gastos por diferencia en cambio | $ 1.250.000 |  |
| Acreedores del exterior |  | $ 1.250.000 |

**1.4 Desmantelamiento, rehabilitación, componentes**

El desmantelamiento o retiro es una provisión que se hace al momento de la medición inicial, que es lo que cuesta soltar las piezas de una máquina, derribar un edificio o una construcción en un futuro cuando se termine su vida útil. Esto hace referencia a la rehabilitación del lugar donde se usó el activo, dejando nuevamente habilitado el espacio para construir o instalar una nueva máquina, generando un costo para la empresa, el cual debe reconocerse contablemente. En el siguiente caso se puede observar el cálculo del valor:

**Ejemplo:**

La empresa ABC SAS adquiere una oficina por valor de $50.000.000, el 10% corresponde a terrenos, y el resto es construcción, se estima un desmantelamiento de $5.000.000 a una tasa del 6% E.A. al finalizar su vida útil de 20 años.

|  |  |
| --- | --- |
| **RECONOCIMIENTO** | |
| **Construcción** | 45.000.000 |
| **Terreno** | 5.000.000 |
| **Desmantelamiento** | |
| **VP=VF/(1+ti)^n** | 1.559.024 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MEDICIÓN INICIAL** | | | |
| **CÓDIGO** | **CUENTA** | **DEBE** | **HABER** |
| **150405** | **Terrenos urbanos** | **$ 5.000.000** |  |
| **151610** | **Oficina** | **$ 46.559.024** |  |
| **299501** | **Prov desmantelamiento** |  | **$1.559.024** |
| **233505** | **Costos y gastos por pagar** |  | **$50.000.000** |

La depreciación es un concepto muy importante a tener en cuenta dentro del reconocimiento y medición de la propiedad, planta y equipo, que es la pérdida de valor que sufre un bien por su uso. Por ende, cada activo debe tener estipulado sus años de vida útil. Sin embargo, puede ocurrir también el deterioro (pérdida) por un factor externo, por ejemplo: un accidente de un vehículo, daños de vías donde esté ubicado el bien inmueble.

A continuación, se desarrolla la depreciación anual del ejemplo anterior:

**Años de vida útil 20**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PERIODO** | **DEPRECIACIÓN** | **DEPRECIACIÓN ACUMULADA** | **SALDO** |
| 0 |  |  | 46.559.024 |
| 1 | 2.327.951 | 2.327.951 | 44.231.072 |
| 2 | 2.327.951 | 4.655.902 | 41.903.121 |
| 3 | 2.327.951 | 6.983.854 | 39.575.170 |
| 4 | 2.327.951 | 9.311.805 | 37.247.219 |
| 5 | 2.327.951 | 11.639.756 | 34.919.268 |
| 6 | 2.327.951 | 13.967.707 | 32.591.317 |
| 7 | 2.327.951 | 16.295.658 | 30.263.365 |
| 8 | 2.327.951 | 18.623.609 | 27.935.414 |
| 9 | 2.327.951 | 20.951.561 | 25.607.463 |
| 10 | 2.327.951 | 23.279.512 | 23.279.512 |
| 11 | 2.327.951 | 25.607.463 | 20.951.561 |
| 12 | 2.327.951 | 27.935.414 | 18.623.609 |
| 13 | 2.327.951 | 30.263.365 | 16.295.658 |
| 14 | 2.327.951 | 32.591.317 | 13.967.707 |
| 15 | 2.327.951 | 34.919.268 | 11.639.756 |
| 16 | 2.327.951 | 37.247.219 | 9.311.805 |
| 17 | 2.327.951 | 39.575.170 | 6.983.854 |
| 18 | 2.327.951 | 41.903.121 | 4.655.902 |
| 19 | 2.327.951 | 44.231.072 | 2.327.951 |
| 20 | 2.327.951 | 46.559.024 | - |

**1.4.1. Deterioro de propiedad planta y equipo**

El deterioro del valor o las pérdidas de los elementos de propiedades, planta y equipo son hechos separables de las reclamaciones de pagos o compensaciones de terceros, así como, de cualquier compra posterior o construcción de activos que reemplacen a los citados elementos, y por ello se contabilizarán de forma separada, procediendo de la manera siguiente:

* El deterioro del valor de los elementos de propiedades, planta y equipo se reconocerá según la NIC 36;
* La baja en cuentas de los elementos de propiedades, planta y equipo retirados o de los que se haya dispuesto por otra vía se contabilizará según lo establecido en esta Norma;
* La compensación de terceros por elementos de propiedades, planta y equipo que hubieran visto deteriorado su valor, se hubieran perdido o se hubieran abandonado se incluirá en la determinación del resultado del periodo, en el momento en que la compensación sea exigible;
* el costo de los elementos de propiedades, planta y equipo rehabilitados, adquiridos o construidos para reemplazar los perdidos o deteriorados se determinará de acuerdo con esta Norma **(CTCP, 2016a).**

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra Norma (por ejemplo, de acuerdo con el modelo de revaluación previsto en la NIC 16). Cualquier pérdida por deterioro del valor, en los activos revaluados, se tratará como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra Norma. **(CTCP, 2016a)**

Al reconocer el deterioro presentado, se debe modificar el valor del activo a valor presente; teniendo en cuenta, la depreciación del bien, para calcular los periodos en el futuro de su valor residual.

**Ejemplo:**

Se compra un computador por valor de $3.000.000 IVA incluido, para uso de la empresa, con 5 años de vida útil, transcurrido dos años el equipo se dejó caer del mueble y sufrió daños, el deterioro se estima en $500.000, reconozca el deterioro presentado.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 152801 | COMPUTADOR | $ 3.000.000 |  |
| 233505 | COSTOS Y GASTOS POR PAGAR |  | $ 3.000.000 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PERIODO** | **DEPRECIACIÓN** | **DEPRECIACIÓN ACUMULADA** | **SALDO** |
| 0 |  |  | $ 3.000.000 |
| 1 | $ 600.000 | $ 600.000 | $ 2.400.000 |
| 2 | $ 600.000 | $ 1.200.000 | $ 1.800.000 |
| 3 | $ 600.000 | $ 1.800.000 | $ 1.200.000 |
| 4 | $ 600.000 | $ 2.400.000 | $ 600.000 |
| 5 | $ 600.000 | $ 3.000.000 | $ - |

En el año dos sufre el deterioro por $500.000

Computador: $3.000.000

Depreciación: $1.200.000

Deterioro: $500.000

Valor residual: $1.300.000

159902 Deterioro computador $500.000

519801 Deterioro $500.000

Se hace ajuste en la depreciación por los periodos que faltan para terminar su vida útil.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PERIODO** | **DEPRECIACIÓN** | **DEPRECIACIÓN ACUMULADA** | **SALDO** |
| 2 | $ 600.000 | $ 1.200.000 | $ 1.300.000 |
| 3 | $ 433.333 | $ 433.333 | $ 866.667 |
| 4 | $ 433.333 | $ 866.667 | $ 433.333 |
| 5 | $ 433.333 | $ 1.300.000 | $ - |

**1.5. Reconocimiento, medición, presentación y revelación.**

**Reconocimiento:** al momento de reconocer un bien como propiedad, planta y equipo se debe identificar la definición del activo, es decir, que a futuro genere beneficios económicos de la utilización de este dentro de la empresa, además, debe cumplir con la condición de que el precio de ese activo es fiable.

**Medición inicial:** los bienes de propiedad, planta y equipo se debe utilizar el criterio de medición al costo, en los cuales se debe tener presente no solo el valor de compra del activo, sino también, los aranceles de importación, impuestos no recuperables, transportes, asesorías, desmantelamiento y demás costos en los que se incurra para poner en funcionamiento el activo.

**Medición posterior:** después de estar usando un bien y disminución de su vida útil se puede medir con los siguientes criterios:

* **Modelo del costo:** este modelo consiste en disminuir del costo inicial el valor de la depreciación acumula, así como, el valor por deterioro si lo hay, en el monumento de cierre del periodo.

**Ejemplo:** La empresa TRAPITOS S.A., el día primero de marzo compra una máquina de coser por valor de $ 6.500.000, adicionalmente se canceló servicio de transporte por $250.000, se estima un desmantelamiento en 10 años por valor de $2.000.000 a una tasa de 6% EA

**VP= VF/ (1+i)^n**

**VP= $2000000/(1+0.06)^10**

**VP= $1.116.790**

Maquinaria $6.500.000

IVA $1.235.000

Fletes $250.000

Desmantelamiento $1.116.790

Valor a depreciar $9.101.790

Depreciación anual: $910.179

Depreciación mensual: $75.848

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 152001 | Máquina de coser | 9.101.790 |  |
| 299501 | Desmantelamiento |  | 1.116.790 |
| 233505 | Costos por pagar |  | 7.985.000 |

**Registro de depreciación al finalizar el año**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 516020 | Depreciación | $ 758.480 |  |
| 159220 | Dep acumulada |  | $ 758.480 |

**Ajuste del desmantelamiento**

|  |  |
| --- | --- |
| tasa EA | 6,00% |
| tasa nominal | 5,84% |
| tasa mensual | 0,487% |

**VF=VP (1+TI)^n**

**VF= 1116790 (1+0.00487)^10**

**VF=1172357**

**VP-VF= 1116790-1172357=55.567**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 539501 | Gastos de prov. Desmantelamiento | $ 55.567 |  |
| 299501 | Desmantelamiento |  | $ 55.567 |

* **Modelo de revaluación:** cuando un activo es reconocido valor razonable y varía el precio de este, se revalúa tomando el valor razonable menos la depreciación y deterioros que se presentaron, este modelo se debe estar aplicando constantemente para que la información contable sea fiable y oportuna.

**Ejemplo:**

* Costo de adquisición - depreciación acumulada = valor en libros

6.500.000 - 758.480 = 5.741.520

* Valorización con respecto al costo histórico

8.000.000 – 5.741.520 = 2.258.480

* Valoración / costo histórico

2.258.480 / 5.741.520 = 39,34%

* Depreciación \* 39,34% = valor ajustado de depreciación

758.480\*39,34%= 298.386

* Costo histórico\*39.34%= valor ajuste costo histórico

6.500.000\*39.34%= 2.535.000

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 152001 | Máquina de coser | $ 2.535.000 |  |
| 159220 | Depreciación acumulada |  | $ 298.386 |
| 429501 | Superávit de revaluación |  | $ 2.236.614 |

**Presentación y revelación:** la propiedad, planta y equipo se presenta y se revela teniendo en cuenta el criterio de medición de cada uno de los elementos de propiedad, planta y equipo, los métodos de depreciación utilizados, los años de vida útil, el valor de salvamento que es el valor residual que queda del activo después de su depreciación transcurrido los años de vida útil, si se presentó deterioro por cualquier factor en el transcurso del tiempo, los incrementos o disminuciones surgidas de revaluaciones, por diferencia en cambio si se presenta, entre otras variaciones.

Consulte la Norma Internacional de Contabilidad número diez y seis, propiedad planta y equipo.

(NIC 16), haciendo clic sobre la siguiente imagen, su contenido será abordado en la siguiente unidad de estudio.



**2. Propiedades de inversión**

Son activos de los cuales se espera obtener rendimientos a futuro, generando ingresos no operacionales para la empresa, como son el arriendo de los terrenos, edificios, casas, locales, entre otros. De estos, se obtiene una contraprestación en dinero que incrementa la economía de los propietarios, además, el terreno se valoriza. Por ende, a largo plazo, se obtiene una utilidad cuando el activo es vendido. Por esto, la importancia que revisten las inversiones no solo en las empresas, sino también, en las personas naturales, que, para muchos es su actividad diaria, igualmente, algunas personas piensan que invertir es un riesgo, aunque en realidad es una oportunidad para crecer financieramente.

**2.1. Política contable.**

Las políticas contables deben ser coherentes, claras y legibles; por ello, se debe tener en cuenta la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8 para NIIF plenas y Norma NIIF para Pymes en la sección 10 “Políticas, Estimaciones Y Errores Contables” de acuerdo con el tipo de empresa y grupo de presentación de información financiera.

Para la elaboración de las políticas contables de las propiedades de inversión es importante tener en cuenta los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación, establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40.

La medición inicial se realiza aplicando el modelo del costo y en la medición posterior se efectúa a valor razonable, con cambios en el resultado, que afectan la utilidad del ejercicio. Sin embargo, en las propiedades de inversión se puede establecer en la política contable, el criterio de medición al costo en casos específicos donde sea imposible medir a valor razonable. Es importante hacer referencia a que la norma solicita que todas las entidades midan a valor razonable, sin embargo, esto no es una obligación, pero si se debe tener presente el mejor criterio que beneficie a la entidad. Por último, se debe tener en cuenta que, al momento de vender una propiedad de inversión, se reconoce a valor razonable, sin importar el criterio de medición establecido para la empresa.

**2.1.1. Deterioro de propiedad de inversión**

El deterioro de valor de una propiedad de inversión hace referencia a la pérdida de dinero que puede presentar el bien por eventos imprevistos, disminuyendo el valor de este en la contabilidad.

El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:

* las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
* los retiros o disposición de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;
* la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición se reconocerá en el resultado del periodo en el que dicha compensación sea exigible;
* el costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta Norma. **(CTCP, 2016a)**

**Ejemplo:**

La empresa X adquiere un local para inversión por valor de $50.000.000, el 10% corresponde a terrenos, y el resto es construcción, se estima un desmantelamiento de $5.000.000 a una tasa del 6% E.A. al finalizar su vida útil de 20 años.

|  |  |
| --- | --- |
| **RECONOCIMIENTO** | |
| Construcción | 45.000.000 |
| Terreno | 5.000.000 |
| **DESMANTELAMIENTO** | |
| VP=VF/(1+ti)^n | 1.559.024 |

**MEDICIÓN INICIAL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CÓDIGO** | **CUENTA** | **DEBE** | **HABER** |
| 150405 | Terrenos urbanos | 5.000.000 |  |
| 151610 | Bodega | 46.559.024 |  |
| 299501 | Prov. Desmantelamiento |  | 1.559.024 |
| 233505 | Costos y gastos por pagar |  | 50.000.000 |

Pasado un año la bodega sufre un deterioro por inseguridad en el sector y pierde valor por $5.000.000. Se solicita realizar la medición posterior del activo.

Valor inicial de la bodega $46.559.024

Depreciación anual $ 2.327.951

Deterioro: $5.000.000

Valor actual: $39.321.073

159901 Deterioro bodega $5.000.000

519801 Deterioro $5.000.000

**2.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación.**

**Reconocimiento:** la propiedad de inversión se reconocecuando genere beneficios económicos en el futuro y el costo de esa propiedad de inversión sea confiable. Cabe resaltar, que los costos adicionales en que se incurran son reconocidos como mayor valor del bien, excepto los mantenimientos de estas propiedades que no son reconocidos en el activo, sino en el gasto.

**Medición inicial:** las propiedades de inversión se miden al costo, teniendo en cuenta los valores adicionales como mayor valor del bien, entre los que se pueden encontrar: comisiones, impuestos y demás costos en los que se incurra para poder adquirir el activo.

**Ejemplo:**

La empresa X adquiere un local para inversión por valor de $50.000.000, el 10% corresponde a terrenos, y el resto es construcción, tener en cuenta los criterios de medición.

|  |  |
| --- | --- |
| **RECONOCIMIENTO** | |
| Construcción | 45.000.000 |
| Terreno | 5.000.000 |

**MEDICIÓN INICIAL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CÓDIGO** | **CUENTA** | **DEBE** | **HABER** |
| 150405 | Terrenos inversión | 5.000.000 |  |
| 151601 | Bodega de inversión | 45.000.000 |  |
| 233505 | Costos y gastos por pagar |  | 50.000.000 |

**Medición posterior:** las empresas pueden medir al costo o valor razonable las propiedades de inversión, pero debe estar debidamente explícito en la política contable. Sin embargo, aunque la norma no obliga a que debe ser a valor razonable se enfoca en este tipo de criterio de medición, independientemente, si se tiene experiencia con la propiedad de inversión o si es nuevo para la empresa.

**Presentación y revelación:** la propiedad de inversión se presenta y se revela teniendo en cuenta el criterio de medición inicialmente estipulados en la política contable. Si es a valor razonable, se debe tener en cuenta que al cierre del periodo se debe hacer el ajuste de acuerdo con el valor del mercado, así mismo, se debe revelar los ingresos obtenidos y los gastos incurridos en esa inversión.

**Consulte la Norma Internacional de Contabilidad número cuarenta, propiedad de inversión.**

**(NIC 40), haciendo clic sobre el siguiente enlace.**



**3. Activos mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes mantenidos para la venta serán clasificados por la entidad, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta a diferencia de activos que tienen uso continuado los cuales tienen otra finalidad.

Para efectuar la clasificación anterior, el activo debe estar a disposición y en condiciones actuales para su venta inmediata sujeto a los términos usuales y habituales para la venta y negociado razonablemente; este debe ser vendido en menos de un año.

**3.1. Política contable**

La Política contable de cualquier activo establece las características de reconocimiento, medición inicial y posterior, presentación y revelación de la informacióncontable y financiera de los activos que posee la entidad al cierre del periodo contable. Además, debe cumplir los requerimientos para ser clasificación, según la NIIF 5 “activos no corrientes mantenidos para la venta” se debe reconocer si el valor de esos activos se recupera por medio de ventas y no por uso de este. Igualmente, se debe determinar el criterio de medición establecido en la norma.

**3.2 Reconocimiento, medición, presentación y revelación.**

**Reconocimiento**

Los activos fijos disponibles para la venta se reconocen en el momento de su clasificación, después de haber cumplido con los requisitos del literal 8 de la NIIF 5, y su valor contable se recuperará, a través de la venta.

Los activos que se encuentran mantenidos para la venta NO serán objeto de depreciación, mientras el mismo esté clasificado con esas características.

**Medición**

Una entidad medirá sus activos no corrientes mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor en libros y su valor razonable, menos los gastos para ser vendidos. Es decir se debe reclasificar al menor valor, además, los activos se deben presentar de manera separada en los estados financieros. Por último, es importante conocer que este tipo de activos el valor se recupera con la venta y no con su uso.

**Ejemplo:**

Se compra una casa por valor de $100.000.000, para venderla posteriormente

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 151601 | Casa para venta | $ 110.000.000 |  |
| 233505 | Costos y gastos por pagar |  | $ 110.000.000 |

**Operaciones Discontinuadas**

Son flujos u operaciones que se pueden distinguir claramente de otros flujos u operaciones, si estos se clasifican como mantenidos para la venta y se manejan como operaciones discontinuadas, es decir, aquellos activos de la entidad que han sido clasificados como mantenidos para la venta.

Ejemplo: se tiene un número de tiendas de ropa, pero se decide cerrar una de ellas, todos los activos que están relacionados con esa tienda los podemos clasificar como mantenidos para la venta y los flujos de efectivo y operaciones que sigan teniendo esa tienda se continúan manejando como operaciones discontinuadas.

Se catalogan operaciones discontinuadas porque, se espera que en el corto plazo ya no se siguen presentando.

**Información a Revelar**

Una entidad presentará y revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos financieros de las operacionesdiscontinuadas y las disposiciones de los activos no corrientes. **(CTCP, 2016b)**

Igualmente, una empresa presentará en sus estados de situación financiera un activo no corriente de manera separada como mantenidos para la venta, al igual que los pasivos involucrados por este concepto.

Además, la empresa revelará el resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas, las ganancias o pérdidas derivadas de la diferencia entre el valor razonable menos costos de ventas, suministrando una descripción de la venta ocurrida.

Consulte la Norma Internacional de Contabilidad número cinco, activos mantenidos para la venta.

**(NIIF 5), haciendo clic sobre la siguiente imagen, su contenido será abordado en la siguiente unidad de estudio.**



1. **ACTIVIDADES DIDÁCTICAS (OPCIONALES SI SON SUGERIDAS)**

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD DIDÁCTICA** | |
| **Nombre de la Actividad** | **N/A** |
| **Objetivo de la actividad** | **N/A** |
| **Tipo de actividad sugerida** |  |
| **Archivo de la actividad (Anexo donde se describe la actividad propuesta)** | **N/A** |

1. **MATERIAL COMPLEMENTARIO:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tema** | **Referencia APA del Material** | **Tipo de material (Video, capítulo de libro, artículo, otro)** | **Enlace del Recurso o Archivo del documento o material** |
| Investigación e innovación financiera y organizacional | Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA. (2018). Revista Finnova: Investigación e Innovación Financiera y Organizacional. | Capítulo 1 | <http://revistas.sena.edu.co/index.php/finn> |
| Contabilidad financiera | Calixto Mendoza Roca, 2016 Contabilidad financiera, Universidad del Norte. | Capítulo 3 | <https://ebookcentral-proquest-com.bdigital.sena.edu.co/lib/senavirtualsp/reader.action?docID=4722180&query=activos+fijos> |

1. **GLOSARIO:**

|  |  |
| --- | --- |
| **TÉRMINO** | **SIGNIFICADO** |
| **Activos mantenidos para la venta** | Son aquellos bienes que adquiere la empresa con la finalidad de desprenderse de los mismo, a través de la venta. |
| **Activos de uso** | Los activos que adquiere la empresa para su funcionamiento y desarrollo de la actividad económica. |
| **Depreciación** | Es la pérdida de valor del activo por su uso durante la vida útil. |
| **Inversión** | Beneficio económico que se espera obtener a futuro, asumiendo riesgos de este. |
| **Propiedad de Inversión** | Son los activos que adquiera la empresa con la finalidad de que generen una rentabilidad económica para sí misma. |
| **Valor residual** | El valor residual anteriormente conocido como valor de salvamento es el importe recuperable después de depreciar totalmente el activo durante su vida útil, en la actualidad no existe un método definido, por lo tanto, se determina bajo la política contable de cada empresa. |
| **Vida útil** | Es el número de años que tiene durabilidad un activo, tiempo en el cual la empresa espera obtener beneficios económicos. |

1. **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

* Flórez, E., Rincón, C., Zamorano, R. (2014). Manual contable en la implementación de las NIIF.Bogotá: Ecoe Ediciones.
* CTCP, (2016a), NIC 16 propiedad planta y equipo. <http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/adjuntos/niif/14%20ES_RedBV2016_IAS16_PartA.pdf>
* CTCP, (2016b), NIIF 5- Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas https://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/compilacion-marcos-tecnicos-de-informacion-financi/1534346664-4845

1. **CONTROL DEL DOCUMENTO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Nombre** | **Cargo** | **Dependencia** | **Fecha** |
| **Autor (es)** | **Claudia Briseida Coy Coy** | Instructor | Centro de Contabilidad | Noviembre de 2020 |
| **Angy Fernanda Salazar** | Instructor | Centro de Contabilidad | Noviembre de 2020 |
| **Maryuri Agudelo Franco** | Diseñadora Instruccional | Centro de Diseño y Metrología | Diciembre de 2020 |

1. **CONTROL DE CAMBIOS**

**(Diligenciar únicamente si realiza ajustes a la Unidad Temática)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Nombre** | **Cargo** | **Dependencia** | **Fecha** | **Razón del Cambio** |
| **Autor (es)** |  |  |  |  |  |