



Consejo Técnico
de la Contaduría Pública
CTCP

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CONVERGENCIA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN COLOMBIA

SERIE INFORMACIÓN FINANCIERA Y CONTABILIDAD

Documento de Orientación Técnica 006

Orientaciones Técnicas

sobre la Aplicación de las NIIF completas

Propiedades, planta y equipo

ORIENTACIONES TÉCNICAS NIIF

aeca

Asociación Española de Contabilidad
y Administración de Empresas



INSTITUTO NACIONAL
DE CONTADORES PÚBLICOS
COLOMBIA



BANCO MUNDIAL
BIRF • AIF | GRUPO BANCO MUNDIAL

**Convergencia con las Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) en Colombia**

SERIE INFORMACIÓN FINANCIERA Y CONTABILIDAD

Documento de Orientación Técnica 006.

Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de las NIIF
completas

Propiedades, Planta y Equipo

Autor:

Rafael Bautista Mesa

Dirección del Proyecto:

Gabriel Suárez Cortés

Horacio Molina Sánchez

Revisión Técnica:

Wilmar Franco Franco (presidente del CTCP)

Néstor Jiménez (contador público)

Daniel Sarmiento Pavas (consejero del CTCP)

Gustavo Serrano Amaya (consejero del CTCP)

Gabriel Suárez Cortés (consejero del CTCP)

Jorge Suárez Tirado (consultor del Banco Mundial)

Índice

Presentación	6
1. Introducción	10
2. Elementos que integran las Propiedades, planta y equipo	14
2.1. Cuestiones relativas a la clasificación	14
2.1.1. Inmuebles arrendados	14
2.1.2. Activos biológicos	15
2.1.3. Inmuebles destinados a la venta y activos no corrientes disponibles para la venta	16
2.1.4. Elementos auxiliares y repuestos	17
2.2. Títulos jurídicos que facultan el control	18
2.3. Unidad de cuenta – componentes	18
2.3.1. Componentes con diferentes periodos de contribución de servicios	19
2.3.2. Componentes con diferentes destinos	20
3. Reconocimiento inicial	22
3.1. Cumplimiento de la definición	23
3.1.1. El control de las Propiedades, planta y equipo	23
3.1.2. Sucesos pasados	26
3.1.3. Capacidad para generar beneficios económicos futuros	27
3.2. Probabilidad de los flujos de efectivo	28
3.3. Posibilidad de medir el elemento	28
3.4. Materialidad en el reconocimiento de las Propiedades, planta y equipo	28
3.5. El reconocimiento de las Propiedades, planta y equipo en los arrendamientos y en las cesiones de uso	29
3.5.1. Separación del canon de arrendamiento de otros servicios	34
3.5.2. Las opciones y cuotas contingentes	35
4. Medición inicial	36

4.1. Adquisición a terceros	36
4.1.1. Contraprestación monetaria	36
4.1.2. Contraprestación no monetaria	40
4.2. Construcción propia	43
4.3. Aportes no monetarios de los socios	46
4.4. Adquisiciones gratuitas	47
4.5. Reclasificaciones	49
4.6. Arrendamientos financieros	50
4.7. Criterios generales	52
4.7.1. Pasivos contingentes vinculados al desmantelamiento	52
4.7.2. Precios descontados	54
4.7.3. Costos por préstamos	56
4.7.4. Separación de componentes	61
4.7.5. Anticipos para la construcción de activos fijos	62
5. Medición posterior	65
5.1. Modelo del costo	65
5.2. Modelo de revaluación	68
5.3. Prueba de deterioro	72
5.3.1. Activos individuales y Unidades Generadoras de Efectivo (UGE)	73
5.3.2. Medición del importe recuperable y cálculo del deterioro	78
5.3.3. Registro del deterioro y reversión	87
5.3.4. Registro de indemnizaciones o compensaciones de valor	97
5.4. Criterios generales	97
5.4.1. Provisiones por desmantelamiento	97
5.4.2. Inspecciones generales por defectos del equipo (grandes reparaciones)	103
5.4.3. Renovaciones, ampliaciones y mejoras	105
6. Baja de activos y criterios particulares para los activos disponibles para la venta	108

6.1. Venta de activos	108
6.2. Arrendamientos	110
6.3. Activos no corrientes mantenidos para la venta	115
7. Presentación y revelación	120
7.1. Reconocimiento y medición: consideraciones generales	120
7.2. Deterioro	123
7.3. Arrendamientos	128
Anexo 1. Cálculo del valor razonable en Propiedades, planta y equipo	132
Referencias	135

Este *Documento de Orientación Técnica* está elaborada sobre la base de los pronunciamientos oficiales o NIIF completas, emitidos por la *IFRS Foundation* a fecha 1 de enero de 2014 (*red book*), así como las siguientes modificaciones posteriores a dichos pronunciamientos:

- Mayo 2014. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 18).
- Junio 2014. Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41).

Los casos y ejemplos contenidos en este *Documento de Orientación Técnica* no incluyen los posibles efectos impositivos de acuerdo con la legislación fiscal colombiana.

PRESENTACIÓN

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) constituyen el conjunto de normas contables con mayor aceptación a nivel mundial. El desarrollo de las tecnologías, entre ellas las referidas a las de comunicación de datos, ha facilitado la movilidad de los recursos entre los diferentes mercados financieros en el planeta. Hoy día, los inversores y las entidades demandantes de financiación con cierta dimensión acuden a los mercados financieros internacionales para captar recursos.

Los costos de las transacciones en estos mercados se reducen sensiblemente si existe información sobre los demandantes de recursos y, si además, esta información está elaborada y revisada con estándares de calidad y criterios comparables. No es aventurado afirmar que, en materia de información financiera y aseguramiento de la información, se ha producido una gran transformación del panorama existente respecto al siglo XX.

La transformación exige la puesta en marcha de medidas destinadas, a corto plazo, a ofrecer mecanismos que faciliten la transición a un nuevo marco de información financiera y, a largo plazo, la transformación de las enseñanzas en este nuevo marco.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) ha promovido, entre otras muchas medidas, la elaboración de Documentos de Orientación Técnica para la convergencia con las NIIF y con la NIIF para las Pymes que versan sobre algunos de los temas más relevantes de las normas, así como dos Documentos de Orientación Pedagógica para la enseñanza, tanto de las NIIF como de las Normas de Aseguramiento de la Información (NAI). En este proyecto hemos contado con el apoyo financiero del Banco Mundial, el cual muestra un permanente compromiso con la implantación exitosa de estos estándares internacionales. Desde el punto de vista técnico, hemos contado con la colaboración de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA). AECA cuenta con una dilatada experiencia de más de 35 años emitiendo documentos que orientan la práctica contable en España, de los cuales cuenta con una década de experiencia en la implantación de las NIIF para las empresas españolas cotizadas en los mercados de valores.

Estos documentos se organizan en dos series: Información Financiera y Contabilidad y Educación. La serie de Información Financiera y Contabilidad comenzó con la edición de la Orientación Técnica N° 001 “Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos”. A este se añaden 10 documentos elaborados en este marco de colaboración con el Banco Mundial y AECA.

Los documentos de la serie de Información Financiera y Contabilidad son documentos que están dirigidos a los preparadores de información financiera de las compañías colombianas, a los inversores, profesionales en materia contable, auditores, académicos y a cualquier otro interesado en profundizar su comprensión de la normativa contable.

Los documentos se han diseñado bajo tres premisas: **primero**, un elevado rigor conceptual; **segundo**, una gran cantidad de ejemplos y situaciones concretas de aplicación y, **tercero**, la adaptación al medio colombiano. Cada documento establece las fuentes normativas internacionales consideradas, que son las que se encontraban vigentes al comenzar el proyecto en julio de 2014.

Los temas seleccionados para estos documentos de la serie de Información Financiera y Contabilidad están relacionados con las áreas que contienen un mayor número de aspectos novedosos y que puedan ser de más amplio interés, distinguiendo los dos marcos de información financiera previstos por el International Accounting Standards Board (IASB): las NIIF completas y la NIIF para las Pymes (versión de 2009).

Los documentos **segundo** y **tercero** se destinan al Marco Conceptual, pues son la clave de bóveda de todo el armazón intelectual de los pronunciamientos del IASB. El Marco Conceptual es un pronunciamiento importante en la estructura normativa del IASB por dos motivos fundamentales: por un lado, sirve de guía para la emisión o modificación de los estándares, así como para la solución de las transacciones no reguladas. Por otro, al ser el fundamento de la normativa, constituye una herramienta básica para comprender y justificar los estándares de información financiera. Esta segunda motivación es la que soporta el enfoque de enseñanza basada en el Marco Conceptual, auspiciada por el IASB.

El **cuarto** y **quinto** documentos se destinan a la Adopción por primera vez. Este es un cambio significativo en los procesos de elaboración de información financiera de una entidad. Con la finalidad de facilitar la comparabilidad de la información, se asume el principio de aplicación retroactiva de los criterios contenidos en las NIIF; sin embargo, la restricción costo *vs* beneficio justifica excepciones obligatorias a este criterio o permite exenciones voluntarias a este criterio en la adopción por primera vez.

El **sexto** y **séptimo** documentos tratan la regulación sobre Propiedades, Planta y Equipos. Estos recursos son uno de los activos más significativos en un gran número de industrias, al tratarse de elementos que pueden llegar a controlarse a través de diferentes instrumentos jurídicos, que requieren periodos prolongados de recuperación.

Los documentos **octavo** y **noveno** tratan sobre los activos y pasivos financieros. Los activos y pasivos financieros son elementos del estado de situación financiera muy frecuentes en compañías de cierta dimensión, de gran relevancia en determinados sectores

como el financiero o las compañías aseguradoras, y caracterizados en un gran número de casos por una gran complejidad, en relación con la comprensión de los efectos de los instrumentos como con su propia valoración. Adicionalmente, la regulación sobre instrumentos financieros ha experimentado una importante modificación que se encuentra en el periodo transitorio para su entrada en vigor. La aprobación de la NIIF 9, que modifica sustancialmente la NIC 39, supone nuevos criterios de clasificación de carteras; nuevos criterios de medición, inicial y posterior; un nuevo régimen de medición del deterioro de los activos financieros y, finalmente, un nuevo enfoque en la contabilidad de los instrumentos derivados y la contabilidad de coberturas.

Los documentos **décimo** y **undécimo** de la serie se reservan a las combinaciones de negocios. Estas son operaciones de una gran trascendencia en el mundo empresarial. Las fusiones y adquisiciones de negocios son transacciones complejas y con múltiples aspectos a considerar al informar sobre ellas. Por citar algunos, destacar los referidos al método de adquisición tales como la identificación del adquirente; la fecha de adquisición; la valoración de los elementos objeto de la combinación y la valoración de la contrapartida entregada.

La segunda serie de documentos se reserva a la educación de estos estándares contables internacionales y a los recogidos en las NIA. Por ese motivo, se han editado dos Documentos de Orientación Pedagógica. Los Documentos de Orientación Pedagógica están dirigidas fundamentalmente a profesores universitarios o a instructores en materia de NIIF y de NAI en sus actividades de formación de los departamentos financieros, de contabilidad, auditoría interna o los despachos de firmas dedicadas a los servicios de auditoría y revisoría fiscal.

Los Documentos de Orientación Pedagógica pretenden ofrecer un marco metodológico, un conjunto de métodos de enseñanza y un panel de métodos de evaluación dirigidos a la enseñanza de las NIIF y de las NAI. Estos documentos desarrollan ejemplos del proceso de enseñanza-aprendizaje desde la definición de los objetivos de aprendizaje, el diseño de métodos de enseñanza y la propuesta de métodos de evaluación.

El primer documento de la serie de Educación ofrece orientaciones pedagógicas para la enseñanza de las NIIF y de la NIIF para las Pymes. El enfoque educativo del IASB, basado en conceptos, se desenvuelve en tres niveles que profundizan progresivamente en el grado de dominio de los conceptos. Los Documentos de Orientación Pedagógica suscriben dicho modelo de enseñanza de los conocimientos. Para cada nivel establece la tipología de contenidos y los enfoques de enseñanza con base en su complejidad y en el grado de criterio profesional requerido.

Por otra parte, la formación de los contadores públicos requiere no sólo el aprendizaje de conocimientos; también exige el desarrollo de competencias intelectuales, el entrenamiento de habilidades profesionales, la formación en valores, ética y actitudes que exigen de los programas educativos la incorporación de enfoques sustentados en el modelo pedagógico de competencias y que en el ámbito de la información financiera encuentran una referencia obligada en las Normas Internacionales de Educación emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC, por sus siglas en inglés).

El segundo documento de la serie se destina a elaborar orientaciones pedagógicas para la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría. Este documento ha tomado como referencia el material educativo elaborado por la IFAC: “Guía para el Uso de las Normas Internacionales de Auditoría en las Auditorías de las Entidades de Pequeña y Mediana Dimensión” (*Guide to Using International Standards on Auditing in the Audits of Small- and Medium-Sized Entities*).

Los documentos han sido redactados por los autores asignados por AECA y referidos en cada documento. Posteriormente, han sido sometidos a sucesivos procesos de revisión y adaptación al medio colombiano por parte de los consejeros del CTCP y de colaboradores suyos y del Banco Mundial; en concreto, además de los consejeros, han colaborado los contadores públicos Néstor Jiménez y Jorge Suárez. Tanto a los autores como a los revisores expresamos nuestra gratitud por el esfuerzo desplegado y que ha dado como resultado unos documentos de elevada calidad.

El CTCP quiere expresar su gratitud también al Banco Mundial por el apoyo antes referido y el reconocimiento a la labor desplegada por su funcionaria, la señora Jeannette Estupiñán Rojas. Asimismo, expresamos nuestro agradecimiento al Instituto Nacional de Contadores Públicos (INCP) por su respaldo en esta iniciativa.

Bogotá, D.C. junio de 2015

Wilmar Franco Franco

Presidente del CTCP

Gustavo Serrano Amaya

Consejero

Daniel Sarmiento Pavas

Consejero

Gabriel Suárez Cortés

Consejero

1. Introducción

Las Propiedades, planta y equipo constituyen la inversión en recursos operativos a recuperar en el largo plazo por la entidad. Estas inversiones presentan periodos de recuperación normalmente prolongados, por lo que son inversiones relevantes en las que, en muchas ocasiones, la autorización para su adquisición o disposición reside en los máximos órganos directivos de la entidad.

Las Propiedades, planta y equipo como activos son recursos controlados como consecuencia de sucesos pasados que van a permitir generar beneficios económicos futuros y/o que sirven de apoyo administrativo.

La naturaleza de estas inversiones en Propiedades, planta y equipo es heterogénea. En este capítulo se dan cita activos como los inmuebles o los equipos, sometidos a riesgos de naturaleza diferente. Así, los primeros suelen experimentar procesos de revalorización mientras que los segundos se someten a un riesgo elevado de obsolescencia, especialmente si se opera en sectores tecnológicamente dinámicos.

Para gestionar estos riesgos, las entidades utilizan diversos instrumentos que les facilitan el control de los recursos por periodos limitados de tiempo, como por ejemplo los contratos de arrendamiento. Estas fórmulas de control plantean el reto de distinguir cuándo la entidad controla el recurso, es decir, tiene capacidad para dirigir su uso y retiene los riesgos y ventajas que de él se derivan, y cuándo la entidad ha contratado la recepción de un servicio.

El control de los recursos más frecuente es el título de propiedad. Este permite acceder a un dominio pleno del recurso, incluida la capacidad para poder disponer de él. La propiedad se adquiere en la mayoría de los casos por compraventa, siendo su costo el mejor indicador del valor del recurso, siempre y cuando la transacción tenga lugar entre partes independientes. Sin embargo, **existen otras fórmulas de acceso a la propiedad, como la permuta o las donaciones, donde el criterio de medición debe adaptarse para ofrecer un valor relevante.** Por otra parte, la propiedad no es la única vía para poder apropiarse de los rendimientos derivados de un activo. Otras fórmulas de control muy frecuentes en el ámbito mercantil son los contratos de arrendamiento y, algo menos frecuente, las cesiones de uso o los usufructos.

Tal variedad contractual determina que para este tipo de activos los criterios deben ser consistentes conceptualmente para evitar la estructuración de operaciones, en las que el arbitraje legal permita ofrecer una información que no responda al fondo económico.

Un último elemento de importancia en el registro y valoración de las Propiedades, planta y equipo viene determinado por los criterios de medición al cierre del ejercicio. El valor de estos activos es sistemáticamente trasladado a resultados a través de la depreciación y de manera coyuntural ante el cálculo del deterioro de su valor. La medición del deterioro, dado los amplios periodos de recuperación, es compleja. Adicionalmente, la circunstancia

de que los inmuebles sean activos que, lejos de perder valor, suelen apreciarse con el tiempo, determina que exista un tratamiento alternativo de medición posterior, denominado modelo de revaluación, según el cual se reconocerían a su valor revaluado (que es el valor razonable menos la depreciación acumulada menos las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido) y se registraría la diferencia con la valoración anterior en otro resultado integral acumulándose en el patrimonio como superávit por revaluación.

El área de Propiedades, planta y equipo es relevante en los estados financieros, por el valor que suelen representar en los sectores intensivos en capital: las modalidades contractuales son heterogéneas, lo que exige un análisis de fondo del control de los recursos y, finalmente, porque son activos con periodos prolongados de recuperación, lo que incrementa los riesgos de medición.

Este documento tiene como objetivo apoyar el estudio y entendimiento sobre el tratamiento contable de las Propiedades, planta y equipo de las NIIF completas. En ese sentido, este *Documento de Orientación Técnica* aporta los criterios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información relevante sobre estos activos. Las soluciones adoptadas las vincularemos al marco conceptual que le otorga legitimidad técnica, contribuyendo de esta manera a un enfoque en la lectura de las normas basado en principios. El enfoque basado en principios permite resolver las decisiones de acuerdo al fondo económico y no a la forma jurídica que revista. Por otra parte, el documento aporta numerosos ejemplos donde el lector podrá tener una presentación práctica de las cuestiones abordadas.

Los elementos que integran las Propiedades, planta y equipo son activos no corrientes que van a ser usados en la actividad de la entidad y no están destinados a la obtención de rentas o a su enajenación. La Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16, *Propiedades, Planta y Equipo* es la norma de referencia de este capítulo de los estados financieros. Además de los activos descritos en dicha norma, también se incluyen los activos mineros cuya naturaleza sea la de Propiedades, planta y equipo, así como los activos biológicos que sean plantas portadoras de frutos. Finalmente, forman parte de este análisis los activos arrendados que bajo la NIC 17, *Arrendamientos*, deban ser reconocidos en el estado de situación financiera y su naturaleza sea similar a la de estos elementos.

Por el contrario, no forman parte de este capítulo las Propiedades de inversión (reguladas en la NIC 40, *Propiedades de Inversión*), el resto de activos biológicos (regulados en la NIC 41, *Agricultura*) o las Propiedades, planta y equipo mantenidas para la venta (regulados por la Norma Internacional de Información Financiera –NIIF– 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta*).

Además de estas normas, se encuentran referencias a la medición de los elementos de Propiedades, planta y equipo en la NIC 23, *Costos por préstamos*; NIC 20, *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno* y NIC 36, *Deterioro del Valor de los Activos*, así como varias interpretaciones que se refieren a estos activos.

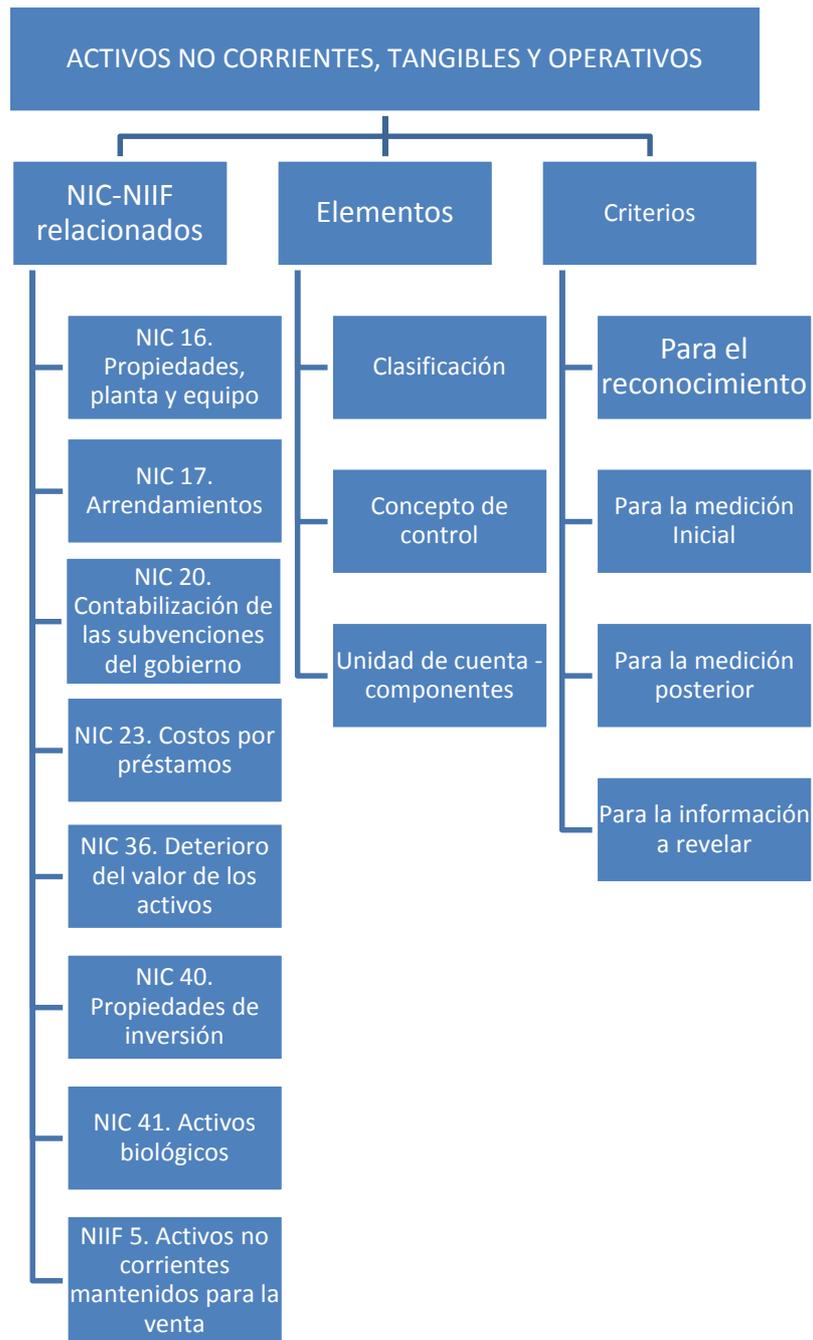
En general, podemos afirmar que la normativa internacional de referencia sobre Propiedades, planta y equipo es un núcleo relativamente estable fundamentado en la NIC 16, cuyos antecedentes se remontan a la norma emitida inicialmente por el antiguo *International Accounting Standards Committee* en 1982. Sin embargo, el registro de los arrendamientos sí es una materia objeto de una histórica controversia, debida a los significativos efectos económicos en los estados financieros anuales de determinados sectores empresariales. La discusión acerca del reconocimiento o no en el balance de los recursos controlados mediante un contrato de alquiler, incluida en 2006 por el IASB en su agenda como proyecto de modificación de la actual NIC 17, actualmente se encuentra en la fase de deliberaciones finales y su publicación se prevé muy próxima.

Este documento comienza identificando en el capítulo segundo las partidas que forman parte de este epígrafe en los estados financieros y qué activos no corrientes se identifican en líneas independientes, tal y como prescribe la NIC 1, *Presentación de estados financieros*. El capítulo tercero se destina a identificar los criterios que deben darse cita para el reconocimiento de los elementos de las Propiedades, planta y equipo, así como las modalidades para acceder al control de dichos elementos.

Por su parte, el capítulo cuarto aborda las particularidades de la medición de estos elementos, separando dos grandes temas, uno destinado a la medición inicial y otro a la medición posterior. Este capítulo se organiza atendiendo a las particularidades que presenta la medición ante modalidades contractuales que obligan a interpretar el concepto básico de costo de adquisición, tales como las adquisiciones con contraprestación no monetaria o las adquisiciones a título gratuito, por reseñar algunas de las más relevantes. La medición posterior en el caso de las Propiedades, planta y equipo prevé dos tratamientos opcionales; uno de ellos es el modelo del costo y el otro, el modelo de revaluación. En ambos estudiaremos el efecto de la depreciación, que presenta particularidades en cada uno de ellos. Finalmente abordamos el test de deterioro que, por las razones anteriormente apuntadas, es un proceso especialmente sensible.

El capítulo sexto lo destinamos al retiro, bien por venta o por reclasificación ante una venta inminente. El capítulo séptimo se reserva para las cuestiones de presentación en el estado de situación financiera, fundamentalmente, pero también en el estado de resultados del ejercicio y otro resultado integral. Asimismo, también indicamos qué cuestiones deben ser reveladas en las notas. Finalizamos el capítulo octavo con un glosario de términos y de equivalencias para facilitar la lectura de términos con un contenido semántico equivalente.

En resumen, los aspectos clave que se desarrollarán a lo largo del *Documento de Orientación Técnica* así como la normativa relacionada con los activos no corrientes operativos tangibles de la entidad responden al siguiente esquema:



Fuente: elaboración propia.

Para el estudio del *Documento de Orientación Técnica* y la comprensión de los temas tratados, sería adecuado contar con conocimientos sobre conceptos y técnicas básicas de contabilidad, así como bases de finanzas.

2. Elementos que integran las Propiedades, planta y equipo

Los elementos que integran las Propiedades, planta y equipo se identifican por las siguientes características:

- Son activos no monetarios que precisan, por tanto, ser transformados a través del desarrollo de la actividad empresarial para convertirse en efectivo.
- Son activos tangibles físicamente.
- Son activos no corrientes que requerirán más de un ciclo económico para ser transformados en efectivo.
- Son activos que van a ser usados durante más de un ejercicio económico.

La naturaleza no monetaria, la naturaleza física y el carácter no corriente son los principios fundamentales que ayudan a identificar qué elementos forman parte de esta partida. Los elementos que se consumen en un ejercicio económico son gastos del periodo y los importes no consumidos al cierre son activos corrientes, siendo clasificados normalmente como inventarios.

2.1. Cuestiones relativas a la clasificación

El proceso mediante el cual la inversión en Propiedades, planta y equipo contribuye a la generación de efectivo en la entidad puede consistir en el suministro de bienes, la prestación de servicios, la realización de actividades administrativas o el arrendamiento. Existen cuatro tipos de excepciones al criterio anteriormente enunciado. El primero son los inmuebles arrendados, el segundo son ciertos activos biológicos, el tercero son los activos no corrientes disponibles para la venta o cuyo modelo de negocio consiste en su enajenación y el cuarto, los elementos auxiliares y repuestos. Las razones que justifican las tres primeras excepciones residen en que su patrón de generación de efectivo futuro es diferente al resto de estos elementos y en ocasiones puede ser aconsejable un criterio de medición posterior distinto. La cuarta excepción obedece a razones operativas que tratan de simplificar la carga administrativa.

2.1.1. Inmuebles arrendados

En el caso de arrendamientos de inmuebles, siempre y cuando el arrendador deba mantener el activo arrendado en su estado de situación financiera (lo que sucede en los arrendamientos operativos), se clasifican como Propiedades de inversión, motivo por el cual su tratamiento contable se debe fundamentar en la NIC 40, *Propiedades de Inversión*. Este modelo de gestión de los inmuebles se fundamenta en la rentabilidad procedente de la renta y en la revalorización del activo residual, por lo que al disponer de un patrón de conversión en efectivo diferente al del resto de elementos de Propiedades, planta y equipo se clasifica de forma diferenciada, con criterios de medición y de revelación distintos.

E2.1. Clasificación de elementos entre Propiedades, planta y equipo y Propiedades de inversión

Ejemplo	La entidad posee unos inmuebles que destina al arrendamiento. El periodo de arrendamiento supone el 50 % de su vida económica restante.
Opinión	Estos elementos se clasifican como Propiedades de Inversión dado que la entidad los destina a obtener rentas mediante su arrendamiento y no ha transferido sustancialmente los riesgos y ventajas asociados a la propiedad.

Existen diversas circunstancias que ilustran las normas internacionales de información financiera y que ayudan a visualizar el criterio reseñado centrado en identificar el modelo de negocio con el activo en cuestión. Si el inmueble se va a destinar a la obtención de rentas se identifica específicamente como Propiedades de inversión.

E2.2. Arrendamiento de los inmuebles y prestación de servicios adicionales

Ejemplo	El propietario de un centro comercial arrienda espacios a los diferentes comerciantes. El propietario gestiona el espacio común y algunos servicios que se reserva para prestarlos a los arrendatarios (fundamentalmente el mantenimiento o limpieza de los espacios), así como la promoción del centro comercial, siendo compensado con un importe fijo y otro variable en función del tráfico de visitantes. El arrendamiento de los espacios comerciales, dentro del centro comercial, ¿son para el arrendador Propiedades de inversión o Propiedades, planta y equipo?
Opinión	Estos elementos han de clasificarse como Propiedades de inversión siempre que el valor razonable de los servicios que presta el arrendador no sea significativo con relación al valor razonable del alquiler del espacio. Si el contrato pone de manifiesto que la racionalidad económica del contrato es la prestación de servicios, dada la relevancia de ellos entonces se clasificarían como Propiedades, planta y equipo. Las cuotas contingentes se consideran equivalentes a un gasto de promoción.

Cuando el inmueble contribuya a diversas finalidades, uso propio o arrendamiento, se reconocerán en forma separada (una parte como Propiedades, planta y equipo y otra como Propiedades de inversión) si las partes pueden ser vendidas o entregadas en arrendamiento financiero (equivalente a una venta). Por el contrario, si no fuese posible esta disposición separada, todo el inmueble se clasifica como Propiedades, planta y equipo si la parte destinada a este uso es significativa, por el contrario se clasificará en su totalidad como Propiedad de Inversión si la parte destinada a la producción de bienes o servicios o de apoyo administrativo es insignificante. Las Propiedades de inversión, incluso en la fase de construcción, se excluyen de Propiedades, planta y equipo.

Por su parte, **los inmuebles destinados al arrendamiento a otras empresas que forman parte del mismo grupo de sociedades, se consideran Propiedades de inversión en los estados financieros individuales y Propiedades, planta y equipo en los estados financieros consolidados, produciéndose los correspondientes ajustes al realizar la consolidación.**

2.1.2. Activos biológicos

Un proceso de transformación es la transformación biológica. Los activos biológicos son animales y plantas vivos que la entidad gestiona con la finalidad de venderlos una vez

alcanzado determinado punto de su crecimiento biológico, o bien emplear los propios activos como plantas portadoras de frutos o como animales productores o reproductores.

Las plantas portadoras de frutos se consideran equiparables a las Propiedades, planta y equipo clasifican en este epígrafe. En el resto de casos, los activos biológicos figuran específicamente en el balance de situación. El criterio general es la intervención en más de un ciclo económico y que la generación de efectivo suele proceder fundamentalmente de la venta de los productos que genera.

E2.3. Clasificación de los activos biológicos	
Ejemplo	Una entidad dispone de una granja en la que se encuentra ganado vacuno de leche, vacuno de carne, con reses reproductoras, pastos y plantaciones de frutales.
Opinión	Los elementos reseñados son todos ellos animales vivos y plantas. Salvo las plantas portadoras de frutos, cuya contribución a los flujos de efectivo es similar a la de otros elementos de Propiedades, planta y equipo, los demás recursos se clasifican como activos biológicos. Entre los activos biológicos, podría cuestionarse si el ganado vacuno de leche o las reses reproductoras tienen un patrón de generación de efectivo similar al de las plantas portadoras de frutos y, en consecuencia, a las Propiedades, planta y equipo. La NIC 41 no se pronuncia al respecto, por lo que cabe entender que la información a presentar debe ser diferenciada en el estado de posición financiera, y el criterio de medición posterior también distinto.

2.1.3. Inmuebles destinados a la venta y activos no corrientes disponibles para la venta

Los inmuebles cuyo modo de conversión en efectivo sea a través de su venta se clasifican como inventarios si la entidad despliega su actividad en el sector inmobiliario o como Propiedades de inversión en otro caso. En ninguno de los dos casos se consideran Propiedades, planta y equipo porque no se van a realizar a través de su uso.

Por otra parte, cuando los activos no corrientes, entre los que se encuentran los reconocidos como Propiedades, planta y equipo, se pretenden recuperar a través de su venta, están disponibles y la transacción es altamente probable, se excluyen del epígrafe de Propiedades, planta y equipo y se empiezan a tratar contablemente conforme la NIIF 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta*.

E2.4. Clasificación de las obras de arte	
Ejemplo	Una entidad dispone de diversas obras de arte de firmas reconocidas, las cuales mantiene en sus dependencias más nobles de la sede central donde se reciben visitas ilustres. La apreciación en el valor de estas obras de arte fue una de las razones que fueron determinantes a la hora de decidir su adquisición.
Opinión	Las obras de arte son utilizadas en la actividad de la entidad como elemento de decoración. Si contribuyen a las actividades de la entidad, una línea argumental podría considerar que constituyen un elemento de Propiedades, planta y equipo con una vida útil indefinida, como los terrenos. En ese caso, la medición posterior podría efectuarse por el modelo de costo o por el modelo de revaluación, si se considera que la información sobre el valor razonable es más relevante y tiene el grado suficiente de fidelidad. Sin embargo, si el carácter de la inversión fuese especulativo su contribución al negocio es equivalente al de una propiedad de inversión y, por analogía, deberían seguirse las normas aplicables a estas. En estos casos, su exposición forma parte de la estrategia de venta. La clave reside en que si la entidad

	no tiene un patrón de venta de este tipo de activos, no se puede considerar que el modelo de negocio sea su disposición. De esta manera observamos cómo el concepto de modelo de negocio supera uno de sus atributos, que es la intención de la dirección.
--	--

La disponibilidad implica la inexistencia de condiciones más allá de las habituales en una transacción de esta naturaleza. Por su parte, la alta probabilidad se pone de manifiesto cuando se ha tomado una decisión firme de enajenación de las Propiedades, planta y equipo, se ha iniciado un plan formal de venta y ésta sea altamente probable en el plazo de un año. En ese caso, los elementos se clasifican en un epígrafe del activo corriente específico. Como criterio general, cualquier condicionamiento sobre la disposición impuesto por parte de la entidad vendedora implica que las Propiedades, planta y equipo no están disponibles para la venta.

E2.5. Clasificación de los activos no corrientes disponibles para la venta	
Ejemplo	Una entidad ha iniciado un plan de enajenación de un conjunto de activos. La venta se prevé que se materializará en un periodo inferior a un año. No obstante lo anterior, la entidad sigue utilizando el activo hasta la materialización definitiva.
Opinión	Al tomar la decisión firme de enajenar los elementos, estos dejarán de contribuir a la generación de efectivo como indica la definición de los elementos de Propiedades, planta y equipo. En el caso planteado, si bien es cierto que seguirá disponiendo de su uso provisionalmente, la recuperación del valor contable tendrá lugar fundamentalmente a través de su venta, por lo que se clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta. En cualquier caso, el activo ha de estar apto para su venta en sus condiciones actuales y la gerencia ha de estar firmemente comprometida con la venta, habiendo iniciado un plan para encontrar comprador y ofrecerse a un precio razonable en relación con su valor razonable actual.

En el caso de inmuebles, cuando no se den cita las condiciones necesarias para considerarlos como activos no corrientes disponibles para la venta, pero el destino previsto sea su venta, se clasificarían como Propiedades de inversión.

Los activos para los que se haya dispuesto su distribución a los accionistas o los que vayan a ser permutados por otros activos, siempre y cuando cumplan las condiciones referidas de disponibilidad y alta probabilidad, se excluyen del epígrafe de Propiedades, planta y equipo y serán dados de baja de los estados financieros.

2.1.4. Elementos auxiliares y repuestos

Finalmente, el criterio de duración inferior a un ejercicio es el que determina normalmente que los elementos auxiliares y repuestos se consideren inventarios, mientras que aquellos que se espera usar más de un período se tratarán como Propiedades, planta y equipo.

Cuando estos elementos sólo puedan utilizarse integrándolos en un elemento de Propiedades, planta y equipo, y tienen una duración superior al año, las circunstancias ponen de manifiesto que reunirán la definición de este epígrafe.

E2.6. Clasificación de los repuestos como inventarios	
Caso	“Los repuestos y accesorios relacionados con el equipo aéreo que no se puedan reparar se miden al valor más bajo entre el costo promedio y el valor neto realizable. El valor neto realizable es el precio estimado de venta menos los gastos de venta. Los suministros se cargan a los Estados Consolidados de Resultados Integrales, una vez utilizados.” (Avianca, <i>Estados financieros consolidados 2013</i> , p. 57)
Comentario	Este epígrafe aparece referido en el activo corriente del estado de posición financiera. Su clasificación como inventario indica que no reúne las condiciones exigidas para ser Propiedades, planta y equipo; en concreto, la duración esperada es inferior a un ejercicio.

2.2. Títulos jurídicos que facultan el control

Como elementos del activo, su incorporación al balance requiere el control por parte de la empresa. Los títulos jurídicos que facultan dicho control son diversos, siendo el más frecuente el título de propiedad, aunque también figuran elementos controlados a través de contratos de arrendamiento, cesiones de uso y usufructos, entre otros. **El título jurídico no es relevante a la hora de determinar la clasificación de los elementos, sino la naturaleza económica del recurso y, consecuencia de ello, el perfil de riesgos y ventajas que lleva implícita dicha naturaleza económica.**

El análisis de los títulos jurídicos debe considerar el conjunto de derechos y obligaciones que genera. Por ejemplo, en el caso del usufructo, la figura es similar a un arrendamiento. Consistentemente con el tratamiento de los arrendamientos, es preciso clasificar el derecho real en operativo y financiero cuando se ha establecido un plazo. En caso de poder rescindir el usufructuario el derecho sobre la cosa en cualquier momento, la figura es equivalente al arrendamiento operativo.

2.3. Unidad de cuenta – componentes

La definición de la unidad de cuenta de los elementos de Propiedades, planta y equipo en ocasiones no coincide con el bien físico. El período o la forma en la cual el activo va a contribuir a la generación de flujos de efectivo en la entidad determina el período durante el cual dicho activo va a permanecer en el estado de situación financiera de la entidad, así como el ritmo en el que va a ir depreciándose. En ocasiones, hemos de distinguir períodos y/o ritmos diferentes en componentes separados de un mismo activo físico, e incluso una clasificación diferente dentro del propio estado de situación financiera. Este proceso se denomina contabilidad de componentes. La unidad de cuenta no es el bien físico cuando los componentes vayan a prestar servicios en periodos diferentes o cuando los componentes tengan un doble destino, como queda ilustrado en los ejemplos E2.7 a E2.10 siguientes.

2.3.1. Componentes con diferentes periodos de contribución de servicios

Los componentes de un elemento de Propiedades, planta y equipo pueden recuperarse en periodos de tiempo diferentes. El periodo en el que se van a recuperar los activos no corrientes es útil para los usuarios de la información financiera porque les permite estimar cuándo se van a generar los flujos de efectivo asociados a estos y cuándo se tendrán que efectuar las inversiones de reposición. Al disponerse de información desglosada en las notas sobre el valor bruto, la depreciación acumulada y los periodos de vida útil, se puede establecer cuándo se producirá la tesorería asociada a dichos elementos. Es decir, si la inversión pendiente (el valor contable) se va a recuperar en los próximos tres años o en los próximos quince.

Cuando los componentes de un elemento tengan vidas útiles diferentes se depreciarán diferenciadamente. En ocasiones, determinadas adquisiciones integran dos elementos y alguno de ellos podría tener un uso independiente como, por ejemplo, en un inmueble el componente del suelo y el del edificio. La aplicación de la contabilidad de componentes facilita la contabilización de las renovaciones de los elementos conforme van llegando al término de su vida económica y son sustituidos.

E2.7. Contabilidad de componentes de elementos de Propiedades, planta y equipo. Inspecciones generales	
Caso	“En el momento de incorporación de los aviones en propiedad y en régimen de arrendamiento financiero, el grupo separa del costo de las aeronaves aquel correspondiente a los elementos que serán reemplazados en las paradas programadas. Este costo se amortiza linealmente en el periodo comprendido entre la adquisición de la aeronave y la primera parada programada.” (Iberia, <i>Estados financieros consolidados 2010</i> , p. 36)
Comentario	La contabilidad de componentes se utiliza para identificar elementos con vidas útiles diferentes. Al igual que sucede entre las aerolíneas, donde son relevantes y por ello se revelan en las Notas a los estados financieros, esta problemática se produce con cierta frecuencia como, por ejemplo, en los componentes de un edificio (por ejemplo suelo, ladrillos e instalaciones) con vida útiles diferentes y separables a efectos del cómputo de la depreciación y baja parcial.

El criterio que se utiliza para distinguir el costo atribuible a cada componente es el valor razonable de cada uno de ellos. Cuando es difícil estimar el de alguno de ellos, se puede obtener por diferencias entre el valor razonable total y el del componente que se puede medir.

E2.8. Contabilidad de componentes de elementos de Propiedades, planta y equipo	
Ejemplo	Un inmueble tiene un costo de 900.000 u.m. El importe del solar sobre el que se asienta es de 200.000 u.m. Las instalaciones (eléctricas y de fontanería) tienen un costo de 75.000 u.m.. La vida útil de las instalaciones es de 15 años, mientras que al edificio se le estima una vida útil de 50 años.
Opinión	La entidad ha de identificar 3 elementos diferentes, pues sus periodos de vida útil son diferentes. El primero es el solar con una vida útil indefinida. El valor razonable de este elemento coincide con su costo de adquisición en el momento que se controla, por lo que se registraría por 200.000. El segundo son las instalaciones que se deben depreciar en el periodo que se van a utilizar y renovar. El valor razonable estimado de las instalaciones es de 75.000.

	El tercer elemento es el resto del edificio del que se obtiene su valor razonable por diferencias al no ser sencillo efectuar un avalúo. Por tanto se registraría por 625.000 (900.000 – 200.000 – 75.000).
--	---

Una manifestación de la contabilidad de componentes la encontramos en las inspecciones generales por defectos de los equipos, las cuales deberán identificarse, estimarse y restarse del costo de adquisición, pues van a formar un componente separado a depreciar en el periodo que media entre la adquisición y el momento en el que se efectúe la inspección.

E2.9. Contabilidad de componentes de elementos de Propiedades, planta y equipo	
Ejemplo	Una entidad adquiere un equipo que cada tres años requiere una inspección general. Esta supone desmontar el equipo, sustituir algunas piezas y volver a montarlo.
Opinión	La entidad ha de estimar el valor razonable de esa actuación que ha de hacer si quiere operar el activo durante su vida útil. El valor de esa revisión es un componente, así como las piezas que han de ser reemplazadas serán componentes separados también. La entidad ha de estimar el valor que actualmente tendrían dichas actuaciones y registrarlas como activos independientes del elemento principal. Así, si el equipo tiene un costo de 1.000, las piezas se estima que tienen un costo de 50 y la actuación de desmontaje y vuelta a ensamblar, 100. La entidad debe registrar el equipo por 850 (1.000 – 50 – 100), identificando cada uno de los otros componentes por su valor estimado.

En determinadas ocasiones, los activos biológicos están unidos a activos no corrientes que reúnen las características para ser clasificados como Propiedades, planta y equipo, como puede ser el caso de los terrenos que tienen adheridos los activos biológicos. La entidad deberá separar ambos componentes utilizando sus avalúos. Cuando se trata de valorar plantaciones, se puede obtener un avalúo del conjunto y uno del terreno sin plantación. Por diferencias entre ambos se puede determinar el correspondiente a las plantas. Si se trata de plantas productoras se reconocen como Propiedades, planta y equipo de acuerdo con lo indicado en la NIC 16.3.b, de acuerdo con la modificación de junio de 2014.

2.3.2. Componentes con diferentes destinos

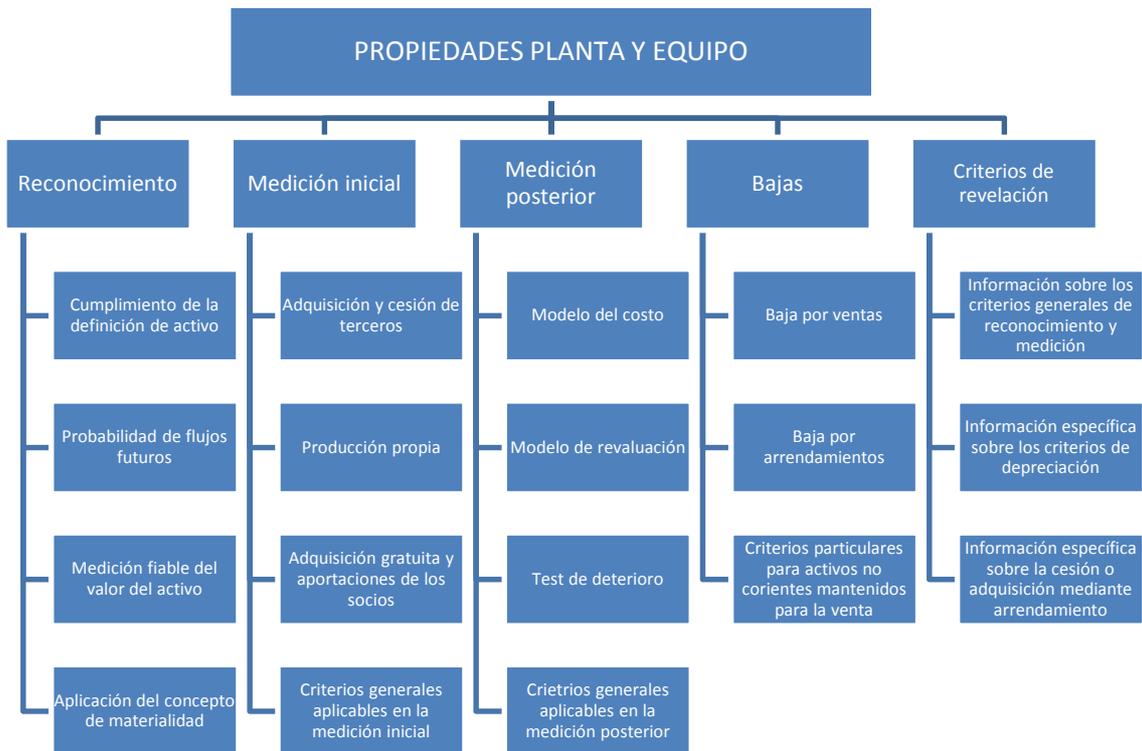
Ciertos bienes pueden tener componentes con destinos que reúnen la definición de Propiedades, planta y equipo y otros que no los reúnen. Por ejemplo, un edificio dispone de unos espacios que se destinan a uso propio y otros al arrendamiento.

El criterio general es que cuando los componentes son separables y enajenables se identifican dos unidades de cuenta separadas. Sin embargo, cuando los componentes no son separables y enajenables el bien se clasifica *a priori* como Propiedades, planta y equipo salvo que este uso sea insignificante.

E2.10. Contabilidad de componentes de elementos de Propiedades, planta y equipo	
Ejemplo	Una empresa dedicada a la venta al por menor dispone de un centro comercial que destina al alquiler de los espacios comerciales. En este centro comercial dispone de

	varios espacios que dedica a la comercialización de sus productos y a oficinas centrales. Estos espacios son significativos.
Opinión	La primera cuestión es si la empresa puede vender separadamente los diferentes locales comerciales. Si esto es posible, cada parte del inmueble se considera un componente que se clasifica según su naturaleza. Por el contrario, si no fuese posible la enajenación del componente, como el destino a uso propio que realiza el grupo de empresas no es insignificante, se clasifica como Propiedades, planta y equipo.

El itinerario conceptual que se desarrolla a continuación en el *Documento de Orientación Técnica* responde al siguiente esquema:



Fuente: elaboración propia.

3. Reconocimiento inicial

El reconocimiento de elementos en los estados financieros exige tres condiciones:

- Cumplimiento de la definición del elemento.
- Probabilidad en los flujos de efectivo que se derivarán de este.
- Capacidad para medir fielmente el elemento.

Las transacciones que permiten el reconocimiento de las Propiedades, planta y equipo son la adquisición de la propiedad (por compraventa, construcción propia o a través de una permuta), los arrendamientos en determinadas circunstancias y las cesiones de uso.

El cumplimiento de las tres condiciones anteriores determina si se debe reconocer o no un activo y, en caso afirmativo, el momento en el que se debe realizar dicho reconocimiento. En general, las operaciones tradicionales de adquisición mediante compraventa no condicionada y con entrega inmediata del bien no generan ningún tipo de dudas acerca de que el activo deba ser reconocido, en la medida en que la entidad espera probablemente obtener beneficios económicos futuros de él y, al mismo tiempo, pueda medir su costo con fiabilidad (NIC 16.7).

No obstante, la formalización de clausulados más complejos o la adquisición mediante otro tipo de figuras jurídicas, hacen cuestionar el momento en que la entidad debe reconocer inicialmente el activo, según desarrollaremos a lo largo del presente numeral.

Por ejemplo, las operaciones de importación suelen estar sujetas a una serie de condiciones particulares (de forma generalizada denominadas *Incoterms* por su acrónimo del inglés) derivadas en parte del largo tránsito que transcurre desde la formalización del acuerdo de compra y la recepción del activo por parte de la entidad compradora. Estas condiciones no sólo explicitan qué costos son soportados por cada una de las partes intervinientes en la operación, además determinan el momento en el que el vendedor traspasa al comprador los riesgos y ventajas asociados al bien.

E3.1. Reconocimiento inicial. Activos importados	
Ejemplo	<p>Una empresa adquiere un equipo industrial a un proveedor holandés el 15 de diciembre de 2014 en condiciones CIF. El costo de adquisición es de 10.000 u.m. a pagar en tres meses. Los costos de transporte hasta el buque ascienden a 500 u.m. mientras que el transporte en el buque supone 1.500 u.m. La mercancía es cubierta con un seguro por importe de 100 u.m.</p> <p>De acuerdo con la nomenclatura de la Cámara de Comercio Internacional en su versión de <i>Incoterms</i> 2010, las condiciones CIF (<i>Cost, Insurance and Freight</i>), suponen que todos los costos, incluidos el transporte principal y el seguro hasta que la mercancía llegue al puerto de destino, corren a cargo del vendedor.</p> <p>La empresa recibe notificación formal el 26 de diciembre de 2014, en la que se comunica que el equipo se encuentra embarcado.</p> <p>Después de la travesía, el equipo es recibido en el puerto de destino el día 4 de enero de 2015.</p>

E3.1. Reconocimiento inicial. Activos importados

Opinión	<p>A la fecha de formalización del acuerdo (15 de diciembre), la entidad no reconoce ningún activo ni pasivo. En este sentido, a menos que exista algún tipo de cláusula indemnizatoria por resolución del acuerdo, su formalización aún no representa para el comprador la obligación de pago hasta que no se proceda el perfeccionamiento del acuerdo mediante la entrega del bien.</p> <p>Por lo tanto, para decidir el momento del reconocimiento inicial del activo es necesaria la revisión de las condiciones del acuerdo que determinen cuándo el comprador asume cualquier riesgo y ventaja derivados del equipo.</p> <p>Una lectura superficial del acuerdo, según el cual todos los costos de transporte y seguro corren a cargo del vendedor, podría hacer suponer que el riesgo no se transfiere hasta la recepción del equipo en el puerto de destino. Sin embargo, bajo condiciones CIF el riesgo se transfiere al comprador en el momento que la mercancía se carga en el buque en el país de origen. Es decir, cualquier daño sobre el equipo producido una vez cargado en el buque corre a cargo del comprador.</p> <p>Por lo tanto, el comprador debe reconocer el activo el día 26 de diciembre, momento en el que le son transferidos los riesgos y ventajas del equipo, por su costo de adquisición (10.000).</p>
----------------	---

3.1. Cumplimiento de la definición

Los elementos que se integran como Propiedades, planta y equipo deben cumplir la definición de activo. La definición de activo exige que:

- Los elementos sean controlados por la entidad,
- Sean consecuencia de sucesos pasados, y,
- Sea probable que vayan a generar beneficios económicos futuros a la entidad.

Asimismo, estos elementos deben reunir las características específicas que analizamos en el capítulo 2 de este *Documento de Orientación Técnica*, a saber, que se trate de activos no monetarios, que intervengan en varios ciclos económicos y que presenten una duración superior a un ejercicio económico.

3.1.1. El control de las Propiedades, planta y equipo

La entidad controla las Propiedades, planta y equipo en el momento que retiene sustancialmente los riesgos y ventajas, entendiendo por estos lo siguiente: “Los **riesgos** incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa, obsolescencia tecnológica y por variaciones en la rentabilidad como consecuencia de cambios en las condiciones económicas del entorno. Las **ventajas** se pueden representar por la expectativa de una gestión rentable durante la vida económica del activo y de la ganancia por apreciación en el valor o en la realización del valor residual” (NIC 17.7).

Los beneficios se producen cuando el recurso genera un flujo neto de efectivo superior a su costo, mientras que los riesgos se deben a la probabilidad de no recuperar la inversión

realizada. Los servicios que va a prestar el activo son los que permiten obtener las ventajas o beneficios.

E3.2. Reconocimiento. Localización de los riesgos y ventajas	
Ejemplo	Una empresa de jardinería es contratada para el acondicionamiento de los espacios verdes de un campo de golf. Las máquinas necesarias son aportadas por la entidad contratante de la empresa de jardinería. Sin embargo, es esta última la que los emplea en el desarrollo de su actividad.
Opinión	Las máquinas de jardinería son utilizadas por cuenta del campo de golf que asume los riesgos y ventajas asociadas a dichos elementos, dado que está limitando su uso a sus instalaciones, asume los costos relacionados con su mantenimiento y el riesgo de obsolescencia tecnológica. Dichas máquinas en consecuencia son controladas por el campo de golf, pues puede excluir el uso que un tercero pudiera hacer de estas. Si estas máquinas fuesen aportadas por la empresa de jardinería, esta asumiría los riesgos tecnológicos y las ventajas asociados a su explotación, pues el precio del servicio debería incorporar la compensación por esta inversión.

En ocasiones, la posibilidad de apropiarse de los beneficios restantes no es completa. El establecimiento de pagos variables al adquirir un activo supone que los riesgos y ventajas son compartidos entre el vendedor y el comprador.

E3.3. Reconocimiento. Evaluación de los riesgos y ventajas asumidos	
Ejemplo	Una entidad ha adquirido una máquina en la que se establece un precio fijo y una compensación variable en función del número de unidades producidas en los dos primeros años.
Opinión	La entidad compradora no asume completamente los riesgos y ventajas asociados a la explotación del recurso, pues una parte son retenidos por el vendedor. Para estimar si la transferencia de riesgos y ventajas es sustancial sería preciso evaluar si la compensación fija es sustancialmente diferente del valor razonable del recurso. Cuando no exista una diferencia sustancial, los riesgos y ventajas sustanciales son asumidos por el comprador. Si la entidad vendedora asumiese solamente un pago variable, parece razonable que en el esquema contractual establezca algunas cautelas legales en cuanto al uso, mantenimiento del equipo y recuperación del activo en caso de infrautilización. En este caso, el comprador no adquiere un input (el equipo), sino un output (el servicio), residiendo consecuentemente el equipo en el balance del vendedor, pues sigue reteniendo los riesgos y ventajas asociados al recurso.

Este criterio de transferencia sustancial de riesgos y ventajas no explica suficientemente bien el control que se ejerce sobre los recursos en determinados tipos de acuerdos de concesión, lo que ha llevado a un desarrollo del criterio. Este criterio de control ha sido adoptado en otras normas, recientemente en la NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*. Según este modelo, denominado de control, el control de los activos implica dos condiciones básicas:

- La capacidad para dirigir el uso de un activo.
- La capacidad para apropiarse de los beneficios derivados de un activo.

La capacidad para dirigir el uso de un activo supone que la entidad puede decidir cómo el recurso se va a convertir en efectivo e implica que la entidad puede excluir el uso que

un tercero hiciese de este. Esta característica excluye del estado de situación financiera de la entidad los bienes públicos que cualquier tercero puede usar.

E3.4. Reconocimiento. Capacidad para dirigir el uso	
Ejemplo	Una entidad explota una autopista de peaje en régimen de concesión. El pliego de condiciones exigía la construcción de la infraestructura por parte del concesionario y le otorgaba un periodo de 25 años para recuperar la inversión realizada. Los precios tienen establecido un límite superior por el concedente de la concesión, dejando al concesionario la gestión de la demanda como mecanismo para hacer rentable la explotación.
Opinión	La entidad concesionaria no dispone de la plena capacidad para dirigir el uso de la infraestructura, ya que una variable determinante de ese uso es el establecimiento del precio y el concedente tiene una influencia significativa en su fijación. El contrato incluye dos componentes para la entidad concesionaria: un contrato de larga duración, cuyas resultas (la infraestructura), son controladas por el concedente, y un derecho a su explotación, que es un intangible, pues no tiene plena capacidad para dirigir el uso del recurso, tan sólo la gestiona. Esta cuestión ha sido abordada por la CINIIF 12.

La capacidad para apropiarse de los beneficios derivados de un activo es un criterio similar a asumir los riesgos y ventajas de un activo, pues el riesgo reside en la pérdida de la inversión realizada.

E3.5. Reconocimiento. Capacidad para dirigir el uso	
Ejemplo	Una empresa eléctrica exige a sus clientes de zonas rurales que instalen un transformador de energía de alta potencia en baja potencia y le cedan la propiedad de este. Estas instalaciones sólo pueden ser utilizadas para suministrar energía al cliente. El mantenimiento le corresponde a la empresa eléctrica.
Opinión	La cuestión reside en si la empresa eléctrica se apropia de los riesgos y ventajas de esta instalación. Sin la instalación, el suministro no se puede realizar, por lo que ambas partes, cliente y suministrador, podrían considerar con este criterio que el recurso es un activo. Por otra parte, la racionalidad económica dicta que el precio facturado debe ser más bajo cuando la empresa eléctrica recibe estos activos que cuando tiene que realizar la inversión. Esta problemática ha sido abordada por la NIIF 15.69, que ha derogado la CINIIF 18, donde se abordaba la cuestión, y en la que se prescribe su consideración como parte del ingreso recibido por la empresa suministradora, por lo que consecuentemente el cliente ha de dar de baja al elemento transferido cuando ya no puede dirigir su uso.

Por otra parte, la cesión temporal de un activo también implica una cesión temporal de los riesgos y ventajas. En ambos casos, la entidad deberá evaluar si ha recibido o ha transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados al bien arrendado.

La confluencia de ambos criterios es necesaria para que tenga lugar el control sobre el recurso.

La cuestión del control está asociada con la decisión sobre el activo, esto es, el recurso físico. Esto determina que las decisiones sobre el reconocimiento de Propiedades, planta y equipo recurran en ocasiones al modelo de transferencia sustancial de riesgos y ventajas como, por ejemplo, en la evaluación del control sobre los activos arrendados.

La definición de cuándo un contrato de arrendamiento transfiere sustancialmente los riesgos y ventajas o no lleva a clasificar los primeros como arrendamientos financieros y a los segundos como arrendamientos operativos.

E3.6. Contabilidad de los arrendamientos. Clasificación	
Caso	<p>“(d) Utilización de estimaciones y juicios contables (...) Los siguientes son los juicios críticos en la aplicación de políticas contables que pueden tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros Consolidados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Compañía ha firmado contratos de arrendamiento operativo en relación con 73 aeronaves. Con base en los términos y condiciones de esos acuerdos, la Compañía ha determinado que los principales riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de estas aeronaves no han sido transferidos por el arrendador, por lo que los arreglos contractuales se registran como arrendamientos operativos”. <p>(Avianca, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, p.13)</p>
Comentario	<p>La clasificación entre arrendamientos operativos y financieros es una de las fuentes de incertidumbre que contiene la normativa vigente. Como consecuencia de la subjetividad inherente, el IASB, en su proyecto de reforma de la norma de arrendamientos reconoce, en los documentos debatidos, la posibilidad de que los contratos se estructuren para ofrecer determinados resultados informativos. En el caso expuesto, la flota en arrendamiento operativo es ligeramente inferior a la flota en propiedad o controlada bajo arrendamientos financieros (98 aeronaves, Avianca, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, p. 12).</p>

3.1.2. Sucesos pasados

Los recursos sobre los que informa la entidad deben estar controlados actualmente y ello implica un suceso pasado mediante el cual se accede al control. Los compromisos de inversión en Propiedades, planta y equipo es una información relevante para estimar las salidas de flujos de efectivo por lo que se revela en las Notas a la información financiera.

E3.7. Revelación de los compromisos de adquisición	
Caso	<p>“(33) Adquisición de aeronaves Según los acuerdos vigentes, los compromisos futuros relacionados con la adquisición de aeronaves y de motores se presentan a continuación: Airbus: la Compañía tiene 64 órdenes de compra de aeronaves de la familia A320, cuyas entregas están programadas entre el 2014 y el 2019, además de 21 opciones de compra. Se celebró un contrato con Airbus para la adquisición de cuatro aviones de carga A330; todas han sido entregadas. De conformidad con los términos y condiciones de este contrato de compraventa de aeronaves Airbus, la Compañía debe efectuar anticipos a Airbus en las fechas determinadas (...) El valor de las órdenes de compra en firme se basa en la lista de precios de aeronaves (sin incluir descuentos y créditos contractuales facilitados por el fabricante), e incluye los montos estimados por recargos. Al 31 de diciembre de 2013, los compromisos con los fabricantes para la compra de aeronaves y los compromisos de anticipos se resumen a continuación. Los anticipos se aplican posteriormente a los compromisos relacionados de adquisición de aeronaves.” (Avianca, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, pp. 100-101)</p>

E3.7. Revelación de los compromisos de adquisición

Comentario	El importe de los compromisos asciende a 8.498.860 en miles de US\$, lo que supone 2,5 veces el importe del valor neto contable del epígrafe. A pesar de disponer de contratos en firme, como la contraparte no ha cumplido, estamos en presencia de un contrato pendiente de ejecutar, los cuales no se reconocen. El importe que se hubiese podido anticipar por la compra de Propiedades, planta y equipo debe clasificarse en una línea de anticipos dentro del epígrafe de Propiedades, planta y equipo.
-------------------	--

3.1.3. Capacidad para generar beneficios económicos futuros

El control facilita el acceso a los beneficios económicos que va a generar el recurso. La condición que requiere la definición de activo es la capacidad para generarlos, no la estimación concreta. Por otra parte, el recurso que no es capaz de generar beneficios económicos futuros deja de cumplir la definición y se debe reconocer su baja.

La capacidad para generar beneficios económicos futuros no exige la generación directa de flujos de efectivo. Las Propiedades, planta y equipo destinados a servicios generales o a equipos de seguridad o las que se mantengan como elementos de reemplazo en caso de emergencia cumplen el requisito de generación de efectivo, pues su función es contribuir al desarrollo general de la entidad, reducir el riesgo del negocio o cumplir con la normativa aplicable.

Por otra parte, las reparaciones y las actuaciones de mantenimiento de este tipo de activos permiten que pueda prestar los servicios durante su vida útil, por lo que al no suponer un incremento de los beneficios económicos futuros se reconocen como gasto. Por el contrario, las actuaciones que incrementan la capacidad de generación de beneficios económicos futuros, tales como mejoras en la productividad, alargamiento en la vida útil sin que se resienta la productividad o incrementos de la capacidad productiva reunirían las condiciones para ser considerados activo e incrementar el valor de las Propiedades, planta y equipo.

E3.8. Reconocimiento. Capacidad para generar beneficios económicos futuros

Ejemplo	Una entidad destina a jardines un espacio de una de sus sedes, lo que supone realizar movimientos de tierras, añadir elementos fijos de mobiliario y albañilería. Adicionalmente, se plantan algunas plantas decorativas.
Opinión	La plantación de las zonas de jardín es una mejora sobre los espacios, por lo que, en nuestra opinión, deberían formar parte de las Propiedades, planta y equipo. En la actuación se podrían identificar los componentes en función de su vida útil prevista, siempre y cuando el efecto fuese material, lo cual no ocurrirá frecuentemente. Los gastos del personal de acondicionamiento serían parte de este costo inicial, si bien los gastos de mantenimiento ulteriores no tendrían proyección en los flujos de efectivo futuros y sería preciso sanearlos.

Finalmente, conforme el activo se usa en la actividad disminuye la capacidad para generar beneficios económicos futuros, siendo reconocido este proceso a través de la depreciación.

3.2. Probabilidad de los flujos de efectivo

La segunda condición para el reconocimiento de los elementos de Propiedades, planta y equipo es que sea probable que tengan lugar los flujos de efectivo. Esta condición está implícita en la definición al exigir que se esperen beneficios económicos futuros y está asociada a la característica de la relevancia de la información. La racionalidad económica que subyace en toda transacción es un indicio de que las adquisiciones de elementos de Propiedades, planta y equipo es probable que generen beneficios económicos futuros.

Esta condición juega un papel relevante cuando deja de estar presente en los elementos reconocidos. En esos casos, la consecuencia es el reconocimiento del deterioro de los activos o su retiro del balance.

3.3. Posibilidad de medir el elemento

La tercera condición es que se pueda medir el elemento de Propiedades, planta y equipo. Si no se puede obtener una medida fiable no es posible su reconocimiento en el estado de situación financiera, siendo revelado entonces en las Notas a los estados financieros. Esta tercera condición permite que el valor de los elementos reconocidos como Propiedades, planta y equipo sea una representación fiel.

La medición de los elementos adquiridos o desarrollados por la propia entidad dispone de una medida objetiva de cuál es el costo de adquisición o el costo de producción que se debe aproximar al valor razonable en el momento inicial. La situación puede ser más compleja en transacciones en las que la compensación es otro activo no monetario o sean el resultado de una entrega gratuita. En ambos casos se debe proceder a estimar el valor razonable y, en ocasiones, este cálculo puede ser tan subjetivo que no se pueda concluir que se cumplen las condiciones para el reconocimiento.

Una de las manifestaciones de esta limitación en el reconocimiento se encuentra presente al aplicar la contabilidad de componentes. Si el valor de una parte de un elemento no puede ser medido con fiabilidad, se considera que la unidad de cuenta es el elemento en su conjunto.

3.4. Materialidad en el reconocimiento de las Propiedades, planta y equipo

La materialidad es un atributo de la relevancia de la información financiera. Cuando la información no es significativa, la entidad puede omitir su reconocimiento o revelación. Esta característica permite por razones operativas dejar de reconocer determinados

elementos de Propiedades, planta y equipo que, aun reuniendo la definición, son escasamente significativos.

E3.9. Materialidad. No reconocimiento de elementos	
Ejemplo	Una entidad sigue la política de considerar como gasto del periodo todas aquellas inversiones en elementos por un importe inferior a 100 u.m., registrando estas entre los costos de mantenimiento del periodo. La entidad, no obstante, mantiene un inventario de estos para evitar fraudes.
Opinión	El reconocimiento como gastos de estos elementos, que pueden tener una duración superior al ejercicio e intervenir en más de un ciclo económico, evita el mantenimiento contable de elementos que aportan una sobrecarga administrativa que no se ve justificada por la pérdida de relevancia de la información. La determinación del umbral de materialidad debe realizarse a nivel de entidad y debe considerar tanto el efecto individual como el agregado. Este suele medirse como un porcentaje sobre las cifras de referencia para el usuario (el resultado, el total de ingresos, los activos totales o el patrimonio neto). La política contable no es óbice para que la entidad mantenga un adecuado sistema de control interno entre cuyos objetivos se encuentra la salvaguarda de los activos. Por ese motivo, es adecuado inventariar estos elementos (por ejemplo, mobiliario de escaso valor, maquinaria de oficina, etc.).

Una segunda manifestación de la materialidad en cuanto al reconocimiento tiene lugar al aplicar la contabilidad de componentes. Si un determinado componente no es significativo no es preciso separarlo del resto de componentes, pues la distorsión en el análisis de los periodos de vida restante y en la depreciación no sería significativa.

E3.10. Materialidad. Contabilidad de componentes de elementos de Propiedades, planta y equipo	
Caso	“Los inmuebles son presentados conforme a la contabilidad de componentes. Cada parte de un inmueble que tiene un costo que es significativo sobre el total del inmueble se deprecia separadamente. Los costos de los componentes son significativos si exceden el 10 % del costo total del inmueble. Sin considerar el criterio de significación, los inmuebles se dividen en los siguientes componentes: – Terrenos – Mejoras sobre terrenos – Edificios – Equipos permanentes en los edificios.” (Hakon, <i>Cuentas anuales consolidadas 2005</i> , p. 44)
Comentario	La contabilidad de componentes se utiliza para identificar elementos con vidas útiles diferentes. Este caso nos ilustra sobre el criterio de materialidad empleado para distinguir los componentes.

3.5. *El reconocimiento de las Propiedades, planta y equipo en los arrendamientos y en las cesiones de uso*

Los contratos de arrendamiento facilitan el uso de elementos que forman parte de las Propiedades, planta y equipo. El análisis del fondo económico de estos contratos debe dar como resultado una decisión sobre si el acuerdo es equivalente a una compraventa financiada o si, por el contrario, es un contrato de prestación de servicios pendiente de ejecutar. Este análisis es similar para cualquier otra cesión de uso de este tipo de recursos.

Este doble fondo económico determina que los contratos de arrendamiento se clasifiquen en arrendamientos operativos o arrendamientos financieros. El criterio establecido por la NIC 17 para realizar la clasificación es la transferencia sustancial de los riesgos y ventajas del recurso arrendado. El arrendamiento es operativo cuando no se han transferido sustancialmente los riesgos y ventajas asociados al activo arrendado. El arrendamiento es financiero cuando se ha producido dicha transferencia.

Los arrendamientos operativos no darían lugar al control del activo porque el arrendador retiene sustancialmente los riesgos y ventajas del activo, prestando a través del contrato un servicio al arrendatario.

Por el contrario, los arrendamientos financieros implican que el control del activo se transfiere desde el arrendador al arrendatario, quien deberá reconocer en su estado de situación financiera el activo arrendado según su naturaleza, normalmente como Propiedades, planta y equipo. Operativamente, la principal dificultad reside en determinar cuándo se ha producido la transferencia sustancial de los riesgos y ventajas. A tal fin, la NIC 17 ofrece una serie de criterios e indicadores que, individual o conjuntamente, pueden ayudar a evaluar dicha transferencia. Estos son:

- a) Condiciones que revelan la compra efectiva del activo:
 - Se produce la transferencia de la propiedad al término del contrato.
 - El arrendatario tiene la opción de compra al término del contrato en unas condiciones ventajosas tales que es razonablemente cierto que se va a ejercer, por ejemplo, cuando el valor de la opción de compra es significativamente inferior al valor razonable que se le prevé al activo en el momento del ejercicio.
- b) Condiciones que revelan que los efectos económicos del contrato son equivalentes a los de una compraventa:
 - El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.
 - Al comienzo del contrato, el valor actual de los pagos mínimos derivados del contrato es equivalente al valor razonable del bien.
 - El arrendamiento es de un bien tan especializado que sólo el arrendatario lo puede usar, lo que viene a indicar que el arrendador tratará de recuperar la inversión realizada, mediante el acuerdo con el arrendatario.
- c) Indicadores que ponen de manifiesto que el riesgo sobre el activo residual reside en el arrendatario:

- Si el arrendatario puede cancelar el contrato y las pérdidas que experimenta el arrendador son asumidas por el arrendatario. Este escenario revelaría que los riesgos y ventajas los retiene el arrendatario.
- Las fluctuaciones en el valor razonable son asumidas por el arrendatario, por lo que el arrendador no asume ninguna, pues además del valor razonable del activo residual se añadiría la compensación.
- Si el arrendatario puede renovar el control a unos precios muy inferiores a los de mercado. En este caso, lo previsible es que se renueve asumiendo el arrendatario los riesgos y ventajas.

La consecuencia de la clasificación es que los arrendamientos operativos no se reconocen en el estado de situación financiera. Sin embargo, los arrendamientos financieros, al suponer el control de un elemento de Propiedades, planta y equipo, sí se reconocen en el estado de situación financiera. La NIC 40.6 prevé un caso en el cual los inmuebles controlados mediante contratos de arrendamiento operativo pueden reconocerse como Propiedades de inversión. Las condiciones son que cumplan con la clasificación de Propiedades de inversión y que se midan al cierre del ejercicio por el valor razonable.

E3.11. Arrendamientos. Clasificación en arrendamientos operativos y financieros	
Ejemplo	Una entidad arrienda una máquina por un periodo de 3 años. La vida económica de la máquina es 5 años. El valor actual de los pagos mínimos contratados representa el 90 % del valor razonable de la máquina. La tasa de actualización empleada sería en la que incurriría el arrendatario en caso de endeudarse y tiene presente la tasa de interés libre de riesgo más una estimación de la prima de riesgo de la entidad.
Opinión	El arrendamiento de esta máquina es equivalente a la adquisición de la máquina, dado que el arrendatario realiza una inversión equivalente a la compraventa aplazada. Los riesgos y ventajas derivados de dicho contrato son equivalentes a los que procederían de una adquisición en propiedad. Los riesgos y ventajas del valor residual del activo los retiene el arrendador, pero tal y como se plantea la situación, no son significativos como para concluir que no se han traspasado sustancialmente desde el arrendador al arrendatario. Por todo lo anterior, el arrendamiento es financiero y el bien arrendado ha de reconocerse en el estado de situación financiera.

Los contratos de arrendamiento facilitan en cualquiera de las dos modalidades la dirección del uso del activo arrendado. Este criterio los distingue de las subcontrataciones o de las prestaciones de servicios en los que el activo es gestionado por el suministrador del servicio. En los contratos de arrendamiento, el arrendatario asume el riesgo de explotación del recurso durante el periodo que se usa; la entidad está contratando un factor de producción, a diferencia de los contratos de servicios en los que contrata el producto generado por el bien.

E3.12. Arrendamientos. Distinción entre servicios y arrendamientos	
Ejemplo	Una entidad contrata a una compañía para que le construya una obra en la que deberá instalar una planta cementera especializada para dicho proyecto y que no se podrá utilizar en otros proyectos. Esta opción es más económica que traer el cemento de otras plantas.

Opinión	La cuestión radica en que los servicios de la planta cementera terminarán siendo apropiados por la entidad. Sin embargo, la producción de la planta cementera es controlada por el contratista, quien lo integra en su proceso de producción, del servicio contratado con la entidad. La entidad ha contratado un servicio que para obtenerlo ha requerido una instalación cementera que gestiona y controla el contratista.
----------------	--

Para que un contrato se considere que contiene un arrendamiento se debe identificar la explotación:

- a) De un bien específico.
- b) Sobre el cual la entidad dispone del derecho de uso.

Si el suministro pactado puede ser prestado por otros activos, en un volumen no insignificante, el contrato no contiene un arrendamiento. El objeto del contrato en estos casos es el output del recurso empleado para obtenerlo.

E3.13. Distinción entre servicios y arrendamientos	
Caso	Si un fabricante contrata con una compañía naviera el transporte de mercancías y la compañía naviera sólo dispone de un buque, el acuerdo se podría calificar que contiene un arrendamiento, porque el activo necesario para prestar el servicio estaría especificado. Si por el contrario la compañía naviera tuviera una flota de navíos, el fabricante se consideraría que adquiere sólo los servicios, porque el navío que puede ser empleado está sin especificar. Sin embargo, no se puede argumentar que exista una diferencia económica entre ambas situaciones. Este ejemplo es un caso elocuente de los límites del criterio de “activo específico” (o de cualquier criterio de exclusividad). <i>(Comment Letter 133 France Telecom Orange, págs. 1/18 al Discussion Paper Leases: Preliminary Views, 2009)</i>
Comentario	La identificación del fondo económico de determinados acuerdos es una cuestión controvertida que se prevé que tenga una mayor importancia cuando se culmine la reforma de la norma de arrendamientos. En nuestra opinión, si no se designa un activo específico o si la producción del bien es controlada por el suministrador, la entidad compradora del suministro no dispondrá del control de activo. Esta crítica es reconocida en las Bases de Conclusiones de la CINIIF 4.FC26, a lo que se argumenta que es preciso considerar no cómo el suministrador va a prestar su servicio, sino la posición final para el comprador (¿está arrendando?), ni cómo ha llegado a ella, si como consecuencia de una elección o de una imposición.

El derecho de uso se puede poner de manifiesto adquiriendo una proporción no insignificante de la producción y si además la entidad:

- tiene la capacidad para gestionar el recurso e indicar cómo se va a explotar y puede apropiarse de una proporción no insignificante de la producción.
- tiene el control del acceso físico y obtiene una proporción no insignificante de la producción del recurso.

Finalmente, cuando es remoto que otra entidad adquiera un volumen no insignificante de la producción, si el precio pactado con el contratista no está referido al número de unidades producidas. Esta última excepción, referida al mecanismo de establecimiento de precios, pone de manifiesto un derecho de uso económico. El papel del suministrador es

prestar el servicio de explotación, pero no asume ningún riesgo ni ventaja que genere el recurso. Por ese motivo, el acuerdo contiene dos componentes: un arrendamiento y un servicio de explotación.

E3.14. Arrendamientos. Distinción entre servicios y arrendamientos	
Ejemplo	<p>Una entidad contrata a una compañía energética para que le suministre gas a una fábrica. Tras estudiarlo, el mejor modo de abastecer a la entidad es construir una instalación en unos terrenos adjuntos, también propiedad de la entidad. Las condiciones básicas del acuerdo son:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) El mantenimiento y la explotación de la instalación la realiza la empresa gasista que percibirá un canon fijo por dicha explotación, durante un periodo de tiempo. b) El suministrador debe generar un importe mínimo de gas al mes. Cualquier producción superior al mínimo se compensa con un importe variable que es un 10 % superior a los costos variables. c) Este periodo de tiempo es suficiente para asegurar la recuperación de la instalación. d) La empresa gasista no puede vender el gas de la planta a terceros y es muy improbable que abastezca a la entidad desde otras plantas, dado el costo que supondría. e) En caso de que la compañía energética desistiese el contrato, la entidad no puede utilizar las instalaciones, si bien será compensada por los costos de desmantelamiento que se encuentran avalados por una entidad financiera.
Opinión	<p>Este acuerdo de suministro se fundamenta en un activo específico porque aunque no se designa como tal en el contrato, las condiciones apuntan a que existe un fuerte incentivo económico para que sea ese activo el que preste el servicio.</p> <p>La segunda condición que se requiere es el derecho de uso. En este sentido, la entidad no gestiona el activo ni interviene en cómo se obtiene el gas, sin embargo, la entidad controla el acceso físico al controlar más de una parte no significativa de la producción. En este caso, además, el precio no depende sólo del volumen producido.</p> <p>Por tanto, al estar especificado implícitamente el activo, controlarse su producción y estar la compensación establecida sin referencia a la producción, significa que la entidad asume el riesgo de una baja producción o las ventajas de una elevada productividad.</p>

La identificación de los contratos que contienen un arrendamiento es relevante cuando el arrendamiento deba calificarse como financiero, ya que en otro caso el reconocimiento será el mismo que recibe un contrato de suministro, es decir, un gasto anual conforme recibe los suministros.

E3.15. Distinción entre servicios y arrendamientos	
Caso	<p>“Pagos de renta en arrendamientos operativos no cancelables bajo Acuerdos de Compra de Energía (PPAs en inglés)</p> <p>Como parte de su política de aseguramiento de suministros de energía competitivos y diversificados, el grupo firma PPAs con parques eólicos de particulares que caen bajo el alcance de la CINIIF 4. Se ha determinado que cada uno de estos acuerdos en el marco de la CINIIF 4 representa arrendamientos operativos. Los ingresos relacionados con las obligaciones reveladas se reconocerán en los años venideros conforme la energía, objeto de los contratos de arrendamiento, sean finalmente suministrados al Grupo y utilizados en el negocio de distribución de energía del Grupo como ventas a los consumidores finales.</p> <p>A continuación se indican los compromisos de pago del Grupo bajo los PPAs. El plazo medio pendiente es de 10 años. Todos los acuerdos son firmados en condiciones de mercado.</p>

E3.15. Distinción entre servicios y arrendamientos	
	(...) Los importes incluidos en el Estado de Resultado Integral en relación a los acuerdos de arrendamiento PPA fueron de 17,8 millones de euros (2011: 18,1 millones de euros).” (Bord gáis, <i>Informe Anual 2012</i> , p. 121)
Comentario	Los acuerdos que sostiene esta compañía irlandesa con los parques eólicos de particulares se consideran que son equivalentes a contratos de arrendamiento, porque se refiere a la producción de activos identificados y la entidad controla el derecho de uso, bien dirigiendo el activo, bien porque la entidad adquiere sustancialmente la producción y el mecanismo de precio que tiene establecido no se vincula a las unidades producidas.

Los contratos de arrendamiento suelen ser complejos e integran opciones, cláusulas y servicios adicionales que obligan a aplicar el criterio profesional para evaluar la transferencia de riesgos y ventajas e incluso para evaluar si se está ante un contrato de arrendamiento o una prestación de servicios.

3.5.1. Separación del canon de arrendamiento de otros servicios

En determinados casos, la complejidad de los contratos de arrendamientos implica un análisis de cada uno de ellos a fin de determinar los conceptos que están incorporados en el canon de arriendo. Algunos contratos combinan la cesión del bien arrendado y una serie de prestaciones adicionales que obligan a identificar los diversos componentes que integran el contrato. Esta separación es especialmente relevante si los devengos son diferentes y siempre que el efecto del componente sea significativo para los usuarios de los estados financieros.

E3.16. Arrendamientos. Contabilidad de componentes en los contratos de arrendamiento	
Ejemplo	Una entidad alquila una flota de vehículos para su red comercial. Los pagos son mensuales. Estos contratos se realizan por 4 años e incorporan el seguro y el mantenimiento del vehículo.
Opinión	El análisis de esta operación requiere que la entidad separe de la cuota pagada el importe correspondiente al seguro y al mantenimiento del vehículo. La forma más operativa es estimar estos costos anuales y distribuirlos linealmente en las cuotas de alquiler de ese año. El importe restante será el concepto de recuperación de la inversión realizada por el arrendador más su rentabilidad. Si el valor actual de los pagos mínimos (excluidos los servicios) es equivalente al valor razonable de la flota en el momento de la firma del contrato esa parte del arrendamiento se clasificará y reconocerá como un arrendamiento financiero.

En otras ocasiones, los contratos pueden referirse a elementos compuestos en los que en unos componentes suponen la transferencia sustancial de riesgos y ventajas, mientras que en otros no se produce. Tal es el caso del arrendamiento de inmuebles. Los arrendamientos de terrenos, debido a su vida indefinida, es improbable que supongan la transferencia sustancial de riesgos y ventajas por lo que suelen clasificarse como arrendamientos operativos. Por tal motivo, cuando se arrienda un inmueble la entidad debe separar ambos componentes, salvo que el importe del terreno fuese insignificante.

3.5.2. *Las opciones y cuotas contingentes*

El tratamiento de las opciones de extensión de plazo y las cuotas contingentes son abordadas desde el marco de la contabilidad de componentes, pues son tratadas como partes separadas del contrato principal. Estos elementos son difíciles de estimar y costoso su cálculo, por lo que se reconocen como gastos cuando tienen lugar.

Tan sólo las cláusulas de opción de compra, cuando se prevea que se van a ejercer, se tienen en cuenta a la hora de determinar la naturaleza de arrendamiento operativo o financiero.

En el proyecto de reforma de la norma de arrendamientos se ha suscitado un debate importante sobre si estos componentes (opciones de extensión del plazo o de cancelación anticipada y las cuotas contingentes, referidas a índices, a uso del activo o a desempeño) deben ser separados del contrato principal y si cumplen con la definición de activo y pasivo para proceder a su reconocimiento separado o integrado en un solo componente con el contrato principal.

El estado actual del consenso alcanzado en el borrador obliga a reconocer aquellas obligaciones que la entidad no pueda evitar (lo que sucede con las cuotas referidas a un índice), debiendo esperar al hecho futuro que materializa en el resto de casos, pues la entidad podría evitar el pago. No obstante, para evitar la estructuración de contratos, el preparador de la información debe analizar si existe un fuerte incentivo económico que torne en espuria dicha cláusula. La solución, en cualquiera de los escenarios, supone no separar el componente principal de sus cláusulas en aras de la operatividad.

4. Medición inicial

El criterio de medición inicial de las Propiedades, planta y equipo dependerá del tipo de transacción mediante la cual la entidad controle el activo. El criterio general es el costo de adquisición o producción. Normalmente, en transacciones entre partes independientes, el costo de adquisición representa el valor razonable del elemento en el momento inicial. Sin embargo, en las modalidades de control a título gratuito el costo puede no ser el mejor atributo para representar el valor del recurso.

A continuación presentamos cómo se mide el costo según la modalidad de control y una serie de conceptos comunes a todas, referidas a las obligaciones derivadas del desmantelamiento, al componente financiero implícito en las compras a crédito, así como a la incorporación de ciertos gastos financieros en la medición inicial, para finalizar con cómo valorar los componentes separados.

4.1. Adquisición a terceros

Las adquisiciones a terceros pueden proceder de una compraventa o de una permuta. En las primeras, la contraprestación es monetaria, pagada al contado o a crédito, mientras que en las segundas el carácter no monetario introduce la necesidad de elaborar un criterio particular acorde a la situación.

4.1.1. Contraprestación monetaria

Las Propiedades, planta y equipo se valoran por el precio pagado al proveedor, más todas las erogaciones necesarias hasta que el activo se encuentra en el lugar y las condiciones necesarias para operar en las condiciones pretendidas por la gerencia. Son capitalizables aquellas erogaciones que son necesarias para que el elemento cumpla la definición de activo. La NIC 16 delimita, a modo de ejemplo, qué costos considera que deben ser capitalizados y cuáles excluidos (tabla 3.1).

Tabla 3.1. Costos a incluir y a excluir en la medición del costo de las Propiedades, planta y equipo (NIC 16.16-21)

Se incluye	Se excluye
El precio pactado, neto de cualquier componente financiero que pudiese incluir como consecuencia del aplazamiento en el pago más allá de los términos normales de crédito (véase numeral 4.7). A este precio se le deduce cualquier descuento o bonificación que realice el proveedor del bien.	Los costos de apertura de una nueva instalación. Por ejemplo, el edificio donde se alberga un despacho profesional sufre un incendio. Tras el siniestro la entidad decide construir un nuevo edificio, sin embargo, mientras tanto desarrolla sus actividades desde unas oficinas en arrendamiento. El costo del

Se incluye	Se excluye
	arrendamiento no forma parte del costo de las nuevas instalaciones.
Costos de acondicionamiento de los espacios para poder instalar el activo.	Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio, incluidos los costos promocionales y de publicidad.
Transporte e instalación, incluidas las pruebas para verificar que el activo funciona adecuadamente. De este valor se descontarán los ingresos que se pudiesen obtener de los productos obtenidos como consecuencia de estas pruebas.	Los costos de la realización de negocios en una nueva localización o los costos de una nueva clase de cliente.
Aranceles e impuestos que no sean recuperables.	Los gastos generales y otros costos indirectos.
Comisiones y honorarios profesionales abonadas, tales como honorarios de arquitectos, licencias, etc.	Los costos incurridos cuando ya un elemento es posible utilizarlo de la manera pretendida, pero todavía no se ha puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena.
Costos financieros incurridos hasta que el activo se encuentre en el lugar y condición necesaria para operar en las condiciones pretendidas por la gerencia (véase numeral 4.7.3).	Las pérdidas operacionales iniciales mientras la demanda del producto crece.
Costos de desmantelamiento de las Propiedades, planta y equipo, cuya contrapartida será una provisión.	Los costos de relocalizar o reorganizar parcial o totalmente las actividades.
La entidad <u>tiene la opción</u> de descontar del costo de adquisición con cualquier subvención o ayuda del gobierno recibida con la finalidad de financiar la adquisición del bien. Esta opción reduce la comparabilidad de las estructuras económicas de dos entidades en atención a la forma como se financian.	Los gastos generales y otros costos indirectos.

El tratamiento de los ingresos que estos elementos pudieran generar con anterioridad a alcanzar el nivel de actividad pretendido por la gerencia depende de si proceden de actividades necesarias para esa puesta en marcha. Cuando surgen como consecuencia de estas actividades de preparación, disminuyen el costo de las Propiedades, planta y equipo

(por ejemplo, la venta de las primeras producciones antes de alcanzar el nivel de actividad pretendido). Sin embargo, si estos ingresos derivan de actividades que no son directamente atribuibles a conseguir el nivel de actividad pretendido, se reconocen como ingresos del periodo (por ejemplo, cuando al recurso se le da un uso diferente del pretendido).

El valor de las subvenciones del gobierno relacionadas con activos puede presentarse disminuyendo el precio de adquisición de los elementos de Propiedades, planta y equipo. Alternativamente, es posible reconocer las subvenciones del gobierno como ingresos diferidos (como ya expusimos anteriormente, nos decantamos por este segundo método, que presentaría los activos a su valor razonable en el momento inicial, mejorando la comparabilidad con la presentación de la estructura económica en otras entidades cuya financiación no procede de subvenciones oficiales). El motivo por el que un gobierno ayuda a las entidades de negocio es para incentivar el desarrollo de negocios que no resultan rentables para la iniciativa privada. El estímulo que supone la subvención gubernamental permite que las rentabilidades sobre las inversiones operativas realmente realizadas puedan ser atractivas; por este motivo, una de la alternativas trata de reflejar este fundamento económico reconociendo la inversión operativa realizada y que debe recuperar con determinada rentabilidad.

E4.1. Tratamiento de las ayudas del gobierno																									
Ejemplo	Una entidad adquiere equipos especializados para desarrollar actividades de Investigación y Desarrollo. El gobierno de la Nación está interesado en reforzar la I+D empresarial y, por tal motivo, subvenciona con un 25 % el importe de las inversiones en equipos que se realicen. La inversión es de 20.000 u.m.																								
Opinión	<p>En este caso la entidad analiza el riesgo que asume en los proyectos de I+D y, gracias al apoyo gubernamental, su análisis de riesgo-beneficio determina que es aconsejable invertir.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Propiedades, planta y equipo</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">20.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Efectivo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> <tr> <td>Db. Efectivo</td> <td style="text-align: right;">5.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.000</td> </tr> </table> <p>Alternativamente, se puede emplear el siguiente procedimiento:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Propiedades, planta y equipo</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">20.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Efectivo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> <tr> <td>Db. Efectivo</td> <td style="text-align: right;">5.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Ingresos diferidos</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.000</td> </tr> </table> <p>Anualmente, durante la vida útil del activo, el Estado del Resultado Integral recogerá el cargo por depreciación y el traslado a resultados del ingreso diferido que mitigará el efecto del gasto. Si el activo se enajena o deteriora, se traslada el ingreso diferido a resultados en la parte proporcional que refleje su disposición.</p>	Db. Propiedades, planta y equipo	20.000		Cr. Efectivo		20.000	Db. Efectivo	5.000		Cr. Propiedades, planta y equipo		5.000	Db. Propiedades, planta y equipo	20.000		Cr. Efectivo		20.000	Db. Efectivo	5.000		Cr. Ingresos diferidos		5.000
Db. Propiedades, planta y equipo	20.000																								
Cr. Efectivo		20.000																							
Db. Efectivo	5.000																								
Cr. Propiedades, planta y equipo		5.000																							
Db. Propiedades, planta y equipo	20.000																								
Cr. Efectivo		20.000																							
Db. Efectivo	5.000																								
Cr. Ingresos diferidos		5.000																							

Alternativamente, se puede reflejar que, asociados a los ingresos que genere el activo objeto de la subvención, existe un ingreso adicional que permite alcanzar la rentabilidad deseada, en cuyo caso se registra como un ingreso diferido que se amortiza a resultados en la medida en que se deprecia el activo.

Para que la actividad se aplique a las finalidades pretendidas por el gobierno, se pueden establecer determinados condicionamientos que, caso de no cumplirse, podrían determinar la devolución de la ayuda. Cuando se presume que no se van a cumplir las condiciones o la ayuda consista exclusivamente en un apoyo financiero, que sea preciso devolverla, se reconocen como un pasivo.

E4.2. Tratamiento de las ayudas del gobierno	
Ejemplo	Una entidad recibe una ayuda del gobierno para que se instale en determinada región. Entre las condiciones exigidas se encuentra la creación de empleo durante dos años y la inversión de los fondos recibidos en las instalaciones indicadas en el proyecto de solicitud de la ayuda. En caso de no cumplirse las condiciones es preciso retornar los fondos.
Opinión	Los fondos recibidos se consideran una ayuda del gobierno no reintegrable, por lo que se reconocen como un menor valor de la inversión en PPE o, alternativamente, como un ingreso diferido. En el momento que sea probable que no se vayan a cumplir es preciso reclasificarlas como pasivo, pues la entidad tendría que hacer frente a una obligación.

Cuando la ayuda sea financiera, es preciso separar el componente financiero. Este se determina por diferencia entre el valor recibido y el valor actual del monto a devolver. La diferencia se reconoce como ingreso diferido. Anualmente, es preciso amortizar el ingreso diferido al Estado del Resultado Integral, por el mismo valor del gasto financiero al determinar el costo amortizado del pasivo.

E4.3. Ayudas del gobierno en forma de apoyo financiero																						
Ejemplo	El gobierno de la Nación concede una ayuda financiera para la adquisición de ciertos activos que ha de ser devuelta en 5 años. El importe de la ayuda es 3.000 u.m. La tasa de interés de endeudamiento para esta entidad es del 5 %.																					
Opinión	<p>Esta ayuda ha de ser considerada como pasivo por el valor actual a devolver del importe de la ayuda. La diferencia entre el valor recibido y el valor actual es la ayuda financiera que se reconoce como ingreso diferido. La cuestión a resolver es si la ayuda se asocia a la financiación o a la adquisición del activo. En el primer caso, se imputaría a resultados a lo largo de la vida del crédito, dejando un efecto nulo en el resultado financiero, mientras que en el segundo caso, el ingreso se trasladará a resultados conforme se deprecie o enajene el activo.</p> <p>El valor actual es:</p> $VA = \frac{3.000}{(1 + 5\%)^5} = 2.350,8$ <p>En Excel Financiero, este cálculo se obtiene a través de la siguiente fórmula: =VA(5%;5;0;3000;0).</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 150px;">Db. Efectivo</td> <td style="text-align: right;">3.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Deudas con el gobierno por ayudas a reembolsar</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2.351</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Ingresos diferidos</td> <td></td> <td style="text-align: right;">649</td> </tr> </table> <p>Anualmente, el ingreso diferido se traslada a ingresos financieros, por el mismo importe que se determina el costo amortizado de la deuda 118 (2.351 x 5 %).</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 150px;">Db. Gastos financieros</td> <td style="text-align: right;">118</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Deudas con el gobierno por ayudas a reembolsar</td> <td></td> <td style="text-align: right;">118</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Db. Ingresos diferidos</td> <td style="text-align: right;">118</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Ingresos financieros</td> <td></td> <td style="text-align: right;">118</td> </tr> </table>	Db. Efectivo	3.000		Cr. Deudas con el gobierno por ayudas a reembolsar		2.351	Cr. Ingresos diferidos		649	Db. Gastos financieros	118		Cr. Deudas con el gobierno por ayudas a reembolsar		118	Db. Ingresos diferidos	118		Cr. Ingresos financieros		118
Db. Efectivo	3.000																					
Cr. Deudas con el gobierno por ayudas a reembolsar		2.351																				
Cr. Ingresos diferidos		649																				
Db. Gastos financieros	118																					
Cr. Deudas con el gobierno por ayudas a reembolsar		118																				
Db. Ingresos diferidos	118																					
Cr. Ingresos financieros		118																				

Las cláusulas que incorporan componentes variables en los contratos de compraventa no están expresamente reguladas. El Comité de Interpretaciones ha estudiado la cuestión sin llegar por el momento a un pronunciamiento. La aplicación analógica de otras normas, primera referencia prescrita por la NIC 8, *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*, en la jerarquía normativa, es contradictoria. Así, en el caso de las combinaciones de negocio se estiman estos pagos futuros, mientras que la NIC 37, *Provisiones*, indica que los pagos que dependen de la actividad del comprador no son obligaciones y no pueden reconocerse.

Por su parte, la norma de ingresos presenta un tratamiento general de inclusión de los pagos variables en la determinación del ingreso, con una excepción para el caso de los regalías vinculados a activos intangibles en los cuales se retrasa hasta el momento en el cual se materializan dichas regalías. Por este motivo, está siendo objeto de aclaración en la revisión del marco conceptual. En nuestra opinión, si la actividad que da lugar al pago puede ser controlada por el comprador, no se reconocería el pasivo ni el costo del activo. Por el contrario, cuando los hechos futuros están más allá del control de la entidad, es preciso determinarlos, pues la obligación se ha contraído aunque esté pendiente de estimación.

4.1.2. *Contraprestación no monetaria*

Las operaciones que típicamente suponen una entrega de activos no monetarios a cambio de otros activos no monetarios son las permutas. En ellas, la entidad puede entregar a cambio de las Propiedad, Planta y Equipo algún elemento no monetario. La cuestión a resolver en cuanto a la medición inicial es cómo se mide el valor del elemento recibido si no existe una contraprestación monetaria. Por otra parte, es preciso evaluar si la baja del elemento entregado es una venta definitiva o está pendiente de realizarse, al ser el elemento recibido un activo no monetario.

El problema de medición se resuelve utilizando el valor razonable del elemento entregado como medida que pone de manifiesto el valor del elemento recibido. No obstante, si el valor razonable del elemento recibido fuese inferior se emplearía este último. Este criterio incorporado en la norma introduce un sesgo conservador en la regulación concreta, dado que la prudencia valorativa era una característica de la información financiera, recogida en el marco conceptual, cuando se aprobó la NIC 16. La determinación del valor razonable se basará en precios comparables. En el caso de elementos usados se podría utilizar el valor de reposición depreciado.

Por otra parte, si no fuese posible estimar los valores razonables del bien entregado o del bien recibido, entonces sería preciso emplear el valor contable del elemento entregado.

E4.4. Obtención del valor razonable para medir el elemento recibido	
Ejemplo	Una entidad entrega una cosechadora que tiene un uso de 3 años por una furgoneta de transporte completamente nueva. El valor razonable del elemento recibido es 10.000 u.m. El precio de mercado de una nueva cosechadora de las características

	de la entregada es de 15.000 u.m. Su vida económica se estima en 15 años, sin valor residual.
Opinión	La medición del valor razonable de la cosechadora se puede obtener a partir del precio de reposición depreciado. Por tanto, el importe ascendería a 12.000 (15.000 – 3000).

La NIC 16 resuelve el problema del reconocimiento del beneficio en el elemento entregado clasificando las permutas en comerciales y no comerciales. Las permutas comerciales se consideran que son dos transacciones simultáneas de venta y de compra, reconociéndose el margen generado en la primera, mientras que en las permutas sin carácter comercial la transacción es similar a una sustitución de elementos, reconociéndose sólo las pérdidas que puedan ponerse de manifiesto.

El patrón de los flujos de efectivo es diferente, bien porque cambie los riesgos en la percepción de los flujos, bien porque se modifique el valor que la entidad espera obtener. Este criterio lo asume la NIC 16.25 al establecer que la permuta tiene carácter comercial cuando se dan cita alguna de estas dos circunstancias:

- La configuración (riesgo, calendario y valor) de los flujos de efectivo procedentes del activo recibido difiere significativamente de la configuración del activo transferido.
- El intercambio provoca que los flujos de efectivo que la entidad espera generar en las actividades se vea afectado significativamente.

E4.5. Permuta. Calificación comercial o no comercial	
Ejemplo	Una entidad acuerda el intercambio de un terreno que tiene licencia para desarrollo rural por otro terreno que tiene habilitado el desarrollo urbanístico. Según la legislación del país el cambio de planes urbanísticos es una decisión compleja y que se dilata durante un periodo prolongado de tiempo.
Opinión	La calificación de la permuta como comercial o no comercial evalúa si el patrón de flujos de efectivo de los elementos intercambiados es similar o no. En el caso en cuestión, aunque los activos sean similares, el patrón de flujos de efectivo es significativamente distinto, por lo que la permuta se califica como comercial.

Cuando la estimación de los valores razonables no supera la prueba de fiabilidad es preciso recurrir a valores contables, por lo que en ningún caso se reconocerían ni ganancias ni pérdidas.

E4.6. Permuta. Registro contable	
Ejemplo	Una entidad ha decidido aumentar sus instalaciones para el almacenamiento de la cosecha que hasta el momento tenía que arrendar. Para ello intercambia una finca rústica por dichas instalaciones. El valor razonable de las instalaciones se estima en 25.000 u.m., mientras que el valor razonable de la finca se establece en unas 28.000 u.m. El valor contable de la finca rústica es de 16.000 u.m. (no se amortiza, pues se le presume vida útil indefinida). La entidad cierra este acuerdo porque tiene un gran interés, dado que tiene el riesgo de que un año no pueda disponer de las instalaciones. Aunque podría haber ajustado más las contraprestaciones por la finca, al no ser un bien líquido, ha considerado interesante el acuerdo alcanzado.

Opinión	<p>La permuta se calificaría como comercial, porque la configuración de riesgos, importes y momentos de percepción de los flujos de efectivo derivados de los activos intercambiados es diferente.</p> <p>La medición de las instalaciones debería efectuarse por su valor razonable (elemento recibido), dado que el valor razonable de la finca rústica es superior (elemento entregado). De esta manera, se evita reconocer el elemento entregado por un importe superior sobre el que pueden existir dudas sobre su recuperación.</p>								
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Db. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)</td> <td style="text-align: right;">25.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)</td> <td style="text-align: right;">16.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cr. Utilidades procedentes de Propiedades, planta y equipo</td> <td style="text-align: right;">9.000</td> </tr> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	25.000	Cr. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	16.000	Cr. Utilidades procedentes de Propiedades, planta y equipo	9.000		
	Db. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	25.000							
	Cr. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	16.000							
	Cr. Utilidades procedentes de Propiedades, planta y equipo	9.000							
	<p>Por su parte, la contraparte medirá la finca rústica por el valor razonable de las instalaciones (elemento entregado), dado que el valor razonable de la finca rústica (elemento recibido) es superior. El valor contable de las instalaciones era 55.000 de costo de adquisición y una depreciación acumulada de 40.000.</p>								
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Db. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)</td> <td style="text-align: right;">25.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Db. Depreciación acumulada</td> <td style="text-align: right;">40.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)</td> <td style="text-align: right;">55.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cr. Utilidades procedentes de Propiedades, planta y equipo</td> <td style="text-align: right;">10.000</td> </tr> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	25.000	Db. Depreciación acumulada	40.000	Cr. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	55.000	Cr. Utilidades procedentes de Propiedades, planta y equipo	10.000
	Db. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	25.000							
	Db. Depreciación acumulada	40.000							
	Cr. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	55.000							
Cr. Utilidades procedentes de Propiedades, planta y equipo	10.000								
<p>En el caso de no poderse determinar el valor razonable de ninguno de los dos activos intercambiados, el registro contable habría utilizado el valor contable del elemento entregado, lo que supone no reconocer ningún tipo de resultado.</p>									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Db. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)</td> <td style="text-align: right;">16.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)</td> <td style="text-align: right;">16.000</td> </tr> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	16.000	Cr. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	16.000					
Db. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	16.000								
Cr. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	16.000								
<p>La contraparte habría reconocido el siguiente registro:</p>									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Db. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)</td> <td style="text-align: right;">15.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Db. Depreciación acumulada</td> <td style="text-align: right;">40.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)</td> <td style="text-align: right;">55.000</td> </tr> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	15.000	Db. Depreciación acumulada	40.000	Cr. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	55.000			
Db. Propiedades, planta y equipo (finca rústica)	15.000								
Db. Depreciación acumulada	40.000								
Cr. Propiedades, planta y equipo (instalaciones)	55.000								

E4.7. Permuta de Propiedades, planta y equipo. Medición

Caso	<p>“Los traspasos del ejercicio corresponden fundamentalmente a la operación de permuta realizada en el ejercicio 2013, por la cual la Sociedad ha entregado al Ayuntamiento de Cádiz el terreno e inmueble correspondientes a su depósito de Puntales, cuyo valor neto contable a la fecha de dicha transacción ascendía a 6.661 miles de euros. El terreno obtenido a cambio se ha valorado al valor neto contable del activo entregado, puesto que a la fecha de la operación se carece de una valoración fiable de su valor razonable, y se ha clasificado bajo el epígrafe “Propiedades de inversión” del balance de situación consolidado adjunto, puesto que se espera obtener rendimientos mediante su venta, aunque su enajenación no está prevista en el corto plazo.”</p> <p>(Logista, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, nota 6.2)</p>
Comentario	<p>La entidad reconoce el valor del terreno por el valor contable de los depósitos entregados, dado que no existe una medida fiable de ambos elementos intercambiados y que el elemento recibido se destinará a la venta, aunque no existe un plan de venta inmediato que lo clasificase como activo no corriente mantenido para la venta.</p>

Cuando la transacción es una compraventa con un pago parcial en especie es preciso interpretar estos criterios generales. En estos casos, si el componente monetario no es insignificante, hemos de interpretar que la permuta tiene carácter comercial.

E4.8. Permuta. Calificación comercial o no comercial	
Ejemplo	Una entidad acuerda la adquisición de un vehículo, para lo cual entrega el antiguo más un importe en efectivo que compensa la diferencia entre el precio del vehículo recibido y el avalúo del entregado.
Opinión	Los activos intercambiados en esta transacción implican la recepción de un elemento clasificado como Propiedades, planta y equipo a cambio de un importe monetario y de otro activo no monetario. Los recursos intercambiados tienen un perfil de riesgo sustancialmente diferente, por lo que la permuta tiene carácter comercial.

En ocasiones, la recepción de activos no monetarios forma parte de la retribución global como, por ejemplo, cuando la entidad recibe un activo para facilitar el suministro. En este caso, se reconocen por su valor razonable.

E4.9. Activos no monetarios recibidos de clientes	
Caso	<p>“Instalaciones cedidas por clientes</p> <p>El Grupo IBERDROLA, de acuerdo a la regulación aplicable a la distribución de electricidad en los países donde opera, recibe en ocasiones compensaciones en efectivo de sus clientes para la construcción de instalaciones de conexión a la red o la cesión directa de dichas instalaciones por parte de sus clientes. Tanto el efectivo recibido como el valor razonable de las instalaciones recibidas se contabilizan con abono al epígrafe “Ingresos diferidos” del Estado consolidado de situación financiera.</p> <p>Posteriormente, estos importes se imputan a resultados en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” del Estado consolidado de resultados a medida que se amortizan las instalaciones.”</p> <p>(Iberdrola, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, p. 68)</p>
Comentario	Los activos no monetarios recibidos de los clientes son Propiedades, planta y equipo que se deben medir por el valor razonable. En el caso que analizamos, los clientes pueden aportar el bien o el efectivo para adquirirlo o construirlo. En ambos casos, el fondo es el mismo: un ingreso adicional que se asocia a los gastos de explotación necesarios para prestar la actividad. Por este motivo, la entidad distribuye dicho ingreso en el periodo que se prevé utilizar el recurso.

4.2. Construcción propia

Los elementos contruidos por la propia empresa se miden por su costo de construcción (NIC 16.22). Si la empresa va a construir algo para su uso, que es similar a la producción que realiza para sus clientes (inventarios), el costo a capitalizar en el activo Propiedad, Planta y Equipo será el costo de producción del resto de los bienes producidos para la venta. Cuando ello ocurra, eliminará cualquier ganancia interna para obtener el costo de compra de dichos activos.

E4.10. Determinación del costo de producción. Traspaso desde inventarios	
Ejemplo	Una entidad se dedica a la fabricación de mobiliario de oficina. La entidad destina un 2 % de su producción a renovar el mobiliario de sus oficinas.
Opinión	El mobiliario en esta entidad se clasifica como inventarios pues se dedica a su venta. Sin embargo, los elementos que destina al uso propio deben ser considerados Propiedades, planta y equipo. La valoración inicial utiliza el mismo criterio que se emplea para los inventarios: el costo de fabricación. En ningún caso se integran los márgenes con los que esté vendiendo dichos elementos, dado que el proceso de realización del beneficio no se ha ultimado.

El costo de construcción o producción está formado por todos los costos necesarios para dejar el activo en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia de la entidad. Entre los costos a considerar se encuentran los costos directos e indirectos de producción. En ningún caso se incorporan los gastos generales o los derivados de un nivel de producción inferior al normal (costos de subactividad).

E4.11. Determinación del costo de producción. Costo de subactividad	
Ejemplo	Una entidad industrial desarrolla ciertos equipos en los que emplea una serie de operarios especializados de su plantilla. Cuando no desarrollan estas actividades se ocupan del mantenimiento y de la instrucción del personal de la línea.
Opinión	Los costos salariales de estos empleados son incorporables en la medida que se puedan identificar los proyectos de construcción de nuevos equipos en los que hayan intervenido. Si no existe un control documental de los tiempos de trabajo por proyecto no se podría obtener una medida fiable, por lo que los gastos se deberían considerar gasto del periodo. No es posible medirlos a valor razonable, porque se estaría incorporando el margen del fabricante en su valoración. En el caso de existir registros del tiempo por proyecto, el cálculo del costo por hora o por producto no debe considerar la subactividad de la factoría. De esta manera, no se incorpora el costo de los periodos ociosos. Si durante el periodo de desarrollo de los equipos se produce una huelga en la fábrica, el número de horas a imputar en el costo son las realmente utilizadas. De esta manera se evita la inclusión del costo de subactividad.

Cuando se incorporen costos a activos que están siendo producidos para uso de la compañía (Propiedades, planta y equipo), estos deben ser excluidos de los costos de producción de los demás bienes que estarán disponibles para su venta (inventarios). El proceso contable requiere identificar el valor de los costos de producción bruto y el valor que ha sido incorporado los bienes que serán Propiedades, planta y equipo.

E4.12. Determinación del costo de producción. Cálculo	
Ejemplo	Una empresa constructora inicia la construcción de su sede social. En este proyecto empleará dos ejercicios. ¿Qué costos debería incluir?. Sus costos de explotación asignables a la obra son los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Materias primas: 3.000 u.m. - Subcontrataciones de producción: 5.000 u.m. - Otros gastos operativos de producción variables (por ejemplo, seguros arrendamientos, etc.): 2.000 u.m. La empresa estima que de manera indirecta han participado en la sede social los siguientes conceptos del Estado del Resultado Integral de explotación: <ul style="list-style-type: none"> - Otros gastos operativos de producción fijos (por ejemplo, seguros arrendamientos, etc.): 4.000 u.m. - Otros gastos operativos generales y comerciales (gastos semifijos): 2.500 u.m.

E4.12. Determinación del costo de producción. Cálculo

	<p>- Depreciaciones de equipos de producción (medidas por unidades de tiempo): 7.000 u.m.</p> <p>La estimación de su asignación a la sede social es del 30 %.</p> <p>Debido a diversas circunstancias climatológicas, en este ejercicio la entidad ha funcionado a un 80 % de su capacidad teórica.</p>																																																								
Opinión	<p>La determinación del costo de producción requiere el siguiente itinerario lógico:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación de los costos de producción. 2. Identificación de los costos directos e indirectos. 3. Estimación de la proporción de los costos indirectos asignables a una producción concreta. 4. Identificación de los costos fijos y variables. 5. Estimación del nivel teórico de producción y de la producción real, extrayendo el nivel de actividad y su complementario (el nivel de subactividad). <p>En el caso planteado, se deben excluir de la valoración, pues no son costos de producción, los gastos generales y comerciales.</p>																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Conceptos</th> <th>Importes</th> <th>Fase 1</th> <th>Fase 2</th> <th>Fase 3 (30 %)</th> <th>Fase 4</th> <th>Fase 5 (80 %)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Materias primas</td> <td>3.000</td> <td>3.000</td> <td>Gastos directos</td> <td>3.000</td> <td>Variables</td> <td>3.000</td> </tr> <tr> <td>Subcontrataciones de producción</td> <td>5.000</td> <td>5.000</td> <td>Gastos directos</td> <td>5.000</td> <td>Variables</td> <td>5.000</td> </tr> <tr> <td>Otros gastos operativos de producción variables</td> <td>2.000</td> <td>2.000</td> <td>Gastos directos</td> <td>2.000</td> <td>Variables</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Otros gastos operativos de producción fijos</td> <td>4.000</td> <td>4.000</td> <td>Gastos indirectos</td> <td>1.200</td> <td>Fijos</td> <td>960</td> </tr> <tr> <td>Otros gastos operativos generales y comerciales</td> <td>2.500</td> <td>NO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Depreciaciones de equipos de producción</td> <td>7.000</td> <td>7.000</td> <td>Gastos indirectos</td> <td>2.100</td> <td>Fijos</td> <td>1.680</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Costo de producción</td> <td></td> <td>12.640</td> </tr> </tbody> </table>	Conceptos	Importes	Fase 1	Fase 2	Fase 3 (30 %)	Fase 4	Fase 5 (80 %)	Materias primas	3.000	3.000	Gastos directos	3.000	Variables	3.000	Subcontrataciones de producción	5.000	5.000	Gastos directos	5.000	Variables	5.000	Otros gastos operativos de producción variables	2.000	2.000	Gastos directos	2.000	Variables	2.000	Otros gastos operativos de producción fijos	4.000	4.000	Gastos indirectos	1.200	Fijos	960	Otros gastos operativos generales y comerciales	2.500	NO					Depreciaciones de equipos de producción	7.000	7.000	Gastos indirectos	2.100	Fijos	1.680					Costo de producción		12.640
	Conceptos	Importes	Fase 1	Fase 2	Fase 3 (30 %)	Fase 4	Fase 5 (80 %)																																																		
	Materias primas	3.000	3.000	Gastos directos	3.000	Variables	3.000																																																		
	Subcontrataciones de producción	5.000	5.000	Gastos directos	5.000	Variables	5.000																																																		
	Otros gastos operativos de producción variables	2.000	2.000	Gastos directos	2.000	Variables	2.000																																																		
	Otros gastos operativos de producción fijos	4.000	4.000	Gastos indirectos	1.200	Fijos	960																																																		
	Otros gastos operativos generales y comerciales	2.500	NO																																																						
Depreciaciones de equipos de producción	7.000	7.000	Gastos indirectos	2.100	Fijos	1.680																																																			
				Costo de producción		12.640																																																			
<p>Asimismo, los costos indirectos se distribuyen considerando su contribución a la construcción de los activos de Propiedades, planta y equipo. Finalmente, una vez identificados todos los costos de producción se distinguen los fijos de los costos variables. Si la entidad ha producido por debajo de la capacidad teórica debe eliminar el costo de subactividad (en este caso, el 20 % de los costos fijos).</p>																																																									

Adicionalmente, es preciso añadir los costos financieros derivados de la financiación externa que financia estos elementos, de acuerdo con lo indicado en el numeral 4.7.3. Asimismo, se incorpora la estimación del valor actual de los costos de desmantelamiento de estos bienes, cuando haya una obligación de ello. La entidad revelará en las Notas el valor que capitaliza cada ejercicio y que excluye de los costos de producción normales.

E4.13. Determinación del costo de producción. Revelación

	Millones de coronas danesas	
	2013	2012
Caso		
Salarios y otras remuneraciones	4.359	3.961
Pensiones	343	338
Otros costos de seguridad social	129	123
Otros costos laborales	58	74
Costos laborales antes de las transferencias de activos	4.889	4.496

E4.13. Determinación del costo de producción. Revelación		
	Transferencias a activos	-1.398 -858
	Costos de empleados	3.491 3.638
	<i>(Dong Energy, Informe Anual 2013, p. 67)</i>	
Comentario	<p>El importe de los gastos que se incorporan al valor de Propiedades, planta y equipo se revela en las Notas a los estados financieros, apareciendo por el importe neto en el Estado de Resultados Integral.</p> <p>En algunos casos se presenta en el Estado de Resultados Integral: “Los gastos de personal relacionados directamente con las obras en curso. Los importes capitalizados por este concepto se registran en el Estado del Resultado Consolidado adjunto como gasto en el epígrafe ‘Gastos de Personal’ y como ingreso en el epígrafe ‘Trabajos realizados por ENDESA para su Activo’. El importe activado por este concepto ha ascendido a 148 millones de euros en el ejercicio 2012 y a 165 millones de euros en el ejercicio 2011”.</p> <i>(Endesa, Informe anual 2012, p. 30)</i>	

En el caso de los activos biológicos, que sean plantas productoras, tal y como fueron definidas en el numeral 2.1.2, se valoran al costo que incluye todas las erogaciones necesarias hasta el momento que alcanzan un nivel de producción normal. Hasta ese momento, el valor obtenido por la venta de dichas producciones incidentales debe disminuir el costo. A partir del momento en que se alcanza el citado nivel, todos los costos se consideran gastos de mantenimiento del periodo.

E4.14. Determinación del costo de producción de plantas portadoras	
Ejemplo	Una empresa dedicada a actividades agrarias se dedica a la plantación de árboles frutales. Durante dos años la planta no tiene producción alguna. En el tercer año, la producción es un 40 % del rendimiento normal. A partir del cuarto año, la producción es la normal.
Opinión	<p>Las plantas portadoras se consideran Propiedades, planta y equipo. Los costos incurridos para la plantación se incorporan al costo de adquisición. Asimismo, se incorporan todas las labores previas a la plantación y los costos anuales de abono, fertilizantes y cuidados que puedan ser requeridos para el cuidado y buen desarrollo de la plantación hasta el cuarto año, que es cuando comienza su producción en las condiciones pretendidas.</p> <p>El importe de los frutos obtenidos el tercer año, en caso de ser vendidos, disminuirían el costo de producción.</p> <p>Esta plantación es un activo elegible al que incorporar los costos de financiación en su costo de producción.</p> <p>El crecimiento biológico no es reconocido en la valoración de las plantas portadoras.</p>

4.3. Aportes no monetarios de los socios

Los aportes no monetarios de los socios de una entidad que se materialicen en elementos de Propiedades, planta y equipo se reconocen por el valor razonable de los elementos recibidos. En el caso de no poder medirse con fiabilidad, se emplearía el valor razonable de la contrapartida entregada (las acciones propias emitidas o entregadas). El carácter residual del neto patrimonial justifica que los aportes no monetarios se midan por

referencia al incremento de valor en los activos. Este incremento de valor determina un aumento del neto patrimonial.

4.4. Adquisiciones gratuitas

La adquisición de las Propiedades, planta y equipo con carácter gratuito no aparecen reguladas específicamente en las normas internacionales de contabilidad. Siguiendo la metodología de la NIC 8, la transacción equivalente a una adquisición gratuita son las ayudas no monetarias del gobierno, reguladas en la NIC 20.23.

E4.15. Tratamiento de las ayudas del gobierno	
Ejemplo	Una entidad local desea incentivar el establecimiento de empresas en su término municipal, para lo cual acuerda con una gran empresa fabril cederle gratuitamente suelo del municipio para que se instale. Entre las condiciones exigidas se encuentra que debe crear 100 puestos de trabajo durante los próximos 5 años, de los que al menos un 50 % deben ser vecinos de la localidad. En caso de no cumplirse en el quinto año, deberá indemnizar con el valor de mercado del suelo en ese momento. Asimismo, se establece la cláusula que evite la deslocalización de la producción en los siguientes 10 años. En el caso de incumplirse alguna de las cláusulas debe hacer frente a una indemnización equivalente al valor de mercado del suelo cedido en ese momento.
Opinión	La entidad, como consecuencia de la cesión del municipio, controla el suelo que ha recibido y, consecuentemente, debe figurar en su estado de situación financiera. La cesión está sujeta al cumplimiento de unas condiciones que, en caso de no cumplirse, no determinan la devolución, sino el pago de una indemnización que operaría como el precio de una compraventa. Si se prevé que se van a cumplir las condiciones, se refleja como contrapartida o un menor valor del activo o un ingreso diferido, que se traslada a resultados cuando se enajene el terreno. En el caso de que sea preciso hacer frente a la obligación de indemnización, se reconoce un pasivo de naturaleza variable, pues depende de un precio futuro que no es controlable por la entidad receptora. Se trata de un contrato oneroso y ha de reconocerse una provisión por el valor presente estimado para cancelar la obligación. Anualmente, se ajusta el valor del pasivo reconocido, en función de la evolución del justiprecio, siendo su contrapartida el activo.

La medición inicial de los elementos recibidos gratuitamente es el valor razonable. En determinadas circunstancias, en las que no se puede estimar el valor razonable del bien recibido, se miden por un importe nominal. Esta solución, en nuestra opinión, sólo es admisible ante la falta de fiabilidad de la medida a estimar. Por ello, en estos casos excepcionales, debería informarse en las Notas a los estados financieros. Es una muestra de cuándo la revelación sustituye al reconocimiento, como sucede en el caso de las provisiones que no se pueden estimar fiablemente.

E4.16. Medición de una cesión gratuita	
Ejemplo	Una entidad recibe en cesión un inmueble de una entidad local para que desarrolle determinadas actividades de interés para el municipio que, de no ser apoyadas, no se abordarían desde la iniciativa privada. La legislación del país impide la enajenación de los bienes públicos a terceros, por lo que la cesión es por un periodo de 75 años, equivalentes a la vida económica del edificio. Al término del plazo, se producirá la reversión o la prórroga

E4.16. Medición de una cesión gratuita

	<p>por un nuevo periodo de dichos bienes. El alquiler de mercado de las instalaciones podría cifrarse en 5 u.m. anuales/metro cuadrado. El avalúo de un inmueble de características similares, sin el carácter público, se situaría en 2.500.000 u.m. el inmueble (con solar) y 500.000 u.m. el solar. El inmueble cedido tiene 5.000 metros cuadrados.</p>																																				
Opinión	<p>La cesión objeto de análisis no es una cesión completa, pues al cabo de 75 años revierte. Sin embargo, un estudio en profundidad de la naturaleza económica del acuerdo pone de manifiesto que los riesgos y ventajas asociados al inmueble han sido sustancialmente transferidos a la entidad beneficiaria de la cesión, mientras que la cesión del suelo no supone el control de los riesgos y ventajas sustanciales del recurso. Por lo tanto, en cuanto al edificio, se puede entender que se produce dicha transferencia.</p> <p>El criterio de medición inicial es el valor razonable en el momento inicial de la cesión del solar y, por otro, el valor razonable del edificio. La dificultad estriba en la determinación del valor razonable. De no disponerse de un avalúo realizado por un experto independiente, será preciso desarrollar un procedimiento equivalente.</p> <p>El valor razonable de la cesión del suelo se podría determinar a partir del importe de la renta por metro cuadrado del inmueble. Como es preciso determinar qué parte corresponde al valor del solar, esta se puede estimar como proporción del valor razonable del metro cuadrado de solar, sobre el metro cuadrado de un edificio (incluido el solar). Esta proporción multiplicada por la estimación de renta por metro cuadrado ofrece una estimación del valor de uso de dicho solar.</p> $V_{Renta\ solar} = V_{Renta\ edificio} \times \frac{VRazonable_{Solar}}{VRazonable_{Edificio}} \times metros\ cuadrados$ <p> $V_{Renta\ solar}$: Valor razonable del uso del solar $V_{Renta\ edificio}$: Estimación de la renta por metro cuadrado $VRazonable_{Solar}$: Valor razonable de un solar equivalente o del metro cuadrado $VRazonable_{Edificio}$: Valor razonable de un edificio equivalente o del metro cuadrado </p> $V_{Renta\ solar} = 5 \times \frac{500.000}{2.500.000} \times 5.000 = 5.000\ u.m\ anuales$ <p>El avalúo del edificio es de 2.000.000, mientras que el del solar de unos 500.000.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Propiedades, planta y equipo (edificio)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2.000.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Ingresos diferidos</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2.000.000</td> </tr> <tr><td colspan="3"> </td></tr> <tr> <td>Db. Gastos por cesiones de Propiedades, planta y equipo (solar)</td> <td style="text-align: right;">5.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Ingresos operativos por cesiones recibidas</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.000</td> </tr> <tr><td colspan="3"> </td></tr> <tr> <td colspan="3">Anualmente se reconoce en resultados la imputación por 26.667 (2.000.000 / 75):</td> </tr> <tr> <td>Db. Gasto por depreciación de Propiedades, planta y equipo</td> <td style="text-align: right;">26.667</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">26.667</td> </tr> <tr><td colspan="3"> </td></tr> <tr> <td>Db. Ingresos diferidos</td> <td style="text-align: right;">26.667</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Ingresos por cesiones</td> <td></td> <td style="text-align: right;">26.667</td> </tr> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo (edificio)	2.000.000		Cr. Ingresos diferidos		2.000.000				Db. Gastos por cesiones de Propiedades, planta y equipo (solar)	5.000		Cr. Ingresos operativos por cesiones recibidas		5.000				Anualmente se reconoce en resultados la imputación por 26.667 (2.000.000 / 75):			Db. Gasto por depreciación de Propiedades, planta y equipo	26.667		Cr. Propiedades, planta y equipo		26.667				Db. Ingresos diferidos	26.667		Cr. Ingresos por cesiones		26.667
Db. Propiedades, planta y equipo (edificio)	2.000.000																																				
Cr. Ingresos diferidos		2.000.000																																			
Db. Gastos por cesiones de Propiedades, planta y equipo (solar)	5.000																																				
Cr. Ingresos operativos por cesiones recibidas		5.000																																			
Anualmente se reconoce en resultados la imputación por 26.667 (2.000.000 / 75):																																					
Db. Gasto por depreciación de Propiedades, planta y equipo	26.667																																				
Cr. Propiedades, planta y equipo		26.667																																			
Db. Ingresos diferidos	26.667																																				
Cr. Ingresos por cesiones		26.667																																			

La contrapartida del elemento recibido depende de que provenga de terceros o de los propietarios, en su calidad de propietarios. Cuando procede de terceros reúne la definición de ingresos de naturaleza diferida, por lo que se reconocen en el pasivo como ingresos

diferidos. Alternativamente, la NIC 20.27 ofrece la posibilidad de reconocerla como un menor valor de activo cedido gratuitamente. En el caso de proceder de los propietarios de la entidad, el marco conceptual prescribe que no pueden ser ingresos y se consideran aportes de los propietarios.

E4.17. Cesión gratuita a una entidad del grupo	
Ejemplo	Una entidad controlada al 100 % por la matriz de grupo de empresas recibe gratuitamente una factoría, dada la situación de extrema debilidad financiera. ¿Cuál sería el efecto en los estados financieros individuales de la filial completamente dominada?
Opinión	La entidad receptora debe valorar los elementos recibidos por su valor razonable, el cual, si no existe un mercado donde se negocien con habitualidad en su estado de uso y disfrute, puede ser estimado por el costo de reposición depreciado. La contrapartida no es un ingreso para la subsidiaria, pues los recibe del propietario en su condición de propietario, por lo que debe reconocerse como una aportación al patrimonio. En las cuentas consolidadas del grupo se eliminarían ambos registros contables, manteniendo los costos de adquisición iniciales menos las correcciones valorativas existentes en la matriz.

4.5. Reclasificaciones de Propiedades de inversión

Cuando las Propiedades de inversión pasan a ser utilizadas en el negocio se reclasifican a Propiedades, planta y equipo. La valoración atribuida inicial es el valor contable que tuvieran reconocido como Propiedades de inversión.

Una segunda reclasificación es la que se produce de activos no corrientes mantenidos para la venta que dejan de cumplir las condiciones para clasificarse en este concepto. En el momento que se reclasifican es preciso recalcular la depreciación que no se ha efectuado en el periodo que ha estado el elemento clasificado como activo no corriente mantenido para la venta.

E4.18. Reclasificación de activos no corrientes mantenidos para la venta a Propiedades, planta y equipo	
Ejemplo	Una entidad está tratando de enajenar unos inmuebles. Había iniciado un plan activo de venta y esperaba al cierre del ejercicio anterior desprenderse de ellos. Por ese motivo, reclasificó dichas inversiones como activos no corrientes disponibles para la venta y cesó su depreciación. Ha transcurrido el ejercicio y la venta no se ha materializado, por lo que la entidad ha decidió volver a ocuparlas. El costo de adquisición fue de 500.000 u.m. Su vida útil se estimó en 50 años, siendo el ritmo de depreciación lineal. En el momento de la reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta la depreciación acumulada alcanzaba las 300.000 u.m.
Opinión	La reclasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta significa que el elemento cesa de depreciarse. Entre las condiciones que deben estar presentes para la clasificación de un activo o grupo de activos como mantenidos para la venta se encuentra que se espere vender en el plazo de un año (NIIF 5.7-9 y anexo B; ver en 6.3 de este Documento de Orientación Técnica). El hecho de que no se cumpla el plazo de un año no significaría el cambio de clasificación si las causas de la demora se encuentran más allá del control de la entidad y mantiene el compromiso de vender el activo. En el caso analizado, la entidad no tiene la intención de enajenar el activo, por lo que ha de ser reclasificado.

E4.18. Reclasificación de activos no corrientes mantenidos para la venta a Propiedades, planta y equipo

	Al volver a clasificarse para uso propio, como Propiedades, planta y equipo, se deprecia el importe que no se había depreciado. Este ajuste, según la NIIF 5.28, se incorpora en el resultado del periodo. El ajuste por el año no depreciado sería de 10.000 (500.000 / 50):		
	Db. Gastos por depreciación	10.000	
	Cr. Depreciación acumulada		10.000

4.6. Arrendamientos financieros

Las Propiedades, planta y equipo controladas mediante contratos de arrendamiento financiero se miden en el momento inicial por el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento (descontadas a la tasa implícita del contrato y, en caso de no poderse determinar, a la tasa de endeudamiento incremental de la empresa).

La determinación de la tasa implícita del contrato trata de estimar la tasa de interés que ha establecido el arrendador. Este es el valor que permite igualar el valor actualizado de las obligaciones contraídas por el arrendatario más cualquier valor residual no garantizado, con el valor razonable del bien más los costos directos iniciales del arrendador. La tasa de interés implícita es una tasa interna de rentabilidad que se calcula desde la perspectiva del arrendador, quien, al determinar los flujos de la operación, no sólo tiene en cuenta los valores residuales garantizados, sino también el valor residual no garantizado que podría tener el activo en el caso de que le retornara a la finalización del contrato.

E4.19. Determinación del valor inicial del arrendamiento financiero utilizando la tasa de interés implícita

Ejemplo	Un contrato de arrendamiento calificado como financiero tiene estipulados unos pagos periódicos de 8.500 u.m. durante 5 cuotas anuales. El valor residual garantizado es 500 u.m. Los costos directos iniciales para el arrendador ascienden a 300 u.m. La estimación del valor razonable es de 35.000 u.m. En el caso de no poderse estimar el valor razonable al inicio, se estima la tasa de endeudamiento que se aplicaría en un contrato similar o en la contratación de una deuda que financiase la adquisición de activos similares. El contrato incorpora una cláusula de revisión del importe de la cuota en función de la evolución de un índice de inflación.
Opinión	El proceso de determinación de la tasa de interés implícita requiere establecer el valor de la inversión a actualizar: 35.000 (valor razonable) + 300 (gastos directos iniciales del arrendador) = 35.300 Asimismo, es preciso determinar los pagos a efectuar y cuándo: 8.500 a lo largo de cinco años (cuotas del contrato) + 500 en el año 5 (valor residual garantizado). El efecto del índice de inflación en la cuota es un pago contingente que se omite de la determinación de la deuda inicial. La tasa de interés implícita en el contrato se calcularía: $35.300 = \frac{8.500}{(1+i)} + \frac{8.500}{(1+i)^2} + \frac{8.500}{(1+i)^3} + \frac{8.500}{(1+i)^4} + \frac{9.000}{(1+i)^5}$

E4.19. Determinación del valor inicial del arrendamiento financiero utilizando la tasa de interés implícita

$$i = 6,90\%$$

Con ayuda de Excel Financiero: = TIR(valores)

Como el valor presente de los pagos mínimos, descontados a la tasa de interés implícita en el contrato, es superior al valor razonable, se emplea el valor razonable y calculamos la tasa de interés efectiva. Al reconocer el activo por su valor razonable, la tasa de interés efectiva es del 7,22 %, por lo que el cuadro financiero de la operación sería el que sigue:

Periodos	FdE arrendador	Capital	Intereses	Saldo
0	(35.000)			35.000
1	8.500	5.973	2.527	29.027
2	8.500	6.404	2.096	22.623
3	8.500	6.867	1.633	15.756
4	8.500	7.362	1.138	8.394
5	9.000	8.394	606	0

La cuota contingente no se incorpora en el cálculo del pasivo. Este criterio está siendo debatido actualmente y es probable que las cuotas que no son controlables por la entidad, por ejemplo referidas a índices, cumplan con la definición de pasivo y sean componentes que deban ser integrados en su medición (IASB, *International Valuation Standards*, 2013, pág. 39).

El registro contable en el momento inicial es:

Db. Propiedades, planta y equipo	35.000	
Cr. Pasivos a largo plazo por arrendamientos		29.027
Cr. Pasivos a corto plazo por arrendamientos		5.973

De manera operativa, cuando no es posible determinar el valor razonable del bien por observación, se calculará a través del descuento de los flujos contratados a la tasa de interés de un endeudamiento incremental.

E4.20. Determinación del valor inicial del arrendamiento financiero utilizando la tasa de interés del endeudamiento incremental

Ejemplo

Un contrato de arrendamiento calificado como financiero tiene estipulados unos pagos periódicos de 8.500 u.m. durante 5 cuotas anuales. El valor residual garantizado es 500 u.m. Al no poderse estimar el valor razonable al inicio, se estima la tasa de endeudamiento que se aplicaría en un contrato similar o en la contratación de una deuda que financie la adquisición de activos similares, situándose en el 5 %.

El contrato incorpora una cláusula de revisión del importe de la cuota en función de la evolución de un índice de inflación.

Opinión

En el caso de no poderse determinar el valor razonable del bien arrendado, se puede medir el activo a través de la contraprestación entregada: el valor actual del pasivo comprometido. La tasa de descuento es la magnitud a estimar con base en las transacciones recientes.

El valor de activo sería:

$$37.192 = \frac{8.500}{(1 + 0,05)} + \frac{8.500}{(1 + 0,05)^2} + \frac{8.500}{(1 + 0,05)^3} + \frac{8.500}{(1 + 0,05)^4} + \frac{9.000}{(1 + 0,05)^5}$$

El cálculo en Excel Financiero sería: =VNA(5 %;8500; 8500; 8500; 8500; 9000).

El cuadro de amortización sería:

Periodos	FdE arrendador	Capital	Intereses	Saldo
0	(35.000)			37.192
1	8.500	6.640	1.860	30.552
2	8.500	6.972	1.528	23.580
3	8.500	7.321	1.179	16.259
4	8.500	7.687	813	8.571
5	9.000	8.571	429	0

El registro contable en el momento inicial es:

Db. Propiedades, planta y equipo		37.192	
Cr. Pasivos a largo plazo por arrendamientos			30.552
Cr. Pasivos a corto plazo por arrendamientos			6.640

4.7. Criterios generales

4.7.1. Pasivos contingentes vinculados al desmantelamiento

La valoración inicial de las Propiedades, planta y equipo debe incorporar el valor estimado de los costos de desmantelamiento en los que se deba incurrir al término de su vida útil. Este costo supone al mismo tiempo una obligación contingente, por lo que la contrapartida es una provisión. La concreción de este componente del costo deviene de la estimación del valor actual de la obligación de acuerdo con lo establecido por la NIC 37, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

Los costos de desmantelamiento deben surgir como consecuencia de la adquisición o por el hecho de usar el activo, pero que no se asocie a la producción de inventarios. En este último caso, se incorporan al costo de producción de dichos inventarios.

E4.21. Costos de desmantelamiento. Identificación

Ejemplo	Opinión
Por obligación legal una entidad dedicada a la explotación petrolífera debe proceder al sellado de sus pozos y restauración del lecho marino una vez concluido el período de la autorización administrativa recibida al efecto.	Los costos citados tienen lugar por el hecho de instalar el activo. La medición inicial es el valor actual de los pagos estimados por las actividades y se registra como mayor valor del activo con abono a una provisión. El incremento de la provisión originado por su actualización financiera se registrará anualmente como un gasto financiero del ejercicio.
Una entidad debe proceder a la restauración de la integridad ambiental de una cantera una vez agotada su capacidad o concluido su período de explotación.	

Una entidad debe incurrir en una serie de costos de desmantelamiento de sus instalaciones térmicas y eólicas, consistentes en el acondicionamiento de los terrenos donde están ubicadas, a la finalización de su vida útil.	
De acuerdo con un requerimiento legal, una sociedad debe retirar sus vehículos para el transporte de productos químicos tóxicos al final de sus vidas útiles. El retiro conlleva una serie de costos de desguace, lavado y reciclaje de los vehículos por parte de una empresa especializada.	
Aunque en el país no existe legislación medioambiental que obligue a la ejecución de ningún tipo de actividad para el desmantelamiento de una fábrica, una entidad fabricante de productos químicos mantiene la política de ejecutar una intervención especial y relevante para la restauración de la zona ocupada por su actividad productiva al final de su vida útil.	En nuestra opinión, la existencia de un compromiso ampliamente difundido por parte de la entidad cumple con la prueba de probabilidad para el reconocimiento de la obligación presente como consecuencia de sucesos pasados. Su contrapartida consistirá en un incremento del costo de las Propiedad, Planta y Equipo.
Una entidad adquiere un terreno para la acumulación de los residuos resultantes de su proceso productivo. Una parte de los costos derivados de la gestión medioambiental de los residuos están relacionados con el hecho de desarrollar la actividad (independientemente de volumen de residuos) y deben ser ejecutados al final la vida útil del terreno. Mientras tanto, otra parte depende del volumen de residuos tratados.	Los costos de gestión medioambiental que son independientes del volumen de residuos vertidos se consideran mayor costo de adquisición con contrapartida en una provisión. Por su parte, los costos que dependen del volumen de residuos tratados son parte del costo de las existencias conforme tiene lugar el tratamiento con abono a dicha provisión. La parte de costo de gestión de los residuos que resultara anormal respecto al costo habitual para el nivel de actividad normal de la entidad será reconocida directamente en el resultado del ejercicio.

En la práctica, a la fecha en que se genera la obligación (fecha en que construye el activo) la empresa debe estimar el valor actual de las actividades de desmantelamiento. Para ello, en primer lugar calcula el costo futuro considerando la estimación del incremento de precios que se espera que tenga lugar hasta el momento en el cual se produzca el desmantelamiento y, finalmente, dicho valor futuro se trae a valor actual usando una tasa de interés de mercado para el nivel de riesgo de los flujos de efectivo.

La determinación del incremento de precios puede fundamentarse en índices de precios del sector Servicios o, en su defecto, a través de índices generales de evolución de los precios. La consideración del riesgo implícito en los flujos puede incorporarse en la estimación de los flujos o en la tasa de descuento. En nuestra opinión, en el primer caso debería utilizarse la tasa de interés libre de riesgo como tasa de descuento.

La NIC 37.47 sugiere el empleo de tasas antes de impuestos y que reflejen el valor temporal del dinero y las evaluaciones de riesgo específico del pasivo. Si estos riesgos han sido considerados al estimar los flujos no se deben considerar. Asimismo, la NIC 37.48 indica que se deben incorporar en la estimación de los flujos que supondrá la cancelación del pasivo el efecto de hechos futuros, sobre los que exista evidencia objetiva suficiente de que puedan aparecer, y que puedan afectar a la cuantía de los flujos a emplear (por ejemplo, una mejora tecnológica). Sobre el efecto de la inflación la NIC 37 no se pronuncia,

pero parece lógico que, en caso de ser aplicada sobre la tasa de descuento que permite obtener el valor presente, no sería necesario ajustar el valor futuro de los flujos por el incremento de los precios.

E4.22. Costos de desmantelamiento. Reconocimiento inicial									
Ejemplo	Una entidad dedicada al tratamiento de residuos construye un depósito en el que se irán almacenando para su tratamiento y reciclaje. Al cabo de diez años dejará de estar operativo dicho depósito, siendo preciso realizar una serie de tratamientos de rehabilitación medioambiental. El importe de estos tratamientos es significativo e incide en el estudio de viabilidad del proyecto. El monto estimado actualmente de esos costos asciende a 30.000 u.m. La estimación de evolución de los precios anualmente se sitúa en el 3 %. El costo medio de financiación se estima en el 5 %.								
Opinión	<p>La entidad ha de reconocer el valor actual de la obligación por desmantelamiento como mayor costo de las Propiedades Planta y Equipo. Al mismo tiempo, reconoce el importe de la obligación por su valor actual.</p> $VA = \frac{30.000 \times (1 + 3\%)^{10}}{(1 + 5\%)^{10}} = 24.751$ <p>El asiento sería:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">Db.</td> <td style="width: 85%;">Propiedades, planta y equipo</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">24.751</td> <td style="width: 5%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Provisiones por desmantelamiento</td> <td></td> <td style="text-align: right;">24.751</td> </tr> </table>	Db.	Propiedades, planta y equipo	24.751			Cr. Provisiones por desmantelamiento		24.751
Db.	Propiedades, planta y equipo	24.751							
	Cr. Provisiones por desmantelamiento		24.751						

4.7.2. Precios descontados

El precio pagado en las adquisiciones de bienes o en los costos incurridos para su construcción debe figurar neto de los intereses que implícitamente pudieran llevar incorporados como consecuencia del aplazamiento en el pago más allá de los términos normales de crédito (NIC 16.23). Es decir, el principio que subyace es que todo aplazamiento en el pago representa una operación de financiación, incluso en el caso en el que explícitamente no se reconozcan costos financieros por parte del suministrador. Por lo tanto, en el caso en el que el pago al suministrador del bien se prolongue más allá de los términos normales de crédito o el efecto de los intereses fuera significativo respecto al costo del activo, habría que reconocer el activo inicialmente por el valor actualizado de la obligación de pago futura, quedando la diferencia como un costo financiero.

La entidad calculará el valor actual del activo y, por lo tanto, el valor de los intereses por diferencia, mediante el descuento de los compromisos futuros de acuerdo con la tasa habitual en el mercado, considerando el riesgo de la empresa y el plazo del aplazamiento.

Los costos financieros podrán ser imputados directamente en el resultado del ejercicio de acuerdo con su devengo, o bien ser incluidos en el valor de las Propiedades, planta y equipo siempre que se cumplan las condiciones exigidas por la NIC 23, de acuerdo con lo expuesto en el numeral siguiente.

E4.23. Adquisición de bienes con pago aplazado. Registro inicial

Ejemplo Una entidad adquiere unas instalaciones por 600.000 u.m. La operación se liquida un 10 % al contado y el resto aplazado en 12 cuotas mensuales. El aplazamiento normal en el sector es de 90 días. La tasa de interés que aplican los prestamistas de fondos a la entidad, considerando su riesgo de crédito, es del 6 % anual.

La entidad ha de reconocer las instalaciones en el epígrafe de Propiedades, planta y equipo. El valor inicial de estas instalaciones es su precio al contado, entendiéndose por tal el que considera un aplazamiento normal en el sector. Por las condiciones del aplazamiento, el precio incorpora implícitamente un componente financiero, por lo que se ha de proceder a la obtención del valor descontado.

$$VA = 60.000 + \frac{45.000}{\left(1 + \frac{6\%}{12}\right)^1} + \dots + \frac{45.000}{\left(1 + \frac{6\%}{12}\right)^{12}} = 582.852$$

De lo que el valor actual de los pagos futuros sin considerar el primer pago al contado es igual a 522.852 (582.852 – 60.000), resultando el siguiente cuadro de amortización financiera de la deuda:

Periodo	Cuota	Capital	Intereses	Saldo
0	60.000			522.852
1	45.000	42.386	2.614	480.466
2	45.000	42.598	2.402	437.869
3	45.000	42.811	2.189	395.058
4	45.000	43.025	1.975	352.033
5	45.000	43.240	1.760	308.793
6	45.000	43.456	1.544	265.337
7	45.000	43.673	1.327	221.664
8	45.000	43.892	1.108	177.772
9	45.000	44.111	889	133.661
10	45.000	44.332	668	89.329
11	45.000	44.553	447	44.776
12	45.000	44.776	224	0

Opinión

Por el reconocimiento inicial:

Db. Propiedades, planta y equipo	582.852	
Cr. Cuentas por pagar		522.852
Cr. Efectivo		60.000

Y anualmente:

Db. Cuentas por pagar	42.386	
Db. Gastos financieros	2.614	
Cr. Efectivo		45.000

4.7.3. Costos por préstamos

Las Propiedades, planta y equipo que requieran un tiempo sustancial hasta que estén en estado apto para el uso deben capitalizar al costo de adquisición o producción los costos por préstamos que los hubiesen financiado hasta ese momento.

Por tanto, la incorporación de estos costos requiere:

- Identificar los activos aptos para ser capitalizados. Son activos aptos:
 - ✓ Los que requieran un periodo sustancial antes de estar listos para su uso. La NIC 23 no precisa el término sustancial, por lo que su definición requerirá del juicio profesional de la administración de la entidad. A modo de ejemplo, en adaptaciones locales realizadas en algunas jurisdicciones se ha establecido que es un periodo sustancial cuando la duración es superior al año.
 - ✓ En el caso del modelo de revaluación, consideramos que no es aplicable la NIC 23.4.a), que prescribe que no son activos aptos los que se miden a valor razonable, dado que la razón que la justifica (la innecesaridad del cálculo por su no efecto) no es tal en este caso. La capitalización de los costos por préstamos supone un abono en resultados del periodo, mientras que la revaluación es un abono en reservas. El pasaje mencionado presenta dos dificultades; la primera es que la NIC 23 no indica si se refiere a la medición inicial o posterior. La NIC23.FC.4 remite la discusión a los Fundamentos de Conclusiones de la NIC 41.FC.B.62, donde el Consejo asume que, para activos biológicos, los costos posteriores al inicial pueden ir a gastos, pues el ajuste a valor razonable los incorporará. Por tanto, el criterio es de operatividad, un activo que se mide posteriormente a valor razonable va a recoger el efecto del costo de préstamos en el estado de resultados (bien como un ajuste mayor o menor al valor contable). Por tanto, la interpretación razonable es que la NIC 23.4a) se refiere a la medición a valor razonable en el momento posterior. La segunda dificultad es que en el caso del modelo de revaluación, la incorporación de los costos por préstamos no es neutral, ya que se produce a través de resultados, mientras que la revaluación lo es por patrimonio.
- Identificar los costos de préstamos a incorporar:
 - ✓ Costos que financian directamente la adquisición de un activo.
 - ✓ Costos de préstamos que son financiación genérica que se haya utilizado para financiar la adquisición.
 - ✓ El valor es la tasa de interés efectiva, es decir, incorpora los gastos de formalización del préstamo. Se incluyen las diferencias de cambio que se

pongan de manifiesto con motivo de la contratación de la financiación como ajuste a los costos de intereses. Al valor a capitalizar se le deduce cualquier ingreso financiero que se pudiera obtener por la inversión temporal de una financiación directa de elementos de Propiedades, planta y equipo.

E4.24. Incorporación de los costos financieros. Cálculo del costo medio ponderado de la financiación genérica			
Ejemplo	Una entidad financia parte de sus activos en construcción con financiación genérica. Esta son dos préstamos cuyas características figuran a continuación:		
		Préstamo 1	Préstamo 2
	Importe	3.000	5.000
	Plazo	5	8
	Comisión apertura	1 %	0 %
	Gastos de formalización	-10	-75
	Tasa de interés	5 %	6 %
	Cuota	663	805
Opinión	En el caso en cuestión es preciso determinar la tasa efectiva de interés. La ecuación a despejar es la siguiente:		
	$(3.000 - (3.000 \times 1\%) - 10) = \frac{663}{(1+i)^1} + \frac{663}{(1+i)^2} + \frac{663}{(1+i)^3} + \frac{663}{(1+i)^4} + \frac{663}{(1+i)^5}$		
	$i_1 = 6,30\%$		
	$(5.000 - 75) = \frac{805}{(1+i)^1} + \frac{805}{(1+i)^2} + \frac{805}{(1+i)^3} + \dots + \frac{805}{(1+i)^6} + \frac{805}{(1+i)^7} + \frac{805}{(1+i)^8}$		
$i_2 = 6,38\%$			
El costo medio ponderado sería:			
$i = \frac{(3.000 \times 6,30\%) + (5.000 \times 6,38\%)}{(3.000 + 5.000)} = 6,35\%$			

- Periodo de capitalización.

✓ Se capitalizan los costos por préstamos cuando la entidad cumple con todas las condiciones que a continuación se enumeran:

- Incurre en desembolsos en relación con el activo, es decir, realiza pagos en efectivo, se transfieren otros activos o se asumen pasivos que devenguen intereses;
- Incurre en costos por préstamos, y
- Desarrolla actividades para que el activo esté apto para el uso que está destinado. El desarrollo de actividades comienza cuando se realizan gestiones para cambiar su condición. La mera tenencia del

activo una vez adquirido, pero antes de ser desarrollado, no es un periodo en el que se puedan capitalizar los costos por préstamos.

- ✓ El periodo de capitalización finaliza cuando el activo está apto para ser usado; para ello debe haberse finalizado su construcción. Se considera que ha finalizado incluso cuando queden por terminar obras menores de decoración. Por lo tanto, un activo al que le reste la realización de actividades administrativas destinadas a su utilización no podría seguir capitalizando costos por préstamos.
- Proceso de capitalización de costos por préstamos.
- ✓ Se calcula el valor contable promedio del periodo del activo que está siendo objeto de desarrollo, incluidos los costos activados en periodos anteriores.
 - ✓ Se determinan los costos por intereses de la financiación directa.
 - ✓ Se determina la tasa efectiva de interés promedio de los préstamos que conforman la financiación genérica.
 - ✓ Se suma a los costos por intereses de financiación directa, el costo estimado de la financiación genérica. El costo estimado de la financiación genérica se obtiene multiplicando:
 - El valor promedio del activo (a) menos el importe de la financiación directa,
 - Por la tasa efectiva de interés promedio de los préstamos que integran la financiación genérica (c).
 - ✓ En ningún caso, ni el valor de los costos por préstamos puede superar el valor de los gastos financieros del periodo, ni el valor total del activo objeto de desarrollo debe superar su importe recuperable (el mayor de valor de uso o valor razonable menos los costos de disposición neto).

E4.25. Incorporación de los costos financieros. Registro contable en el momento inicial	
Ejemplo	Una entidad industrial desarrolla dos nuevas naves industriales para su uso. Esta obra se encuentra financiada externamente y de manera específica en un 70 %, parte por la cual paga un interés del 7 % (el costo financiero total es de 42.000 u.m. al año). El 30 % restante está financiado con patrimonio neto, pues la entidad no dispone de más deuda financiera que este préstamo con fines específicos. Los activos es previsible que estén en condiciones de ser usados al nivel de actividad deseado por la dirección en 2 años (un año para cada nave).
Opinión	Es obligatorio incorporar los costos financieros anteriores al costo de producción. Estos costos se incorporan como mayor valor de la inversión hasta el momento que el activo se encuentra en condiciones de ser usado tal y como la dirección tiene previsto. El procedimiento de incorporación supone su reconocimiento inicial como gasto y el registro posterior en el elemento de Propiedades, planta y equipo con abono a una cuenta

E4.25. Incorporación de los costos financieros. Registro contable en el momento inicial

	de ingreso, que es razonable que figure en el mismo nivel del resultado que el gasto financiero. El registro de los gastos financieros sería:						
	<table border="0"> <tr> <td>Db. Gastos financieros</td> <td style="text-align: right;">42.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Cr. Efectivo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">42.000</td> </tr> </table>	Db. Gastos financieros	42.000		Cr. Efectivo		42.000
Db. Gastos financieros	42.000						
Cr. Efectivo		42.000					
	La capitalización se realiza con el siguiente asiento:						
	<table border="0"> <tr> <td>Db. Propiedades, planta y equipo</td> <td style="text-align: right;">42.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Cr. Gastos financieros</td> <td></td> <td style="text-align: right;">42.000</td> </tr> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo	42.000		Cr. Gastos financieros		42.000
Db. Propiedades, planta y equipo	42.000						
Cr. Gastos financieros		42.000					
	El periodo de capitalización comienza desde el momento que se inician las actividades (por ejemplo, las tareas administrativas destinadas a la construcción) y finaliza cuando el activo está disponible para ser usado. Al ser dos naves industriales es preciso evaluar si es necesaria la finalización del conjunto para poder ser usado o se pueden utilizar desde el momento que está finalizada cada una. En el primer caso, hasta que se termine la segunda nave se estarían incorporando costos por préstamos correspondientes a la primera nave. En el segundo caso, aunque la entidad decidiese no poner la primera nave en funcionamiento hasta la finalización de la segunda nave, deberían dejar de activarse los costos por préstamos, al terminar la primera nave.						

E4.26. Costos de préstamos. Cálculo del costo de financiación genérica

Ejemplo	Una entidad está promoviendo la construcción de su sede social. Ha adquirido un solar a comienzos de 2013 por 200.000. Durante el año 2014, ha incurrido en costos de construcción que ha reconocido en el activo de 300.000. Por tanto, en el estado de situación financiera figura:																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2013</th> <th style="text-align: center;">2014</th> <th style="text-align: center;">2015</th> <th style="text-align: center;">2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> </tr> <tr> <td>Propiedades en curso</td> <td></td> <td style="text-align: right;">300.000</td> <td style="text-align: right;">500.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Propiedades</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">800.000</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">500.000</td> <td style="text-align: right;">700.000</td> <td style="text-align: right;">1.000.000</td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	Terrenos	200.000	200.000	200.000	200.000	Propiedades en curso		300.000	500.000		Propiedades				800.000	Total	200.000	500.000	700.000
	2013	2014	2015	2016																					
Terrenos	200.000	200.000	200.000	200.000																					
Propiedades en curso		300.000	500.000																						
Propiedades				800.000																					
Total	200.000	500.000	700.000	1.000.000																					
	La entidad ha financiado con un préstamo asociado a la adquisición del terreno cuya tasa de interés efectiva es del 6 %. Sin embargo, la construcción la está financiando con préstamos procedentes de la matriz que toma sus recursos de la financiación general con una tasa efectiva de interés ponderado del 4 %.																								
	Las primeras licencias se tramitan a principios de enero de 2014. A 31 de diciembre de 2015 sólo queda pendiente la instalación de algunos elementos de decoración en el recibidor del edificio, solicitar la licencia de apertura e instalar el mobiliario.																								
Opinión	<p>El costo por préstamos requiere determinar:</p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Los activos son aptos? Lo son, pues el periodo de construcción es sustancial y los activos no se miden a valor razonable. El costo de los préstamos. El costo de los préstamos tiene dos fuentes: el 6 % por la parte financiada con financiación específica y el 4 % para el resto. La parte financiada con financiación genérica se calcula con las inversiones promedio de cada periodo, teniendo presente los intereses previamente capitalizados: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2013</th> <th style="text-align: center;">2014</th> <th style="text-align: center;">2015</th> <th style="text-align: center;">2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">224.000</td> </tr> <tr> <td>Propiedades en curso</td> <td></td> <td style="text-align: right;">300.000</td> <td style="text-align: right;">500.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Propiedades</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">822.120</td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	Terrenos	200.000	200.000	200.000	224.000	Propiedades en curso		300.000	500.000		Propiedades				822.120				
	2013	2014	2015	2016																					
Terrenos	200.000	200.000	200.000	224.000																					
Propiedades en curso		300.000	500.000																						
Propiedades				822.120																					

E4.26. Costos de préstamos. Cálculo del costo de financiación genérica

Total	200.000	500.000	706.000	1.046.120
Intereses financiación específica		12.000	12.000	
Financiación genérica				
Inversión media		150.000	400.000	
Intereses previamente capitalizados			6.000	
Intereses (4 %)		6.000	16.120	

c) El periodo de capitalización se inicia el 1 de enero de 2014, que es cuando se inician las actuaciones dirigidas a darle el uso determinado al activo. Durante 2013, el costo de financiación del solar se reconoce en resultados. La activación de costos finaliza a finales de 2015, cuando ya está sustancialmente finalizado.

d) El proceso de capitalización distingue la capitalización de los costos por préstamos que financian específicamente de los que proceden de una financiación genérica. Los que proceden de una financiación genérica (en este caso de la matriz) deben calcular la inversión media a financiar y el costo medio de esa financiación genérica. La inversión media a financiar incluye los intereses previamente capitalizados. Los importes a capitalizar serían:

Por la financiación específica del solar en cada ejercicio:

	2014	2015
Db. Propiedades, planta y equipo (solar)	12.000	12.000
Cr. Gastos financieros	12.000	12.000

Por la financiación genérica de la construcción en curso en cada ejercicio:

	2014	2015
Db. Propiedades, planta y equipo (construcción)	6.000	16.120
Cr. Gastos financieros	6.000	16.120

Un tema conflictivo es si se debe incorporar la financiación de activos específicos que no sean activos aptos en el cálculo de la financiación genérica de la entidad. El Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ha discutido sobre incluir este tema en su agenda, declinando hacerlo porque el dictado de la NIC 23 no excluye la consideración de la financiación de activos específicos de la financiación genérica. Sin embargo, es una materia en que en la propia NIC 23 se apela al criterio profesional. En nuestra opinión, la financiación específica de un activo no apto inhabilita su posibilidad de financiar un activo apto al mismo tiempo.

E4.27. Incorporación de costos financieros al valor de las Propiedades, planta y equipo

Caso	<p>“Por otra parte, el costo de adquisición incluye, en su caso, los siguientes conceptos:</p> <p>1. Los gastos financieros relativos a la financiación externa devengados únicamente durante el período de construcción, determinados de la siguiente manera:</p> <p>a) Los intereses devengados por las fuentes de financiación específicas utilizadas para la construcción de activos concretos son activados en su totalidad.</p> <p>b) Los intereses devengados por la financiación ajena de carácter genérico se activan aplicando la tasa media de interés efectiva de esta financiación a la inversión media acumulada susceptible de activación, una vez deducida la inversión</p>
-------------	---

E4.27. Incorporación de costos financieros al valor de las Propiedades, planta y equipo	
	<p>financiada con recursos ajenos específicos, y siempre que no superen los costos financieros totales devengados en el ejercicio.</p> <p>La tasa media de capitalización utilizada durante los ejercicios 2013 y 2012 ha ascendido a 3,12 % y 3,52 %, respectivamente.</p> <p>Durante los ejercicios 2013 y 2012, el Grupo IBERDROLA ha activado como mayor valor de la propiedad, planta y equipo, siguiendo el procedimiento indicado con anterioridad, gastos financieros por importe de 54.375 y 85.047 miles de euros, respectivamente, con abono al epígrafe 'Ingreso financiero' de los Estados consolidados del resultado de dichos ejercicios.”</p> <p>(Iberdrola, <i>Cuentas anuales 2013</i>, p. 58)</p>
Comentario	La entidad incorpora los gastos financieros al activo utilizando un abono a gastos financieros.

4.7.4. Separación de componentes

La contabilidad de componentes supone que un activo puede tener partes cuyo ritmo de depreciación es diferente de los demás, o bien el uso del bien físico tiene destinos diferentes, por ejemplo cuando un inmueble se destina al uso propio y al alquiler.

En el momento de la medición inicial será preciso desarrollar un criterio que permita la asignación del costo del bien a cada uno de los componentes. Este criterio puede obtenerse en proporción al valor razonable de cada uno de los componentes si se pueden determinar, o del valor razonable de alguno de los componentes sobre el valor razonable del conjunto y obteniendo el otro por diferencia.

E4.28. Contabilidad de componentes. Partes de un edificio	
Ejemplo	Una entidad ha encargado la construcción de un edificio donde desarrollará su actividad. Las instalaciones eléctricas, telemáticas y de fontanería tendrán una vida útil estimada de 15 años. La vida útil del edificio se estima en 50 años.
Opinión	La entidad debe distinguir los componentes de instalaciones del resto del edificio. Para ello puede utilizar la descomposición de estos costos sobre el total, efectuados en el presupuesto de la obra, multiplicando dicha proporción por el precio finalmente abonado.

Un caso particular de separación de componentes son las Propiedades, planta y equipo que tengan que ser sometidas a una inspección importante cada cierto tiempo para continuar operando. El costo de esta inspección significativa se considera un componente separado que la entidad ha de estimar y separar del bien, para depreciarlo en el periodo que transcurre hasta la inspección. En ese momento, el componente es sustituido por el valor de la inspección y que permite seguir operando hasta la siguiente inspección. La determinación del costo de la inspección general se puede estimar sobre la base de la estimación de las horas de trabajo y el costo de los materiales a emplear, si la actividad es desarrollada por la entidad, o con base en el presupuesto de terceros, si va a ser desarrollado por terceros.

E4.29. Inspecciones generales por defectos del equipo (grandes reparaciones)	
Caso	<p>“Los gastos significativos de puesta a punto, incluidas piezas de repuesto y costos laborales, se capitalizan y amortizan en el plazo medio previsto entre las puestas a punto. Todas las demás piezas de recambio y otros costos relacionados con el mantenimiento de activos de flota (incluido el mantenimiento previsto por contratos “pago por consumo”) se registran en el Estado del Resultado Integral cuando se utilizan o se producen, según el caso.” (International Consolidated Airlines Group, <i>Cuentas anuales consolidadas 2011</i>, p. 89)</p> <p>“Provisiones para grandes reparaciones La provisión para grandes reparaciones se mantiene a fin de cumplir las condiciones contractuales de devolución de aeronaves mantenidas en virtud de arrendamientos operativos.” (International Consolidated Airlines Group, <i>Cuentas anuales consolidadas 2011</i>, nota 25, p. 119)</p>
Comentario	<p>La entidad distingue entre los costos de revisiones que se incorporan al activo y los que se reconocen como gasto por no tener proyección plurianual. Los primeros son costos que se separan del costo del activo al que se asocian y se deprecian hasta el momento de la siguiente puesta a punto. Asimismo, la entidad nos indica el criterio que utiliza para determinar el importe de la provisión. El pasaje de la nota 25 describe cómo la entidad aborda estas revisiones en caso de tratarse de aeronaves en régimen de arrendamiento operativo y sobre las que tendrá que efectuar estas actuaciones extraordinarias.</p>

La contabilidad de componentes también se aplica cuando los inmuebles comparten el uso de alquiler y el uso propio y ambas partes podrían ser vendidas independientemente. En estos casos, al requerirse la posibilidad de enajenación, es asumible la posibilidad de realizar un avalúo.

4.7.5. Anticipos para la construcción de activos fijos

La entrega de anticipos en efectivo por la adquisición de elementos de Propiedades, planta y equipo suponen el cumplimiento por parte de la entidad de su obligación de pago con anterioridad a que la contraparte cumpla con la suya de entrega del bien. A diferencia de los compromisos de adquisición en la que ninguna de las dos ha cumplido, en este caso el cumplimiento del comprador exige el reconocimiento del anticipo.

Estos anticipos suelen efectuarse para aligerar la financiación al constructor del elemento por lo que las entregas de efectivo pueden extenderse a lo largo del periodo de construcción. Este periodo puede ser superior al año, por lo que el efecto financiero del anticipo puede ser significativo. En estos casos la entidad debe medir inicialmente el valor del anticipo por su valor actual.

El tratamiento de los anticipos a suministradores de Propiedades, planta y equipo es actualmente objeto de discusión por parte del IFRIC¹. Su consideración como partidas

¹ IASB. (2014). *IFRS Interpretations Committee Meeting. IAS 2 Inventories. Long-term prepayments in supply contracts. Agenda reference 6. November*. Recuperado de

monetarias o no monetarias es una cuestión controvertida. Por un lado, una interpretación sugiere que queden fuera del ámbito de la NIIF 9, tratándose como partidas no monetarias, puesto que se trata de activos que no se van a materializar en una salida de efectivo. Sin embargo, el tratamiento en la NIIF 15 de los anticipos a clientes como partidas monetarias sugiere la consideración de los anticipos para la compra de Propiedades, planta y equipos también como partidas monetarias, que deben ser actualizadas en su reconocimiento inicial de acuerdo con la solución que proponemos en este *Documento de Orientación Técnica*. La actualización anterior, propuesta en el caso de la NIIF 15.60-65 y en el ejemplo ilustrativo 29, utiliza un mecanismo diferente al propuesto para los créditos sin pacto de intereses y regulado en la NIIF 9. B.5.1.1. La tasa de interés que se aplicaría sería la de un crédito al constructor del elemento. La lógica económica que apoya esta consideración es que la empresa habría incurrido en ese pago de haber abonado el precio del activo en el momento de la entrega.

La analogía con la NIIF 15 supondría añadir al valor del anticipo el resultado de aplicar la tasa de interés al importe del anticipo con cargo en Propiedades, planta y equipo.

Por su parte, de aplicarse la lógica de los créditos sin pacto de interés, esto implicaría que el anticipo incorpora implícitamente los intereses, de manera que, con la recepción del elemento, el anticipo cancela parte de la deuda surgida. Por tal motivo, al efectuar el anticipo es preciso distinguir el componente financiero, actualizando el valor del anticipo como en cualquier crédito, y reconociendo la diferencia entre este importe actualizado y el efectivo entregado como Propiedades, planta y equipo.

E4.30. Costos por préstamos para financiar anticipos a los constructores de activos fijos

Ejercicio	La entidad A decide construir un buque para su flota. A tal fin cierra un acuerdo “llave en mano”, según el cual la entidad A se compromete a realizar varios anticipos en efectivo. Como alternativa, la entidad podría haber alquilado las instalaciones del astillero y haber dirigido las obras de construcción, sin embargo, ha preferido optar por la última tecnología y contratar una empresa especializada. Para hacer frente a los pagos ha tenido que solicitar un préstamo con un costo financiero del 4 %. La tasa de interés que se aplicaría al constructor del buque sería del 6 %. ¿Serían los costos del préstamo incorporables al costo del elemento?
Comentario	Si la entidad A hubiese decidido la alternativa de dirigir la construcción del buque, esos costos por préstamos habrían sido incorporados. La incorporación de los costos por intereses comienzan cuando: se incurra en desembolsos en relación con el activo, se incurra en costos por préstamos y se desarrollen actividades destinadas a preparar el activo para el uso al que está destinado. En nuestra opinión, las tres circunstancias están presentes en la modalidad seleccionada por la entidad A, por lo que los costos por el préstamo para financiar la construcción del buque se deben incorporar como un mayor costo del elemento, a través de la cuenta de anticipos. La modalidad contractual que ha seleccionado, según la cual la transferencia de los riesgos y ventajas se produce con la recepción del bien no debería influir.

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/IAS-2-Inventories-Long-term-prepayments/Pages/Papers-1.aspx>

La medición posterior se efectúa a costo amortizado hasta la fecha de recepción del bien, siendo la contrapartida al anticipo una partida de ingresos financieros, momento en el que se aplica el anticipo. La entrega del bien por parte del constructor va a depender del tipo de contrato. Si la transferencia de riesgos y ventajas se produce a término (por ejemplo, en un contrato “llave en mano”), el anticipo se mantiene hasta la recepción del bien. Sin embargo, si la transferencia de riesgos y ventajas se produce durante la construcción, conforme esta tiene lugar, se reconoce el Propiedades, planta y equipo en curso y se aplica el anticipo.

5. Medición posterior

Para la valoración de los elementos de Propiedades, planta y equipo al cierre de los posteriores ejercicios contables, una entidad puede escoger entre dos posibles políticas contables, el *modelo de costo* y el *modelo de revaluación*. No obstante, esta elección debe respetar un criterio de uniformidad en dos sentidos. En primer lugar, según la NIC 16, la política escogida será aplicada de manera uniforme a toda una misma clase de elementos. Para ello, define una clase de elementos pertenecientes a Propiedades, planta y equipo como “un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las operaciones de la entidad”, indicando como ejemplos de clases separadas los terrenos, edificios, maquinaria, buques, aeronaves, vehículos de motor, mobiliario y enseres y equipo de oficina. En segundo lugar, se debe asegurar la consistencia temporal requerida por la NIC 8.14, según la cual una vez escogida la política para una clase de activos (en el caso de Propiedades, planta y equipo la NIC 16.29 concreta el nivel de aplicación de la política contable), sólo se cambiará bajo evidencia razonable de que la información financiera ofrece con ello información más fiable y relevante, con la consiguiente revelación en Notas (NIC 8.29).

5.1. Modelo del costo

El modelo del costo implica la medición posterior de los elementos por su costo histórico, menos las depreciaciones, menos las disminuciones de valor por deterioro del activo.

La depreciación refleja la progresiva recuperación del activo y simultánea reducción de su capacidad de generación de recursos futuros, como consecuencia de su uso. Aunque, en general, la recuperación de un elemento de Propiedades, planta y equipo se realiza esencialmente mediante su utilización en la actividad de la empresa, hay otros factores que también pueden afectar como la obsolescencia o el simple deterioro natural del activo como consecuencia del paso del tiempo.

Económicamente, puede entenderse la depreciación como un reflejo del consumo del activo en el resultado de la compañía. Mediante la depreciación, el costo inicial del recurso, reconocido inicialmente como un activo, se distribuye de forma sistemática a lo largo de los ejercicios durante los cuales la empresa espera obtener un beneficio económico del elemento. Esta distribución del costo del activo a lo largo del tiempo requiere de la realización por parte de la compañía de algunas estimaciones básicas:

a) *Vida útil:*

Es el período durante el cual la empresa espera poder obtener beneficios del activo, de acuerdo con su modelo de negocio. Por lo tanto, puede ser inferior a la vida económica del activo o período durante el cual la naturaleza y tecnología del activo permiten su uso a cualquier usuario.

La empresa deberá estimar la vida útil en función de la experiencia que tenga con activos similares. La NIC 16 indica los factores que deberán ser tenidos en cuenta por la empresa a la hora de determinar la vida útil de un activo: la utilización física esperada para el activo, incluyendo la intensidad de uso, así como el programa de mantenimiento previstos; cualquier límite contractual o legal en el uso de este; obsolescencia técnica y comercial tanto del factor de producción como de los productos que se obtienen del activo.

E5.1. Vida útil de los activos depreciables

Ejemplo	Una empresa de construcción de infraestructuras adquiere una maquinaria especializada para la realización de una tarea específica de un proyecto cuya finalización se espera en 5 años. De acuerdo con las especificaciones técnicas de la maquinaria, técnicamente puede ser usada durante un total de 10 años, de acuerdo con un patrón normal de uso. Sin embargo, dados los elevados costos de transporte que representaría su movilización y el alto grado de especificidad del activo, la entidad ha decidido que quedará integrada en el proyecto, aunque sin uso, una vez concluido.
Opinión	En este caso, el activo debe ser depreciado en 5 años, un plazo inferior al que técnicamente podría ser utilizado. La distribución de la depreciación en 10 años o el reconocimiento de un hipotético valor residual a los 5 años supondría obviar que el activo pierde su capacidad de generación de flujos de efectivo a partir del quinto año.

Los terrenos, en concreto, suelen tener vida útil ilimitada, por lo que no deben ser objeto de depreciación. No obstante, en el caso en que existan determinadas limitaciones legales, contractuales o naturales en cuanto a la propiedad o uso del terreno, este deberá ser depreciado.

En el caso de activos que se hayan adquirido a través de un contrato de arrendamiento financiero, a la discusión entre vida económica y útil del activo se le une la consideración del plazo del contrato de arrendamiento que, de acuerdo con la lógica económica, no deberá ser superior a la vida útil del activo en la empresa. En estos casos, si existiera certeza de que la propiedad será traspasada al arrendatario a la finalización del contrato, el plazo de depreciación del activo debería ser superior al del contrato de arrendamiento, para reconocer que el activo seguirá contribuyendo a la actividad del arrendatario una vez finalizado el contrato de arrendamiento. En caso contrario, el activo debería ser amortizado en el menor plazo del arrendamiento.

b) Valor residual:

Es el valor estimado que la entidad podría obtener actualmente por la venta del activo, después de deducir los gastos estimados por tal venta, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

E5.2. Vida útil y valor residual de los activos depreciables. Terrenos

Ejemplo	Una empresa adquiere un terreno en el que construye un depósito para la acumulación de residuos procedentes de su actividad. El terreno tiene un costo de adquisición de 100.000 u.m. al que le añade los costos de construcción del depósito por importe de 20.000 u.m. Una vez obtenida la correspondiente licencia administrativa para el vertido de los residuos, la entidad estima que en el plazo de 30 años desde la construcción, el depósito se encontrará al límite de su capacidad. En ese momento, la empresa deberá incurrir en una serie de gastos para el sellado de este, dejando el terreno inutilizable por imposición administrativa para su utilización en cualquier otra actividad.
Opinión	En este caso, el costo del terreno, más los costos de construcción del depósito, más el valor actual de los costos de desmantelamiento futuros, deben ser depreciados en el plazo máximo de 30 años, sin posibilidad de reconocer ningún valor residual ya que no existe posibilidad alguna de realización del activo ni a través de su uso ni a través de su venta, una vez concluida su vida útil.

c) *Método de depreciación:*

En general, el método de depreciación escogido deberá ser aquél que mejor refleje el patrón esperado de consumo del activo: lineal, decreciente o por unidades de producción esperadas. El primero contempla un consumo constante, y por lo tanto, con gasto por depreciación constante a lo largo de la vida útil del activo. El segundo, prevé un gasto mayor en los primeros años de vida del activo, decreciendo hasta el final de su vida útil. La depreciación sobre la base de las unidades de producción da lugar a una cuota de depreciación variable que, en todo caso, estará justificada en el patrón de producción estimado por la entidad para toda la vida útil del activo.

Una cuestión recientemente introducida por la NIC 16 es la prohibición de depreciar el activo en función de los ingresos ordinarios de la empresa generados por el uso del activo, puesto que estas cantidades pueden estar afectadas por otras consideraciones comerciales, tanto en términos de volúmenes de ventas como de fijación de precios.

El comienzo de la depreciación debe producirse en el momento en el que el activo se encuentre en condiciones de ser utilizado, independientemente de que se encuentre o no en funcionamiento. De forma similar, una vez iniciada la depreciación del activo, la entidad no debe suspenderla hasta que no se haya producido su retiro. No obstante, en caso de seguir un procedimiento de depreciación basado en las unidades de producción, circunstancialmente durante los períodos de desuso sí se podría dar lugar a una depreciación nula. En todo caso, la definición de la política de depreciación debe estar suficientemente justificada con base en las especificaciones técnicas del activo y no dar lugar, por ejemplo, a infra depreciación al no considerar cualquier posible depreciación del valor del activo por el paso del tiempo durante esos períodos.

E5.3. Comienzo de la depreciación	
Ejemplo	Una entidad adquiere una maquinaria para un nuevo producto en el mes de febrero, que es recibida en las instalaciones de la entidad en el mes de marzo después de un complejo proceso de envío. La máquina requiere de un período de instalación que dura aproximadamente dos meses más. Terminados los trabajos de instalación en mayo, la máquina se encuentra lista para su uso. No obstante, antes de ponerla en funcionamiento, la empresa lleva a cabo una serie de actuaciones comerciales y de formación de sus empleados, para adaptar la mano de obra y la respuesta comercial al nuevo producto. Una vez terminadas estas actuaciones, la producción con la nueva maquinaria comienza finalmente en el mes de octubre.
Opinión	La depreciación de la maquinaria no debe comenzar hasta la finalización del período de instalación. Hasta ese momento, la máquina no ha estado en condiciones de generar ingresos en la entidad y, por lo tanto, el reconocimiento de gastos de depreciación ofrecería una imagen distorsionada del resultado de explotación de la empresa en caso de que su efecto fuera significativo. No obstante, a partir de ese momento la máquina se encuentra técnicamente en condiciones de ser utilizada y cualquier otra actuación que demore la entrada en funcionamiento debe redundar en una menor rentabilidad ordinaria de los activos, a través del registro del correspondiente gasto por depreciación.

Por cuestiones operativas, en ocasiones es frecuente utilizar procedimientos simplificados de depreciación:

E5.4. Procedimientos simplificados de depreciación	
Caso	“El epígrafe de Otros elementos de Propiedades, planta y equipo incluye el importe de inventarios de reposición valorados al costo promedio en los distintos centros al cierre del ejercicio, aplicándose como bajas las roturas y faltas del período. El costo de dichas roturas y bajas se ha imputado en el epígrafe “Amortizaciones y deterioros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.” (Meliá Hotels Internacional, <i>Cuentas anuales consolidadas 2012</i> , p. 17)
Comentario	La entidad utiliza un procedimiento operativo para registrar las depreciaciones y deterioros de estos elementos de Propiedades, planta y equipo por cuanto su duración estimada es superior al ejercicio e intervienen en múltiples ciclos económicos. El procedimiento consiste en tomar inventario anualmente, valorarlo y recoger las disminuciones de valor sobre el epígrafe que agrupa ambos conceptos de pérdida de valor. Las adquisiciones de estos elementos son adiciones al epígrafe.

Las estimaciones deben ser revisadas por la compañía al menos al cierre de cada ejercicio, debiendo registrar las modificaciones que sean necesarias para reflejar el nuevo patrón de recuperación del activo en caso de que se aprecien diferencias significativas respecto a las estimaciones realizadas al inicio. Los cambios en las estimaciones se reconocerán en los estados financieros de forma prospectiva de acuerdo con lo previsto en la NIC 8, afectando al gasto por depreciación del ejercicio corriente y de los sucesivos ejercicios hasta el final de la vida útil del activo.

5.2. Modelo de revaluación

De acuerdo con la NIC 16, existe la opción de usar el modelo de revaluación basado en el valor razonable para la medición posterior de los activos clasificados como Propiedades, planta y equipo. La introducción de este método en las normas internacionales de información financiera ha sido objeto de tradicional controversia. A su favor, aquellos

que consideran que el costo histórico no ofrece una imagen suficientemente representativa del valor actual de los activos de una compañía. En su contra, algunas posiciones defienden que el valor razonable introduce una volatilidad en los estados financieros que sólo podría estar justificada por el modelo de negocio de la empresa, es decir, cuando el uso previsto de los activos tuviera alguna vinculación directa con el mercado.

A diferencia de la NIC 40, que permite el reconocimiento de cualquier variación de valor razonable de las Propiedades de inversión directamente en resultados, la NIC 16 resuelve esta problemática de una forma asimétrica:

- Las variaciones positivas de valor razonable se reconocerán en el Otro Resultado Integral, siendo acumuladas en el patrimonio neto bajo el concepto de superávit de revaluación.
- Las diferencias negativas que pudieran surgir primero reducirían el saldo que estuviera registrado previamente como superávit de revaluación, sin ser reconocidas en el Estado del Resultado Integral y, en caso de que no existiera superávit o fuera insuficiente, la diferencia sería registrada directamente como pérdidas por deterioro en el resultado del período.

En todo caso, la norma expresamente introduce dos salvaguardas a la posibilidad de manipulación de los estados financieros. La primera consiste en limitar la aplicabilidad del modelo únicamente a aquellos activos para los que se disponga de una medición fiable de su valor razonable. La segunda, impide la revaluación selectiva por conveniencia al obligar a la revaluación simultánea de todos los elementos de una misma clase de activos.

La mecánica de este modelo consistirá, por lo tanto, en mantener los activos reconocidos de acuerdo con su valor razonable (véase anexo 1 para la determinación del valor razonable). Adicionalmente, los activos así registrados seguirán siendo sometidos al final del ejercicio a:

- Depreciación sistemática o amortización.
- Prueba de deterioro: en la práctica, bajo el modelo de revaluación sólo sería necesario calcular el posible deterioro valorativo en caso de que se considerara que los gastos de venta son significativos. Considerando que los activos se encuentran valorados por su valor razonable (menos depreciación acumulada), sólo en el caso en que los costos de venta del activo fueran significativos, el valor recuperable (en los términos en los que se define en el apartado siguiente) podría ser inferior al valor en libros del activo.

Las revaluaciones positivas son reconocidas como superávit de revaluación directamente en el patrimonio neto, afectando tanto al valor en libros del activo como a su depreciación acumulada, siguiendo una de las siguientes mecánicas contables:

- Ajustando proporcionalmente tanto al valor bruto del activo como a su depreciación acumulada, de forma que el nuevo valor en libros resultante sea igual al valor razonable a la fecha de revaluación.
- Eliminando completamente la depreciación acumulada a la fecha de revaluación y modificando el valor del activo hasta su nuevo valor razonable.

E5.5. Modelo de revaluación. Incrementos de valor																																																												
Ejemplo	<p>Una entidad industrial mantiene registrados en su estado de situación financiera terrenos y construcciones por un costo de adquisición de 50.000 u.m. y 160.000 u.m., respectivamente. Las construcciones se encuentran depreciadas por un importe de 32.000 u.m., como consecuencia de aplicar una depreciación lineal durante 30 años, sin valor residual. La gerencia sigue un modelo de revaluación para sus terrenos y construcciones, por lo que a final del ejercicio <i>n</i> encarga los correspondientes avalúos que revelan un valor razonable de ambos elementos de 70.000 u.m. y 200.000 u.m., respectivamente.</p>																																																											
Opinión	<p>La revaluación de los elementos no depreciables, en este caso los terrenos, sigue una mecánica simple consistente en modificar el importe bruto del activo teniendo como contrapartida directamente un superávit de revalorización registrada en el patrimonio neto:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Propiedades, planta y equipo (terrenos)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">20.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Superávit de revaluación</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> </table> <p>La mecánica para la revaluación de los elementos con depreciación acumulada puede adoptar cualquiera de las dos siguientes formas:</p> <p><i>Opción a). Revaluación proporcional del activo y de su depreciación acumulada</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Construcciones</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">90.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Superávit de revaluación</td> <td></td> <td style="text-align: right;">72.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada</td> <td></td> <td style="text-align: right;">18.000</td> </tr> </table> <p><i>Opción b). Baja de la depreciación acumulada y revaluación del activo</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Depreciación acumulada</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">32.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (construcciones)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">32.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Db. Propiedades, planta y equipo (construcciones)</td> <td style="text-align: right;">72.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Superávit de revaluación</td> <td></td> <td style="text-align: right;">72.000</td> </tr> </table> <p>En ambas opciones, el efecto conseguido en el patrimonio neto es idéntico:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Opción a</th> <th style="width: 15%;">Saldo inicial</th> <th style="width: 15%;">Revaluación</th> <th style="width: 15%;">Saldo final</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construcciones</td> <td style="text-align: right;">160.000</td> <td style="text-align: right;">90.000</td> <td style="text-align: right;">250.000</td> </tr> <tr> <td>Depreciación acumulada</td> <td style="text-align: right;">-32.000</td> <td style="text-align: right;">-18.000</td> <td style="text-align: right;">-50.000</td> </tr> <tr> <td>Valor en libros</td> <td style="text-align: right;">128.000</td> <td style="text-align: right;">72.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Opción b</th> <th style="width: 15%;">Saldo inicial</th> <th style="width: 15%;">Revaluación</th> <th style="width: 15%;">Saldo final</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construcciones</td> <td style="text-align: right;">160.000</td> <td style="text-align: right;">40.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> </tr> <tr> <td>Depreciación acumulada</td> <td style="text-align: right;">-32.000</td> <td style="text-align: right;">32.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Valor en libros</td> <td style="text-align: right;">128.000</td> <td style="text-align: right;">72.000</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> </tr> </tbody> </table>	Db. Propiedades, planta y equipo (terrenos)	20.000		Cr. Superávit de revaluación		20.000	Db. Construcciones	90.000		Cr. Superávit de revaluación		72.000	Cr. Depreciación acumulada		18.000	Db. Depreciación acumulada	32.000		Cr. Propiedades, planta y equipo (construcciones)		32.000	Db. Propiedades, planta y equipo (construcciones)	72.000		Cr. Superávit de revaluación		72.000	Opción a	Saldo inicial	Revaluación	Saldo final	Construcciones	160.000	90.000	250.000	Depreciación acumulada	-32.000	-18.000	-50.000	Valor en libros	128.000	72.000	200.000	Opción b	Saldo inicial	Revaluación	Saldo final	Construcciones	160.000	40.000	200.000	Depreciación acumulada	-32.000	32.000	0	Valor en libros	128.000	72.000	200.000
Db. Propiedades, planta y equipo (terrenos)	20.000																																																											
Cr. Superávit de revaluación		20.000																																																										
Db. Construcciones	90.000																																																											
Cr. Superávit de revaluación		72.000																																																										
Cr. Depreciación acumulada		18.000																																																										
Db. Depreciación acumulada	32.000																																																											
Cr. Propiedades, planta y equipo (construcciones)		32.000																																																										
Db. Propiedades, planta y equipo (construcciones)	72.000																																																											
Cr. Superávit de revaluación		72.000																																																										
Opción a	Saldo inicial	Revaluación	Saldo final																																																									
Construcciones	160.000	90.000	250.000																																																									
Depreciación acumulada	-32.000	-18.000	-50.000																																																									
Valor en libros	128.000	72.000	200.000																																																									
Opción b	Saldo inicial	Revaluación	Saldo final																																																									
Construcciones	160.000	40.000	200.000																																																									
Depreciación acumulada	-32.000	32.000	0																																																									
Valor en libros	128.000	72.000	200.000																																																									

En cuanto al destino del superávit registrado en el patrimonio neto, la norma reconoce también dos posibilidades: que permanezca de forma separada en el patrimonio neto,

como superávit de revaluación hasta que el elemento sea dado de baja; que vaya siendo transferido progresivamente a otras ganancias acumuladas a medida que el activo se vaya depreciando. En ninguno de los dos casos la transferencia dará lugar a ningún registro en el Estado del Resultado Integral del ejercicio.

Ha de tenerse en cuenta que en el caso de elementos depreciables, la cuota de depreciación habrá quedado ajustada de acuerdo con el nuevo valor depreciable y con la vida útil restante del elemento en el momento en que se haya producido una revaluación.

E5.6. Modelo de revaluación. Ajuste del gasto por depreciación y transferencia del superávit de revaluación

Ejemplo	Al ejercicio siguiente, $n+1$, la misma entidad industrial del ejemplo anterior, registra el gasto por depreciación de sus construcciones considerando que al cierre del ejercicio anterior estas se revaluaron, dando como resultado un valor del activo de 250.000 u.m. y una depreciación acumulada de 50.000 u.m. La vida útil restante de la construcción es de 24 años, al final de la cual no se estima ningún valor residual.												
Opinión	<p>La nueva cuota de depreciación distribuirá el nuevo valor en libros de acuerdo con la vida útil restante 8.333 $[(200.000 - 0) / 24]$. Así, a cierre del siguiente ejercicio:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Gasto por depreciación</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">8.333</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada</td> <td></td> <td style="text-align: right;">8.333</td> </tr> </table> <p>La entidad transfiere parte del superávit de revaluación a otras reservas dentro del patrimonio neto. La parte transferida será igual a la diferencia entre el gasto por depreciación que se realizó como consecuencia de la revaluación y el que hubiera correspondido en caso de que dicha revaluación no se hubiera realizado:</p> <p>Depreciación antes de revaluación $(160.000 - 0)/30 = 5.333$ Depreciación después de revaluación = 8.333 Diferencia = 3.000</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Superávit de revaluación</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">3.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Otras reservas (ganancias acumuladas)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3.000</td> </tr> </table>	Db. Gasto por depreciación	8.333		Cr. Depreciación acumulada		8.333	Db. Superávit de revaluación	3.000		Cr. Otras reservas (ganancias acumuladas)		3.000
Db. Gasto por depreciación	8.333												
Cr. Depreciación acumulada		8.333											
Db. Superávit de revaluación	3.000												
Cr. Otras reservas (ganancias acumuladas)		3.000											

En el caso de reducciones en el valor razonable, el modelo de revaluación exige que las diferencias sean reconocidas como pérdidas del ejercicio a partir del punto en que dejen de compensar superávits anteriores. Adicionalmente, puede ser preciso un test de deterioro.

E5.7. Modelo de revaluación. Pérdidas de valor

Ejemplo	La misma entidad del ejemplo anterior tiene indicios al cierre del ejercicio $n+1$ de una caída significativa en el valor razonable de sus terrenos y construcciones. Los avalúos arrojan unos valores de 50.000 u.m. y 100.000 u.m., respectivamente.						
Opinión	<p>Los terrenos agotan el superávit de revaluación acumulado en el ejercicio anterior $(70.000 - 50.000 = 20.000)$:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Superávit de revaluación</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">20.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (terrenos)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> </table> <p>Las construcciones, por su parte, han experimentado una reducción de valor más significativa. Considerando que en el presente ejercicio han sido depreciadas</p>	Db. Superávit de revaluación	20.000		Cr. Propiedades, planta y equipo (terrenos)		20.000
Db. Superávit de revaluación	20.000						
Cr. Propiedades, planta y equipo (terrenos)		20.000					

E5.7. Modelo de revaluación. Pérdidas de valor

adicionalmente por importe de 8.333, el importe del ajuste a realizar sería el siguiente, si consideramos que la entidad sigue una mecánica contable de acuerdo con la opción a) propuesta por la NIC 16:

Opción a). Revaluación proporcional del activo y de su depreciación acumulada

Db. Depreciación acumulada	27.898
Db. Superávit de revaluación	69.000
Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	22.667
Cr. Propiedades, planta y equipo (construcciones)	119.565

Ha de tenerse en cuenta que al final del ejercicio anterior, la entidad transfirió a otras reservas parte del superávit acumulado hasta el momento, como consecuencia de la depreciación registrada para las construcciones, por lo que el saldo acumulado en este epígrafe se había reducido respecto al inicialmente reconocido ($72.000 - 3.000 = 69.000$).

El efecto global sobre el valor en libros de las construcciones se resume a continuación:

Opción a	Saldo inicial	Revaluación	Saldo final
Construcciones	250.000	-119.565	130.435
Depreciación acumulada	-58.333	27.898	-30.435
Valor en libros	191.667	-91.667	100.000

En un tratamiento simétrico, los posibles incrementos posteriores en el valor razonable de los activos conllevarán su registro en el resultado del ejercicio únicamente en la medida en que se correspondan con una reversión de reducciones de valor previamente reconocidas como pérdidas en resultados.

En cuanto a la frecuencia de la revaluación, la NIC 16 reconoce diferentes comportamientos en los valores razonables de cada una de las clases de activos dentro de la categoría de Propiedades, planta y equipo. Por ello, no se determina la periodicidad con la que la empresa debe realizar las revaluaciones. No obstante, atendiendo a un criterio de materialidad deberán reconocerse en todo caso los cambios significativos en el valor que se hayan experimentado al menos anualmente. Como orientación, la norma considera que aquellos activos más volátiles deberán ser revaluados una vez al año, mientras que para aquellos que tradicionalmente experimentan menor volatilidad puede ser suficiente con la revaluación cada tres o cinco años.

5.3. Prueba de deterioro

La entidad deberá evaluar al menos al final del ejercicio si existe algún indicio de pérdida en la capacidad de generación de beneficios futuros del activo adicional a la producida por su uso u obsolescencia y ya reconocida mediante la depreciación. Para la evaluación de estos indicios la entidad observará todas las posibles evidencias procedentes tanto de fuentes de información internas como externas que estén a su alcance, entre las que la NIC 36 sugiere, aunque no de forma exhaustiva, las siguientes:

- A nivel de mercados:
 - ✓ Evidencias que sugieran que el valor del activo en el mercado se encuentra significativamente por debajo de lo que se supondría normal de acuerdo con el paso del tiempo o su uso habitual.
 - ✓ Modificaciones que han tenido lugar, o se espera que ocurran en el futuro próximo, en el entorno económico, tecnológico o legal de la empresa que puedan tener una incidencia en el mercado al que se destinan sus productos.
 - ✓ Evolución al alza en las tasas de interés o cualquier otra medida de los niveles de riesgo de las inversiones que puedan afectar a la tasa de descuento utilizada para el cálculo del valor de uso y, por lo tanto, disminuyan el importe recuperable de los activos.
 - ✓ Disminución de la capitalización bursátil de la empresa por debajo de su valor en libros.

- A nivel de gestión interna:
 - ✓ Evidencias que indiquen deterioro físico del activo o reducciones en el rendimiento.
 - ✓ Modificaciones en la política de gestión del activo que impliquen reducciones en los niveles de uso (planes de reestructuración, discontinuación, etc.).
 - ✓ Empeoramiento en las estimaciones de flujos de efectivo presupuestadas tanto en lo relativo a necesidades para el mantenimiento del activo, como en cuanto a los flujos netos resultantes de su uso.
 - ✓ Un incremento en el pasivo por desmantelamiento o retiro asociado en el activo que condujera al incremento del valor del activo, en los términos definidos por la CINIIF 1.5.c.

Esta evaluación se hará también para los terrenos, aunque no sean depreciables, dado el carácter indefinido de su vida útil.

5.3.1. *Activos individuales y Unidades Generadoras de Efectivo (UGE)*

La NIC 36 indica que la evaluación del deterioro debe ser realizada siempre a nivel de activo individual. Posteriormente, en el caso de que se determine la existencia de indicios de una pérdida de valor, la posible pérdida será calculada sobre dicho activo individualmente considerado, si fuera posible. Si no fuera posible su cálculo a nivel individual, esta se determinaría de forma conjunta para la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que dicho activo pertenece.

Para ello, define UGE como el “grupo de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo a favor de la entidad que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos”. La identificación de la UGE a la que pertenece un activo es una cuestión controvertida que requiere el uso del juicio profesional del preparador de la información financiera (NIC 36.FCZ114). En principio, tal y como se deduce de la definición de UGE, el factor determinante es la capacidad de generación de entradas de flujos de efectivo, hasta el punto que si existiera “un mercado activo para los productos elaborados por un activo o un grupo de activos, uno u otros se identificarán como una unidad generadora de efectivo” (NIC 36.70). La existencia de un mercado activo en el que la entidad pudiera vender los productos elaborados por un activo o grupo de activos es condición suficiente para realizar la agrupación de los activos a efectos de cálculo del deterioro. Es decir, incluso en el caso de que alguno o todos estos productos para los que existe un mercado activo se utilizasen para el consumo interno de la empresa, seguirían constituyendo una evidencia suficiente para realizar la agrupación de activos en UGE. En estos casos en los que los productos o servicios se destinen al consumo interno de la empresa, en los cálculos del valor de uso de la UGE la empresa debe ajustar sus proyecciones futuras teniendo en consideración las condiciones habituales del mercado.

Por lo tanto, la capacidad de generación de flujos de entrada independientes es la principal evidencia para la identificación de una UGE, mientras que la independencia en cuanto a los flujos de salida no parece ser determinante para la NIC 36. No obstante, se establecen dos circunstancias adicionales que deben ser consideradas para la identificación de los grupos de activos con entradas de efectivo independientes:

- Se considerará cómo la empresa gestiona sus actividades corrientes en relación con los conjuntos de activos, tanto en relación con la evaluación del rendimiento como a la hora de adoptar decisiones de inversión o desinversión (vgr. divisiones según líneas de negocio, según localizaciones geográficas, etc.). Esta condición exige, por lo tanto, la capacidad operativa de gestión de forma independiente, con los sistemas del proceso de información necesarios para tal efecto.
- Por otro lado, se considerará una unidad generadora de efectivo a aquel grupo de elementos responsables de la fabricación de un producto para el que exista un mercado activo, y ello, tanto en el caso de que el producto se comercialice en el exterior como en el caso de que se utilice internamente.

E5.8. Identificación de unidades generadoras de efectivo	
Ejemplo	Opinión
Una entidad que opera a nivel nacional tiene diferentes tiendas de venta al por menor. Las compras son realizadas por una central de compras a nivel nacional, donde se gestionan también las existencias. Las tiendas son suministradas bajo pedido y las existencias no vendidas son devueltas	Aunque una parte fundamental de la política comercial no es competencia de cada tienda (fijación de precios), cada una de ellas es independiente en cuanto a la generación de flujos de efectivo de entrada.

E5.8. Identificación de unidades generadoras de efectivo

<p>a la central por parte de las tiendas. Los precios de venta, así como las contrataciones y bajas de recursos humanos son también decididos por la central.</p> <p>El número de tiendas en cada ciudad depende de la población, pero es posible encontrar hasta un máximo de 5 tiendas en las ciudades con mayor población.</p> <p>Cada tienda reporta a la central sus resultados mensualmente.</p>	<p>La capacidad de gestión por parte de cada tienda también es limitada (tampoco controlan totalmente las compras ni la política de recursos humanos), sin embargo los resultados siguen siendo evaluados a nivel de cada una de las tiendas. De acuerdo con la NIC 36, el hecho de que (a) el sistema de información interno para la administración esté organizado para medir el rendimiento de cada una de las tiendas por separado; y (b) las actividades de la empresa se lleven a cabo considerando la ganancia de cada una de las tiendas (más que considerando la ganancia de cada región o ciudad), son evidencias adicionales de que cada una de las tiendas puede constituir una UGE diferente.</p> <p>La central de la entidad podría considerarse un activo común a efectos de cálculo del correspondiente deterioro.</p>
<p>Una entidad que opera a nivel nacional tiene diferentes tiendas de venta al por menor. Cada tienda es responsable de la gestión de sus propias existencias, aunque estas son adquiridas a través de una central de compras del grupo. El gerente de cada tienda cuenta con cierto margen (20 %) para influir en los precios de venta y tienen la capacidad para decidir las incorporaciones y las bajas de personal.</p> <p>El número de tiendas en cada ciudad depende de la población, pero es posible encontrar hasta un máximo de 5 tiendas en las ciudades con mayor población.</p> <p>Cada tienda reporta a la central sus resultados mensualmente.</p>	<p>La generación de flujos de entrada es responsabilidad de cada una de las tiendas, incluso con mayor autonomía que en el caso anterior.</p> <p>La mayor capacidad de gestión a nivel de tienda (en aprovisionamientos y recursos humanos) es una evidencia adicional de que la entidad se gestiona a nivel de tienda, que puede constituir el nivel de agrupación de activos más reducido con capacidad para la generación de flujos de efectivo.</p>
<p>En el caso anterior, se supone que la entidad adquirió todas las tiendas de una región concreta mediante una combinación de negocios, surgiendo la correspondiente plusvalía en la adquisición.</p> <p>La entidad no dispone de ningún criterio objetivo para distribuir dicha plusvalía entre cada una de las tiendas adquiridas.</p>	<p>Es frecuente que la plusvalía surgida en la combinación de negocios no pueda ser distribuida objetivamente entre cada una de las unidades generadoras de efectivo individuales. En estos casos, el nivel más bajo dentro de la entidad al cual la plusvalía es controlada a efectos de gestión interna incluye, en ocasiones, un grupo de unidades generadoras de efectivo (NIC 36.81).</p> <p>La distribución o no de la plusvalía entre las diferentes UGE afecta a la obligatoriedad de realizar el correspondiente cálculo del deterioro. En este caso, en el que no hay criterios objetivos para la asignación de la plusvalía, sólo si existieran indicios de deterioro de su valor, las diferentes unidades serían sometidas a la comprobación del deterioro, mediante la comparación del importe en libros de la unidad, excluyendo la plusvalía, con su importe recuperable (NIC 36.88).</p>
<p>En el caso anterior, la adquisición de las tiendas de la región generó una plusvalía derivada de la compra de la tienda número 4, cuya situación, próxima a un barrio de nueva creación, le otorga una mayor capacidad de crecimiento en el futuro próximo.</p>	<p>En este caso, la entidad dispone de evidencias objetivas durante la negociación de la compra para asignar el monto de la plusvalía.</p> <p>En estos casos, la tienda número 4 deberá someterse a la comprobación del deterioro cuando existan indicios de que la unidad pudiera haberse deteriorado y, al menos, anualmente, mediante la</p>

E5.8. Identificación de unidades generadoras de efectivo	
	comparación del valor en libros de la unidad (incluida la plusvalía) con el importe recuperable (NIC 36.90).
<p>Una entidad dedicada al transporte de mercancías dispone de diferentes centros logísticos en la región. Para la firma de contratos de transporte en exclusiva con sus clientes, la entidad debe ofrecer la posibilidad del servicio de transporte en toda la región, a pesar de que los envíos a o desde algunos de estos centros son reducidos.</p> <p>La entidad dispone de información sobre los ingresos obtenidos a cada uno de los centros.</p>	<p>Aunque se dispone de información independiente acerca de los flujos generados por cada uno de los centros de distribución, la venta de los servicios de la entidad se realiza considerando la oferta global de todos los centros. Es decir, es probable que al ofrecer una cobertura global en toda la región, la entidad esté fijando precios de venta que compensen la reducida actividad en algunos de los centros. Por lo tanto, la evaluación del deterioro debería realizarse a nivel de entidad más que a nivel de centro.</p>
<p>Una entidad se dedica a la venta de vehículos y posterior servicio de reparación. Para ello, cuenta con un centro de ventas ubicado en el centro de cada capital y de un taller de reparaciones ubicado en otro emplazamiento a las afueras.</p> <p>La información histórica de la que se dispone muestra que los servicios de reparación se prestan en un 95 % a clientes que adquirieron el vehículo en el centro de ventas de la localidad.</p> <p>Los precios de venta de los vehículos tienen en cuenta el posible rendimiento posterior derivado de los servicios postventa a prestar por el centro de reparaciones.</p> <p>La entidad dispone de esta estructura centro de ventas/centro de reparación en diferentes capitales de provincia a nivel nacional y cuenta con el sistema de información necesario para obtener los flujos de efectivo de cada uno de los centros de venta y reparación.</p>	<p>Aunque la entrada de flujos puede ser medida de forma independiente para cada centro de venta y de reparación, e incluso ajustada de acuerdo con los precios de transferencia en el mercado, la gestión de la entidad parece más enfocada a nivel de provincia. Ello es debido a que el servicio de reparación es tradicionalmente prestado únicamente a los clientes de la marca.</p> <p>Evidencia adicional de ello es el hecho de que los ingresos por venta de vehículos estén condicionados por los posibles ingresos posteriores y que las ventas del servicio de reparaciones provengan en su práctica totalidad de los clientes del servicio de ventas.</p> <p>Por lo tanto, el nivel provincial parece englobar el más reducido grupo de activos que generan ingresos de forma independiente.</p>
<p>Una entidad posee dos fábricas, X y Z. La fábrica X vende su producción como un componente que es empleado en el proceso de fabricación del producto Z.</p> <p>El componente X podría ser vendido en el mercado, aunque por estrategia de la entidad se ha decidido su venta a Z por un precio significativamente menor al que se podría obtener en el mercado.</p>	<p>La entidad puede identificar de forma independiente las cifras de ingresos procedentes tanto de X como de Z, puesto que “si existe un mercado activo para los productos elaborados por un activo o un grupo de activos, uno u otros se identificarán como una unidad generadora de efectivo, incluso si alguno o todos los productos elaborados se utilizasen internamente (NIC 36.70).</p> <p>Se trata de un caso con ciertas similitudes al caso anterior, aunque con la diferencia de que la entidad tiene la capacidad para decidir en el futuro la venta de los productos de X de forma independiente en el mercado. La NIC 36 sigue, por lo tanto, una lógica conceptual similar a la consideración del mejor uso posible al determinar el importe recuperable de un activo o grupo de activos.</p> <p>Desde el punto de vista operativo, la existencia de un mercado activo para el producto X permite también a la gerencia obtener una valoración objetiva de las entradas de efectivo derivadas de dicho producto, de acuerdo con hipotéticas condiciones de independencia.</p> <p>En conclusión, a pesar de que la política de la entidad se decida a nivel global, es posible determinar, tras los correspondientes ajustes en los</p>

E5.8. Identificación de unidades generadoras de efectivo

	precios de transferencia de X, los flujos de efectivo de forma independiente para ambas fábricas, cada una de las cuales constituye una unidad generadora de efectivo diferente.
En el caso anterior, el producto fabricado por X para el suministro a Z es específico del proceso productivo de la entidad, por lo que no podría ser vendido en el mercado.	Dado que X no tiene la capacidad para vender sus productos en el mercado, es difícil que pueda ser considerada una unidad generadora de efectivo independiente. Por lo tanto, la entidad en su conjunto debería ser considerada como el grupo más pequeño de activos que genera entradas de efectivo independientes.
Una entidad dispone de dos fábricas, X y Z, para el mismo producto. Las ventas son distribuidas por parte de la central del grupo entre cada una de las fábricas en función de criterios logísticos, así como de la capacidad ocupada por cada una de las fábricas en el momento del pedido. La entidad dispone de información suficiente para evaluar la gestión de cada una de las fábricas de forma independiente.	Los flujos de entrada de efectivo de cada una de las fábricas dependen de la distribución de las ventas realizadas a nivel global por la entidad. Por lo tanto, parecen difícil de determinar las entradas futuras de caja de cada una de las fábricas consideradas de forma independiente, por lo que el nivel más reducido de unidad generadora de efectivo más razonable sería la entidad en su conjunto.

Por último, la NIC 36.72 exige la uniformidad y la consistencia temporal en la definición de las unidades generadoras de efectivo a lo largo del tiempo. Es decir, la entidad deberá aplicar la misma política a grupos de activos similares, y de forma uniforme de un ejercicio a otro. Cualquier cambio en la unidad generadora de efectivo a la que se adscribe un determinado activo individual, deberá ser convenientemente revelado en notas en el caso en que se hubiera reconocido una pérdida por deterioro del valor o una reversión de esta para la unidad generadora de efectivo.

E5.9. Modificaciones de las unidades generadoras de efectivo

Caso	<p>“... Los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo (UGE) siempre que individualmente considerados no generen flujos de efectivo que, en buena medida, sean independientes de los generados por otros activos o UGE. La agrupación de los activos en distintas UGE implica la realización de juicios profesionales y la consideración, entre otros parámetros de los segmentos de negocio y las áreas geográficas en las que opera la compañía. En este sentido, en el segmento <i>Upstream</i>, cada UGE se corresponde con cada una de las distintas áreas contractuales comúnmente denominadas “bloques”; por excepción, en aquellos casos en que los flujos de caja generados por varios bloques son interdependientes entre sí dichos bloques se agrupan en una única UGE. En el caso del <i>Downstream</i>, las UGE se corresponden con actividades (principalmente Refino, Química, Estaciones de Servicio y GLP) y áreas geográficas.</p> <p>En relación con el GNL, y tras la venta de parte de los activos y negocios de este segmento en 2013, se mantiene una UGE única que incluye fundamentalmente los activos de Norteamérica. Por otro lado y a efectos de evaluar la recuperabilidad de los activos de Gas Natural Fenosa se consideran las mismas UGE identificadas por dicho grupo en sus cuentas anuales.</p> <p>(...)</p> <p>Como consecuencia de la transmisión de parte de los activos y negocios de GNL (ver Nota 31) se ha producido la ruptura de la Unidad Generadora de Efectivo que incluía los activos de Norteamérica junto con diversos activos que forman parte del perímetro de la transacción (fundamentalmente activos de Trinidad y Tobago y los contratos de comercialización de GNL asociados). En este sentido, Repsol ha</p>
-------------	--

E5.9. Modificaciones de las unidades generadoras de efectivo

	<p>ajustado el valor contable de los activos correspondientes a los negocios de GNL en Norteamérica dentro del segmento GNL (principalmente la planta de regasificación de Canaport y los gaseoductos para el transporte de gas) a su nuevo valor en uso, registrando una provisión por deterioro por un importe de 708 millones de euros en los epígrafes de “Terrenos, edificios y otras construcciones”, “Maquinaria e instalaciones” y “Otros elementos de Propiedades, planta y equipo”. (...)</p> <p>El valor recuperable de los activos en Norteamérica asciende a 900 millones de euros, correspondiente al valor en uso calculado con los nuevos flujos de caja asociados a dicha UGE descontados a una tasa media del 4,75% (4,3% en 2012).” (Repsol, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, pp. 23 y 51)</p>
Comentario	<p>La entidad revela el criterio seguido para la agrupación de las unidades generadoras de efectivo. Adicionalmente, informa sobre un cambio sustancial en la composición de los activos de una de las unidades generadoras de efectivo debido a una disposición realizada durante el ejercicio, así como sus efectos en el deterioro calculado.</p>

5.3.2. Medición del importe recuperable y cálculo del deterioro

Para el cálculo de la posible pérdida por deterioro, tanto a nivel de activo individual como de unidad generadora de efectivo, la compañía debe comparar el valor en libros del activo o de la UGE y su importe recuperable. Este importe recuperable admite la posibilidad de que la empresa recupere el valor del activo tanto mediante su uso como mediante su venta, si esta puede proporcionar un mayor valor para la empresa, independientemente de cuál sea la política de la empresa para dicho activo. Por ello, su valor será la mayor cifra de entre las dos siguientes:

a) Valor razonable menos costos de disposición:

El concepto de valor razonable implica, conforme a la NIIF 13, *Medición del Valor Razonable*, la estimación del precio que se recibiría por vender el activo (o unidad generadora de efectivo) en una transacción ordenada entre participantes de mercado (véase anexo 1). En cuanto a los costos de retiro, son todos aquellos costos incrementales que se producen como consecuencia del retiro o venta del activo, excepto el impuesto a las ganancias que pueda gravar dicha venta, así como los posibles costos financieros derivados de ella.

b) Valor de uso:

Valor estimado actualizado de los flujos futuros de efectivo que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo mediante su uso en la actividad ordinaria de la empresa. El cálculo del valor de uso requiere de una doble estimación por parte de la empresa: en primer lugar, la estimación de las entradas y salidas de efectivo derivadas del uso del activo a lo largo de su vida útil; y, en segundo lugar, la estimación de la tasa apropiada para descontar dichos flujos de efectivo futuros.

b.1) Cálculo de los flujos de efectivo procedentes del activo o UGE:

A las entradas de efectivo procedentes de la utilización del activo en la actividad ordinaria de la empresa, habrá que descontar cualquier pago necesario para asegurar su uso continuado que se pueda atribuir directa o proporcionalmente al activo, así como cualquier cobro neto que se recibiría por el valor residual del activo al final de su vida útil. Así, cualquier pago previsto por mantenimiento del activo o, incluso, por la sustitución de alguno de sus componentes en la misma condición de uso, deberá ser tenido en cuenta como salida futura de efectivo.

En general, la compañía realizará estas estimaciones de forma razonable y dando importancia a las fuentes de información externas de la empresa. Para ello, la compañía se debe basar en los presupuestos más recientemente aprobados, revisando la consistencia de las proyecciones futuras con los flujos de efectivo generados en el pasado. La NIC 16 insiste en la necesidad de observar cierta prudencia en el cálculo de las estimaciones al aconsejar un período máximo de cinco años en el presupuesto aprobado por la gerencia, así como de una tasa de crecimiento nula o decreciente para las estimaciones posteriores, salvo que pudiera justificarse de forma objetiva un período superior o una tasa de crecimiento creciente, de acuerdo con el promedio de la industria o sector.

En ningún caso se tendrán en consideración posibles futuras mejoras en el rendimiento del activo ni ahorro de costos derivados de ello (vgr. reducciones de personal), ni tampoco los pagos necesarios para la obtención de dichas mejoras, como consecuencias de reestructuraciones futuras no comprometidas aún por la entidad. Por lo tanto, los efectos de planes de reestructuración que aún no cumplan los requisitos para ser reconocidos conforme a la NIC 37 no serán considerados en la estimación de los flujos futuros del activo o de la unidad generadora de efectivo.

E5.10. Cálculo del valor de uso de una unidad generadora de efectivo. (I) Estimación de los flujos de efectivo futuros

Caso	<p>“El importe recuperable de una UGE se determina sobre la base de cálculos del valor de uso. Estos cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la Dirección que cubren un periodo de cinco años. Los flujos de efectivo más allá del periodo de cinco años se extrapolan usando las tasas de crecimiento estimadas indicadas a continuación. La tasa de crecimiento no supera la tasa de crecimiento medio a largo plazo para el negocio en el que opera la UGE.</p> <p>Los volúmenes de ventas y producción estimados están basados en las capacidades actuales de acuerdo con las máquinas y equipos existentes. La Dirección determinó el margen bruto presupuestado con base en el rendimiento pasado y sus expectativas de desarrollo del mercado. Las tasas de crecimiento medio ponderado son coherentes con las previsiones incluidas en los informes de la industria. Los tipos de descuento usados son antes de impuestos y reflejan riesgos específicos relacionados con los segmentos relevantes.</p> <p>Esto, no obstante, en un entorno donde los ciclos económicos son cada vez más difíciles de anticipar por cualquier institución, y en particular en el mercado de los aceros inoxidables, donde la visibilidad se ha ido reduciendo significativamente en los últimos años, las proyecciones han reflejado en cada ejercicio estas circunstancias, así como las mejores estimaciones realizadas por la Dirección. En este sentido, hipótesis claves relevantes como son tipo de cambio y precios de</p>
-------------	--

E5.10. Cálculo del valor de uso de una unidad generadora de efectivo. (I) Estimación de los flujos de efectivo futuros

	<p>materias primas se extrapolan con criterios muy conservadores y siempre referenciados a los últimos valores registrados en los correspondientes mercados. Por tanto, las circunstancias adversas y la crisis económica mundial han provocado un retraso en las estimaciones de los plazos de recuperación, y dichos retrasos se han tenido en consideración. No obstante, la Sociedad confía en la recuperación de los flujos a perpetuidad, principalmente en lo que respecta a la utilización de capacidad productiva y márgenes, aun manteniendo la prudencia en las tasas de crecimiento (g), pues se han utilizado tasas de crecimiento estimadas para el país y la industria, a pesar de que el crecimiento medio de los últimos años haya sido muy superior (en torno al 5,9 % tal y como se menciona más adelante).</p> <p>(...)</p> <p>Con respecto al cálculo del valor terminal, las amortizaciones se igualan a las inversiones y la variación del fondo de maniobra (capital de trabajo) se calcula como el valor del último año proyectado, 2018, entendido como consistente a largo plazo, incrementado por la tasa de crecimiento (g).</p> <p>La tasa de crecimiento (g) se mantiene en 2,5 %. La evolución del mercado mundial de los aceros inoxidables en 2013 continúa consolidando su tasa histórica de crecimiento del 5,9 % (periodo 1950-2013). No obstante, el mercado sudafricano en 2013 ha descendido en un 9 % con respecto a las cifras record registradas en el pasado año 2012 (+8.2 %). Este comportamiento, ha provocado que el productor local, Columbus Stainless Ltd, redujera en un 11.5 % (+4,8 % en 2012) su facturación en este mercado.</p> <p>Durante el 2013 Columbus Stainless ha facturado a la nueva fábrica del Grupo en Malasia, Bahru Stainless, cerca de 70.000 toneladas de bobina negra. Durante los próximos años la Sociedad seguirá suministrando material a Bahru Stainless en función del desarrollo y puesta en marcha de sus líneas de producción. Al final de 2013 están puestas en marcha dos fases de producción (de las cuatro proyectadas) en la factoría malaya, con una capacidad teórica instalada de 400.000 toneladas. Los presupuestos de la Sociedad incluyen un paulatino incremento de las ventas a Bahru según la factoría malaya alcanza mayores niveles de utilización de su actual capacidad de producción instalada.</p> <p>Otras hipótesis clave relevantes son el tipo de cambio del Euro con respecto al Rand (14,566) y el precio de las materias primas (15.000 USD/Tm). Ambas se extrapolan con criterios muy conservadores y siempre referenciados a los últimos valores registrados en los correspondientes mercados al momento de realizar los análisis (...)"</p> <p>(Acerinox, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, pp. 44-45; el orden de la presentación en notas ha sido ligeramente modificado por los autores para facilitar el seguimiento del caso por el lector)</p>
<p>Comentario</p>	<p>La entidad justifica las hipótesis de crecimiento adoptadas para la estimación de los flujos de efectivo. Estas hipótesis contemplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partir de los presupuestos elaborados por la entidad para el plazo de 5 años y extenderlos 10 años adicionalmente mediante la aplicación de una tasa de crecimiento (2,5 %) inferior a la media del crecimiento medio del sector en las últimas 6 décadas (5,9 %). La elección de un período de comparación muy extenso puede reducir la fiabilidad del indicador de crecimiento. La entidad, por lo tanto, reduce la tasa de crecimiento aportando información adicional concreta de la evolución del costo de las materias primas y de los niveles de producción basadas en su propio modelo de negocio. - En cuanto al tipo de cambio de los flujos de efectivo estimados, al estar estos denominados en una moneda diferente a la funcional, se acepta la utilización del tipo de cambio al contado en el momento de realizar las estimaciones. - Debido a la limitación temporal en el período proyectado, en condiciones de reducida incertidumbre respecto a la continuidad de la UGE más allá de este, es frecuente añadir un valor residual calculado de acuerdo con la fórmula financiera de una renta perpetua:

E5.10. Cálculo del valor de uso de una unidad generadora de efectivo. (I) Estimación de los flujos de efectivo futuros

	$VR_n = \frac{Flujo_n}{(i - g)}$ <p>donde i es la tasa utilizada para el descuento de los flujos, como se verá más adelante, y g la tasa de crecimiento de los flujos a partir del año $n=15$, en este caso.</p> <p>En nuestra opinión, el cálculo del valor residual es una de las cuestiones más controvertidas en la determinación del valor de un negocio, puesto que puede representar un valor muy significativo, por lo que es necesario extremar las precauciones en cuanto a las hipótesis empleadas para su cálculo.</p> <p>Una vez realizadas las estimaciones anteriores, el valor de uso de la unidad generadora de efectivo se calcula como la suma actualizada de los flujos estimados y del valor residual:</p> $Valor Actual UGE = \frac{Flujo_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{Flujo_{15}}{(1+i)^{15}} + \frac{VR_{15}}{(1+i)^{15}}$
--	--

b.2) Estimación del factor de actualización, o tasa de descuento:

Conceptualmente, se trata de una tasa de interés antes de impuestos que mide la estimación que el mercado realiza del valor temporal del dinero y del riesgo específico de una inversión en el activo o en la UGE, de acuerdo con los flujos de efectivo esperados.

La compañía debe recurrir en primer lugar a las tasas disponibles en el mercado. En este sentido, la tasa de descuento que conceptualmente mejor se aproximaría sería el costo medio ponderado de una empresa cotizada que tuviera un único activo similar al que se está evaluando.

Sólo en caso de no disponer de ninguna referencia del mercado, deberá aplicarse algún sustitutivo para la estimación de la tasa de descuento. La NIC 16, en su apéndice A, establece que el coste medio ponderado de la entidad, la tasa de interés incremental de los préstamos tomados por la entidad o cualquier otra tasa de interés de mercado para los préstamos podrían ser tenidos en cuenta para realizar esta estimación. De entre las anteriores referencias, el costo medio ponderado de los recursos es en la práctica la más utilizada.

E5.11. Elección de una referencia sustitutiva para la tasa de descuento. Cálculo del coste medio ponderado de los recursos

Ejemplo	<p>Una entidad clasifica todos los activos derivados de su actividad logística como una UGE. A cierre de ejercicio tiene indicios de que la entrada de un nuevo competidor en el sector en su país puede provocar su deterioro, por lo que procede a su estimación.</p> <p>Ante la imposibilidad de obtener una referencia directa en el mercado, la entidad decide obtener la tasa de descuento a partir del coste medio ponderado de sus recursos. Para ello, cuenta con la siguiente información.</p>
----------------	--

E5.11. Elección de una referencia sustitutiva para la tasa de descuento. Cálculo del coste medio ponderado de los recursos

		%
	Rentabilidad media anual del sector del transporte en la bolsa de valores durante los últimos 10 años	13,5 %
	Rentabilidad media del bono a 10 años emitida por el gobierno durante los últimos 10 años	5,5 %
	Rentabilidad media del bono a 10 años emitido por el gobierno en la última colocación de valores	3,5 %

La β publicada para el sector, y calculada sobre la base de datos de los últimos dos años, es del 1,5.
 Adicionalmente, tras consultar a las diferentes entidades de crédito con las que habitualmente trabaja la entidad, se concluye con que la tasa de interés incremental de su deuda asciende al 7 %.
 La entidad no cotiza en el mercado de valores, pero se conoce que las empresas del sector en el país tienen una estructura de capital a valor razonable igual a 2 u.m. de recursos propios por cada 5 u.m. de recursos ajenos.
 La tasa impositiva aplicable a la actividad de la entidad es del 30 %.

Opinión

El coste medio ponderado de los recursos de la entidad es un sustitutivo a falta de poder observar directamente en el mercado una tasa de descuento adecuada. El caso que aquí se resuelve responde a algunas de las problemáticas financieras a las que con mayor frecuencia se enfrenta el valorador. No obstante, en algunos casos (economías con mercados poco eficientes, dificultad en encontrar referencias comparables en los mercados, dificultad para la determinación del valor razonable de una entidad no cotizada, etc.) determinadas cuestiones requieren de la intervención de un experto en valoración empresarial.

En general, el cálculo del coste medio ponderado de los recursos se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$k = k_p \frac{RP}{RP + RA} + k_a(1 - t) \frac{RA}{RP + RA}$$

Donde:

- RP = valor de mercado de los recursos propios. Su cálculo es complejo en el caso de empresas no cotizadas. Su simplificación a través del uso del valor contable puede conllevar problemas de valoración. La aplicación de la estructura financiera a valor razonable de empresas comparables pueden ser una buena aproximación.
- RA = valor de mercado de los recursos ajenos. Debe tenerse en cuenta que en los casos en los que los pasivos con tasa de interés referenciadas al mercado y bajo situaciones de riesgo normales, el valor de mercado de los recursos ajenos coincide con su valor contable.
- k_p = coste de los recursos propios.
- k_a = coste de los recursos ajenos.
- t = tasa impositiva. La deducibilidad impositiva de los costos financieros implica, en general, un menor costo efectivo del pasivo.

El costo medio ponderado de los recursos es generalmente calculado como una tasa después de impuestos, por lo que deberá ser usada para el descuento de los flujos obtenidos después de impuestos. Una discusión más detallada acerca del uso de datos antes o después de impuestos para el cálculo del valor de uso se expone en el ejemplo **E5.13**.

El cálculo del costo de los recursos ajenos (k_a) es directamente observable en el mercado como la tasa incremental de la deuda de la entidad, es decir, aquella a la que la entidad podría obtener financiación para sus proyectos de inversión. En sectores en los que las empresas tradicionalmente emiten deuda para su financiación,

E5.11. Elección de una referencia sustitutiva para la tasa de descuento. Cálculo del coste medio ponderado de los recursos

su costo puede constituir una buena referencia. De forma similar, la consulta a las entidades acreedoras también puede servir de referencia.

En otros casos, y bajo condiciones de estabilidad en el sector y en los tipos de interés, el costo de la deuda actual de la entidad puede constituir un buen punto de partida.

El cálculo del costo de los recursos propios (k_p) suele basarse en el modelo del *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), según el cual el rendimiento exigido al patrimonio neto es igual a la rentabilidad del activo libre de riesgo más una prima de riesgo específica:

$$K_p = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + P_f$$

Donde

R_f = es la rentabilidad del activo libre de riesgo. De acuerdo con el profesor Lira (2015) debe advertirse que en ocasiones la magnitud R_f al principio de la ecuación hace referencia a la rentabilidad más reciente ofrecida por el activo libre de riesgo, mientras que el término R_f dentro del paréntesis representa a la rentabilidad histórica del activo libre de riesgo que permite obtener la prima del mercado en el pasado.

β = es una medida del riesgo sistemático del sector. Suele estar disponible con base en datos históricos (entre 2 y 5 años) de empresas cotizadas comparables. Es frecuente disponer de cálculos de coeficientes β apalancados o desapalancados. El segundo representa una medida del riesgo asumido en el caso en que los accionistas hubieran asumido la financiación del 100% de la entidad. La utilización de coeficientes β apalancados del sector es una práctica frecuente que implica la suposición de que la estructura de capital de la entidad es similar a la del sector.

R_m = es la rentabilidad del mercado de renta variable a largo plazo.

P_e = prima específica del riesgo del activo o UGE a valorar, que no está incluida en el riesgo sistemático del sector o industria medido por la β . Este factor podría incluir, por ejemplo, fuentes de riesgo adicionales derivadas del riesgo país, de liquidez y financiación del proyecto, entre otros.

En el caso que nos ocupa, el coste de los recursos propios (k_p) quedaría como sigue:

$$K_p = 0,035 + 1,5 \times (0.135 - 0.055) = 15.9 \%$$

En el caso de que la UGE a valorar opere en países en los que el cumplimiento de las hipótesis de eficiencia de los mercados en las que se basa el modelo del CAPM sean cuestionables, es frecuente utilizar rentabilidades del mercado y del activo libre de riesgo de economías con mercados más desarrollados. En esos casos, el K_p se vería incrementado por el término P_f por el concepto de riesgo país, sin menoscabo de cualquier otro riesgo específico que fuera necesario añadir cualquier otro elemento diferenciador de la inversión respecto de las compañías o sectores de referencia escogidos.

Finalmente, obtendríamos el coste medio ponderado de los recursos:

$$k = 0.159 \times \frac{2}{2 + 5} + 0.07 \times (1 - 0.3) \times \frac{5}{2 + 5} = 8.04\%$$

El costo medio ponderado de la entidad puede actuar como un buen sustitutivo del una referencia mejor en el mercado. No obstante, no debemos olvidar que la tasa de descuento debe ser una medida del riesgo percibido por un partícipe del mercado, no una medida propia de la entidad, por lo que podría ser necesario considerar algunos ajustes a dicha cifra si el efecto en el cálculo fuera significativo. En este sentido:

- La NIC 36 expresamente advierte que la tasa de descuento no debe ser función de la forma en la que la propia entidad ha financiado el activo o la

E5.11. Elección de una referencia sustitutiva para la tasa de descuento. Cálculo del coste medio ponderado de los recursos

	<p>UGE a valorar, sino que debería representar el coste de la deuda que le supondría a un partícipe en el mercado la financiación de dicha inversión. En la práctica, este ajuste resulta difícil de cuantificar en entidades con diferentes líneas de negocio o con elevados volúmenes de deuda intragrupo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El cálculo habitual del coste medio ponderado se basa en una estructura de capital constante a lo largo del tiempo. En la práctica, podría ser necesario su modificación para los diferentes períodos de tiempo analizados.
--	--

En todo caso, las referencias sustitutivas empleadas, que tienen su origen en información de la propia entidad, deberán ser ajustadas ante la necesidad de incluir factores de riesgo específicos del activo evaluado o excluir aquellos otros factores de riesgo que no sean aplicables al activo en cuestión o que ya hayan sido tenidos en cuenta en la construcción de los flujos de efectivo. Nótese de nuevo que la NIC 16 expresamente determina que la tasa de descuento no es una tasa de la entidad que controla el activo o la UGE, sino que es una magnitud de referencia del mercado.

E5.12. Cálculo del valor de uso de una unidad generadora de efectivo. (II) Evaluación del deterioro

	<p>“(Continuando con el ejemplo E5.10) (...) Las hipótesis clave usadas en los cálculos del valor de uso son las siguientes:</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Margen EBIT presupuestado (*)</td> <td>4,50 %</td> <td>4,20 %</td> </tr> <tr> <td>Tasa de crecimiento medio ponderado (**)</td> <td>2,50 %</td> <td>2,50 %</td> </tr> <tr> <td>Tasa de descuento aplicada (***)</td> <td>10,90 %</td> <td>10,50 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Margen EBIT definido como el resultado de explotación (en porcentaje sobre el importe neto de la cifra de negocios) (**) Usadas para extrapolar flujos de efectivo más allá del periodo del presupuesto. (***) Tasa de descuento antes de impuestos aplicada (...) Ejemplo En el cálculo de la tasa de descuento aplicada (WACC o costo medio ponderado del capital) es de destacar el incremento de los tipos de interés de la deuda soberana sudafricana (SWAP a 10 años del Rand sudafricano). En 2013 se ha usado un tipo del 7,1 %, superior al 6,4 % usado en 2012. (...) El test de deterioro realizado a 31 de diciembre de 2013 refleja un exceso del valor recuperable sobre el valor contable de 158 millones de euros. Se consideran como hipótesis clave del test de deterioro la tasa de descuento (WACC), la tasa de crecimiento (g) y el margen EBIT presupuestado. Realizado un análisis de sensibilidad en diferentes escenarios, se tendría que incrementar la tasa de descuento (WACC) en más de un 35 % y a su vez igualar la tasa de crecimiento (g) a 0 para empezar a generar deterioro del valor recuperable. El margen EBIT tendría que reducirse en un 35 %, hasta un 2,9 %, manteniendo las otras dos hipótesis sin cambios, para empezar a generar deterioro.” (Acerinox, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, pp. 44-45; el orden de la presentación en notas ha sido ligeramente modificado por los autores para facilitar el seguimiento del caso por el lector)</p>		2013	2012	Margen EBIT presupuestado (*)	4,50 %	4,20 %	Tasa de crecimiento medio ponderado (**)	2,50 %	2,50 %	Tasa de descuento aplicada (***)	10,90 %	10,50 %
	2013	2012											
Margen EBIT presupuestado (*)	4,50 %	4,20 %											
Tasa de crecimiento medio ponderado (**)	2,50 %	2,50 %											
Tasa de descuento aplicada (***)	10,90 %	10,50 %											
Comentario	<p>Para el cálculo de la tasa de descuento, la entidad emplea como sustitutivo el coste medio ponderado de sus recursos (WACC por sus siglas en inglés), que en 2013 ascendió al 10,90 %. Como se verá a continuación con mayor profundidad, para su</p>												

E5.12. Cálculo del valor de uso de una unidad generadora de efectivo. (II) Evaluación del deterioro

	<p>cálculo es necesario estimar el coste de los recursos propios. En este caso, la entidad usa como referencia de la tasa de interés libre de riesgo la rentabilidad de la deuda soberana sudafricana a largo plazo.</p> <p>En general, se admite que el activo libre de riesgo es la deuda pública con menos riesgo emitida en la moneda funcional y que se refiera a plazos similares a los de la inversión. Sin embargo, en la práctica existen algunas salvedades a realizar a este principio genérico, como se ha expuesto en el ejemplo E5.11.</p> <p>Las hipótesis fundamentales seguidas en el cálculo del valor de uso son sometidas a un análisis de sensibilidad que permite al usuario de la información financiera la evaluación más precisa de los riesgos de la inversión, cuya revelación es en algunos casos obligatoria según se expone en el numeral 7.2.</p>
--	---

b.3) Otras cuestiones particulares en el cálculo del valor de uso:

- *Uso de información antes o después de impuestos:*

En el caso **E5.10**, la entidad advierte expresamente que la tasa de descuento usada es antes de impuestos, por lo que los flujos de efectivo derivados de la UGE también deben ser importes brutos. Este enfoque va en línea con la NIC 36.55, según la cual las tasas de descuento a aplicar serán medidas de los rendimientos esperados antes de cualquier efecto fiscal. No obstante, en la práctica en ocasiones resulta difícil adoptar ese enfoque debido a las dificultades para obtener unos flujos de efectivo antes de impuestos independientes procedentes de ciertos activos o UGE, así como para obtener una tasa de descuento antes de impuestos cuando se están empleando determinadas referencias sustitutivas. En el caso del uso del coste medio ponderado de los recursos, que de forma directa es una tasa de interés después de impuestos, en ocasiones es frecuente emplear también flujos de efectivo después de impuestos.

E5.13. Cálculo de los flujos de efectivo después de impuestos

Ejemplo	<p>Una entidad adquirió una grúa especial con una vida útil de 7 años, cuyo coste de compra fue de 35.000 u.m. y de la que se espera obtener los siguientes flujos de efectivo antes de impuestos:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Flujos de efectivo antes de impuestos</td> <td>15.000</td> <td>12.600</td> <td>10.000</td> <td>9.500</td> <td>9.000</td> <td>8.500</td> <td>7.000</td> </tr> </table> <p>De acuerdo con la regulación fiscal del país, dicha actividad está sometida a un gravamen fiscal del 30 %. La maquinaria se deprecia de forma lineal durante su vida útil, sin valor residual al final de esta, siendo completamente deducible dicha depreciación desde el punto de vista fiscal.</p> <p>La entidad estima una tasa de descuento después de impuestos del 15 %.</p>	Flujos de efectivo antes de impuestos	15.000	12.600	10.000	9.500	9.000	8.500	7.000
Flujos de efectivo antes de impuestos	15.000	12.600	10.000	9.500	9.000	8.500	7.000		
Opinión	<p>De acuerdo con la NIC 36.50, el cálculo del deterioro debe realizarse sobre la base de datos antes de impuestos. No obstante, en la práctica existen dificultades bien para la obtención de los flujos de efectivo antes de impuestos generados por el activo o la UGE a valorar, bien para la obtención de una tasa de descuento antes de impuestos.</p> <p>En los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 36 (FCZ85), se admite que en teoría el descuento de los flujos de caja después de impuestos a una tasa de descuento después de impuestos debería proporcionar el mismo resultado que el descuento de flujos de caja antes de impuestos a una tasa de descuento antes de impuestos, siempre que la tasa antes de impuestos sea correctamente calculada ajustando la tasa después de impuestos por los</p>								

E5.13. Cálculo de los flujos de efectivo después de impuestos

correctos flujos de efectivo impositivos. El problema se deriva del hecho de que el cálculo de la tasa de descuento antes de impuestos no es tan simple como añadir a la tasa después de impuestos el efecto de la tasa nominal de impuestos.

En el ejemplo que nos ocupa, se dispone de unos flujos antes de impuestos y de una tasa de descuento después de impuestos. Por coherencia, habría que hacer comparables ambas magnitudes desde el punto de vista fiscal. Por ello, una simplificación consistiría en convertir la tasa de descuento después de impuestos en una tasa antes de impuestos con una agregación simple del tipo impositivo:

$$\text{Tasa de descuento antes de impuestos} = \frac{\text{Tasa de descuento después de impuestos}}{(1 - \text{tasa impositiva})}$$

$$\text{Tasa de descuento antes de impuestos} = \frac{15\%}{(1 - 30\%)} = 21,43\%$$

De lo que resultaría el siguiente descuento de flujos de efectivo:

Período	1	2	3	4	5	6	7	
Flujos de efectivo antes de impuestos	15.000	12.600	10.000	9.500	9.000	8.500	7.000	
Flujos descontados al 21,43 %	12.353	8.545	5.585	4.369	3.409	2.651	1.798	
Valor de uso								38.711

Esta simplificación anterior no es exacta, como se verá a continuación, por lo que, en la práctica, las entidades en ocasiones aluden al principio de materialidad para aplicar un enfoque basado en la estimación de los flujos de efectivo después de impuestos, descontados al costo medio ponderado de capital calculado después de impuestos:

Período	1	2	3	4	5	6	7	
Flujos de efectivo antes de impuestos	15.000	12.600	10.000	9.500	9.000	8.500	7.000	
Deducción fiscal depreciación	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	
Carga impositiva	(3.000)	(2.280)	(1.500)	(1.350)	(1.200)	(1.050)	(600)	
Flujos de efectivo después de impuestos	12.000	10.320	8.500	8.150	7.800	7.450	6.400	
Flujos descontados al 15%	10.435	7.803	5.589	4.660	3.878	3.221	2.406	
Valor de uso								37.992

La diferencia en los valores en uso calculados pone de manifiesto la dificultad para obtener una tasa de descuento antes de impuestos de manera simple. Para un cálculo exacto habría que considerar el efecto derivado de diferencias temporarias en el pago del impuesto sobre dicho activo, e incluso el hecho de que pueda incurrirse en pérdidas que conlleven la ausencia de pago de impuestos.

No obstante, estas mismas dificultades afectan también al segundo enfoque, basado en flujos después de impuestos. En nuestro ejemplo, se asume la hipótesis de que no hay diferencias temporarias en el cálculo del impuesto, así como de que no existen pérdidas fiscales que provoquen un pago de impuestos menor al estimado sobre la base de la tasa impositiva nominal.

Mediante un método iterativo es posible calcular la tasa de descuento antes de impuestos a revelar en las notas, de forma que se iguale el valor de uso después de impuestos

- *Generación de flujos de efectivo en moneda extranjera:*

La problemática acerca de aquellos activos o UGE que generen sus flujos en moneda extranjera es resuelta por la NIC 36.54 de la siguiente forma: los flujos de efectivo serán calculados en la moneda extranjera en la que se generan y descontados posteriormente a la tasa de descuento que resulte más apropiada para la moneda en la que son generados. Posteriormente, serán convertidos a la moneda de presentación utilizando el tipo de cambio al contado existente en el momento de realizar la comparación.

La utilización de una tasa de cambio *forward* supondría la inclusión en el cálculo de los flujos de efectivo de un componente adicional de medición del efecto del paso del tiempo, dado que el mercado ajusta en esta tasa los diferenciales en las tasas de interés de ambas monedas (NIC 16.FCZ49). Con ello, se duplicaría dicho efecto tanto en el numerador como en el denominador del cálculo del valor de uso.

- *Efecto de la inflación en el cálculo del valor de uso:*

Otra cuestión relevante tratada en la NIC 36.40 es la relativa a la coherencia que han de guardar las estimaciones de los flujos de efectivo y de la correspondiente tasa de descuento en cuanto a la consideración que hagan de la evolución esperada de los precios en el futuro. En ese sentido, si la tasa de descuento incluyera los efectos derivados de la inflación, los flujos de efectivo deberían estimarse en términos nominales. En el lado opuesto, si la tasa de descuento se expresara en términos reales, los flujos de efectivo calculados también deberían excluir los efectos derivados de los incrementos generales de precios (aunque podrían reflejar subidas o bajadas específicas previstas en los precios tanto de los productos vendidos como de los consumos).

Desde un punto de vista operativo, se recuerda que la relación entre una tasa de descuento nominal (k_n) y la tasa de descuento real o libre de inflación (k_r) se expresa matemáticamente como sigue:

$$k_r = \frac{1 + k_n}{1 + p} - 1$$

donde p es la medida de la evolución del índice general de precios.

5.3.3. Registro del deterioro y reversión

- a) *Reconocimiento del deterioro a nivel de activo individual y de unidad generadora de efectivo. Asignación entre los componentes de la UGE y distribución a los activos comunes.*

Una vez determinado el importe recuperable, si el saldo en libros del activo es superior a dicho valor, se reconocerá una pérdida inmediatamente en el resultado del ejercicio. En el caso en que el importe recuperable fuera negativo, la compañía

limitará la pérdida a reconocer al valor en libros del activo, puesto que el registro de cualquier valor adicional supondría anticipar una posible pérdida futura que no cumple con los requisitos para ser calificada como un pasivo.

El reconocimiento del deterioro de un activo no corriente comporta dos consecuencias adicionales en los estados financieros. La primera de ellas supone el reconocimiento de una pérdida en el ejercicio corriente, con el consiguiente reconocimiento adicional de los posibles impuestos a las ganancias diferidos relacionados con dicha variación del valor en libros del activo respecto a su base fiscal.

E5.14. Reconocimiento de un deterioro sobre un activo individual							
Ejemplo	Una entidad tiene clasificada como Propiedades, planta y equipo una instalación técnica con un importe bruto de 20.000 u.m. y una depreciación acumulada de 4.000 u.m. La instalación tiene una vida útil de 10 años, durante los cuales es depreciada de acuerdo con un patrón lineal y sin considerar valor residual alguno. Al final del segundo año desde su adquisición, una caída en la demanda del producto fabricado con la referida instalación técnica es considerada por la empresa como un indicio de un posible deterioro. El cálculo del su valor de uso arroja un valor de 13.000 u.m., mientras que el valor razonable de la instalación de acuerdo con su antigüedad es igual a 13.500 u.m. La venta de la instalación técnica conllevaría un difícil proceso de desmontaje y transporte con unos costos estimados de 700 u.m.						
Opinión	<p>Un deterioro sobre el activo será reconocido en el caso en que su valor en libros sea superior al máximo valor que la empresa pueda obtener de acuerdo con su mejor uso, bien a través de su utilización en la actividad ordinaria, bien a través de su venta. El importe recuperable será, por lo tanto, el mayor valor entre su valor de uso (13.000) y su valor razonable neto de los costos necesarios para la venta (13.500 – 700). Siendo el valor en libros igual a 16.000 (20.000 – 4.000), la entidad debería reconocer al cierre del segundo año la correspondiente pérdida por deterioro por importe de 3.000 (16.000 – 13.000):</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 70%;">Db Pérdidas por deterioro – Instalaciones técnicas</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">3.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Cr Deterioro acumulado – Instalaciones técnicas</td> <td style="text-align: right;">3.000</td> </tr> </table> <p>El carácter reversible de esta pérdida de valor queda reconocido en una cuenta compensatoria del activo, reconocida dentro del epígrafe de Propiedades, planta y equipo, con signo negativo. En caso de que la pérdida de valor se considerara definitiva, la pérdida corregiría directamente la cuenta del activo. Adicionalmente, los indicios revelados deben inducir a la empresa a la reconsideración de la idoneidad de la vida útil restante del activo.</p>		Db Pérdidas por deterioro – Instalaciones técnicas	3.000		Cr Deterioro acumulado – Instalaciones técnicas	3.000
	Db Pérdidas por deterioro – Instalaciones técnicas	3.000					
	Cr Deterioro acumulado – Instalaciones técnicas	3.000					

La segunda afecta a los valores a registrar como gasto por depreciación en los ejercicios siguientes, como consecuencia de la reducción en el valor depreciable del activo.

E5.15. Modificación del importe depreciable de un activo como consecuencia de un deterioro	
Ejemplo	Continuando con la información del caso anterior, la empresa considera que los indicios encontrados no suponen modificación alguna de la estimación inicial acerca de la vida útil del activo. Los cálculos de la gerencia estiman que el importe recuperable del activo se ha reducido a 11.375 u.m.

Opinión	<p>Al cierre del ejercicio siguiente, la empresa deberá reconocer la correspondiente depreciación sistemática de la instalación y, adicionalmente, evaluar la idoneidad del deterioro reconocido al final del ejercicio anterior.</p> <p>El deterioro acumulado, reduce el valor depreciable del activo. Continuar con el mismo patrón de depreciación estimado antes del deterioro podría provocar el reconocimiento de una pérdida de valor del activo antes de la finalización de su vida útil.</p> <p>Por lo tanto, se ha de reestimar la cuota de depreciación de acuerdo con la nueva información:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valor en libros (después del deterioro): 13.000 - Vida útil consumida: $[4.000 / 20.000 / (1/10)] = 2$ años - Vida útil restante: $10 - 2 = 8$ años - Nueva cuota de depreciación: $13.000 / 8 = 1.625$ <p>Registrando el correspondiente gasto por depreciación del ejercicio:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">Db</td> <td style="width: 85%;">Gasto por depreciación (instalaciones técnicas)</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">1.625</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cr Depreciación acumulada (instalaciones técnicas)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.625</td> </tr> </table> <p>A continuación, se reevalúa el monto reconocido como deterioro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe recuperable: 11.375 - Valor en libros (sin considerar deterioro): $(20.000 - 4.000 - 1.625) = 14.375$ - Deterioro necesario: 3.000 - Deterioro acumulado: 3.000 <p>En consecuencia, el deterioro acumulado hasta la fecha sigue siendo adecuado al importe recuperable del activo, no siendo necesario su incremento o reducción.</p>	Db	Gasto por depreciación (instalaciones técnicas)	1.625			Cr Depreciación acumulada (instalaciones técnicas)		1.625
Db	Gasto por depreciación (instalaciones técnicas)	1.625							
	Cr Depreciación acumulada (instalaciones técnicas)		1.625						

En el caso de que la pérdida por deterioro se haya calculado a nivel de unidad generadora de efectivo, el reconocimiento de la pérdida se atribuirá de la siguiente manera:

- ✓ En primer lugar, se asignará a la posible plusvalía (*good will*) que existiera en el momento de deterioro en el caso de que el activo o unidad generadora de efectivo hubieran sido adquiridos mediante una combinación de negocios;
- ✓ En segundo lugar, se prorrateará entre todos los activos específicos integrantes de la unidad siguiendo un principio de proporcionalidad al entender que todos los activos operan conjuntamente dentro de la unidad. Es decir, la pérdida se debe distribuir entre cada activo de forma proporcional a su valor neto en libros.

E5.16. Reconocimiento del deterioro sobre una unidad generadora de efectivo	
Ejemplo	<p>La misma entidad del ejemplo anterior tiene tres fábricas A, B y C que producen tres productos diferentes para ser vendidos en el mercado. La empresa ha decidido que las unidades mínimas de generación de efectivo deben analizarse a nivel de fábrica, puesto que existiendo un mercado claramente identificado para cada uno de sus tres productos, sus evaluaciones de rendimiento así como su gestión operativa se encuentran inequívocamente diferenciadas para cada una de las fábricas.</p> <p>A final de año, la empresa tiene conocimiento del lanzamiento inmediato de un nuevo producto sustitutivo del producto C en los próximos meses por parte de la competencia, que reducirá la demanda.</p> <p>La fábrica C fue adquirida tres años antes mediante una combinación de negocios en la que se registró una plusvalía de 12.000 u.m. como consecuencia del mayor precio pagado por</p>

E5.16. Reconocimiento del deterioro sobre una unidad generadora de efectivo

encima del valor razonable de los activos netos adquiridos, ante la expectativa de generación de ganancias futuras.

Por lo tanto, procede a evaluar la existencia de un posible deterioro de la fábrica C de acuerdo con la siguiente información contable:

	Costo bruto	Depreciación acumulada	Valor en libros
Plusvalía	12.000	0	12.000
Terreno	20.000	0	20.000
Construcciones	5.000	(500)	4.500
Instalaciones técnicas	40.000	(8.000)	32.000
Mobiliario	2.000	(600)	1.400
Total	79.000	(9.100)	69.900

La empresa ha procedido a revisar sus presupuestos para los próximos años, de acuerdo con el nuevo escenario, de los que resultan los siguientes flujos de efectivo, considerando además una tasa de reducción progresiva de los flujos de efectivo del 40 % a partir del año n+5:

Año	Flujos de efectivo futuros
n+1	15.000
n+2	14.000
n+3	12.500
n+4	11.000
n+5	9.000

Adicionalmente, la empresa solicita un avalúo de los activos identificados en la fábrica C, obteniendo los siguientes valores:

	Valor razonable	Costos de venta	Valor razonable neto de costos
Terreno	22.000	(500)	21.500
Construcciones	3.500	(100)	3.400
Instalaciones técnicas	25.000	(3.000)	22.000
Mobiliario	100	0	100
Total	50.600	(3.600)	47.000

Por último, de acuerdo con sus conversaciones con varias entidades financieras, la empresa considera una tasa del 12 % como representativa del tipo de interés incremental de la nueva financiación que recibiría para proyectos relacionados con el producto C a un plazo de 10 años.

Opinión

Los indicios descubiertos por la empresa procedentes de fuentes externas son suficientemente significativos como para evaluar una posible pérdida por deterioro de los activos afectados.

Esta evaluación se realiza mediante la actualización de los flujos de efectivo esperados para los próximos 10 años de acuerdo con el siguiente cuadro:

Año	Flujos de efectivo futuros	Flujos de efectivo descontados
n+1	15.000	13.393
n+2	14.000	11.161

E5.16. Reconocimiento del deterioro sobre una unidad generadora de efectivo

n+3	12.500	8.897
n+4	11.000	6.991
n+5	9.000	5.107
n+6	5.400	2.736
n+7	3.240	1.466
n+8	1.944	785
n+9	1.166	421
n+10	700	225
Valor de uso		51.181

El importe recuperable, por lo tanto, será el mayor valor entre el valor que la empresa podría obtener por la venta por separado de los activos individuales (47.000) y el valor derivado de su uso en la actividad ordinaria (51.181). Ambos valores, no obstante, son inferiores al valor en libros de los activos (69.900), lo que obligaría al reconocimiento de un deterioro por importe de 18.719 (69.900 – 51.181).

La distribución de dicho deterioro se realizará, en primer lugar, dando de baja la posible plusvalía que permaneciera reconocida en relación con la unidad generadora de efectivo. Este tratamiento indica una mayor prudencia valorativa en la normativa internacional respecto al activo reconocido como plusvalía:

	% sobre valor en libros sin considerar plusvalía	Deterioro	Valor en libros después de deterioro
Plusvalía	-	(12.000)	0
Terreno	35 %	(2.321)	17.679
Construcciones	8 %	(522)	3.978
Instalaciones técnicas	55 %	(3.714)	28.286
Mobiliario	2 %	(162)	1.238
Total		(18.719)	51.181

Resultando el siguiente registro contable:

Db Pérdidas por deterioro (plusvalía)	12.000
Db Pérdidas por deterioro (terrenos)	2.321
Db Pérdidas por deterioro (construcciones)	522
Db Pérdidas por deterioro (instalaciones técnicas)	3.714
Db Pérdidas por deterioro (mobiliario)	162
Cr Plusvalía	12.000
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (terrenos)	2.321
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (construcciones)	522
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (inst. téc.)	3.714
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (mobiliario)	162

Obsérvese que la pérdida por deterioro sobre la plusvalía se reconoce directamente reduciendo el valor del activo dado que, como se verá a continuación, ya no podrá revertirse. Adicionalmente, a pesar de que la empresa haya identificado las unidades generadoras de efectivo a nivel de fábrica, los indicios revelados son suficientemente significativos como para que se deban reconsiderar las estimaciones iniciales de la empresa en relación con las vidas útiles y valores residuales de los activos individuales dentro de la UGE.

E5.16. Reconocimiento del deterioro sobre una unidad generadora de efectivo

De esta reconsideración podrían derivarse cambios en las estimaciones que implicaran incrementos en el porcentaje de depreciación de los ejercicios siguientes.

Para aquellos activos corporativos cuya función en la entidad es la de servir de soporte al resto de activos operativos o UGE, la determinación de sus valores en uso puede no resultar sencilla, como es el caso de los activos destinados a su uso como sede social o de las instalaciones informáticas centrales que prestan servicio a toda la entidad. En estos casos, los activos no son capaces de generar flujos de efectivo de forma separada, pero contribuyen a la generación de flujos de otros activos de la entidad.

En caso de que existieran indicios de deterioro del activo común, se procedería a estimar el importe recuperable de la UGE o las UGE a las que el valor en libros del activo pudiera ser asignado y a distribuir la posible pérdida por deterioro entre todos los activos de la UGE con un criterio proporcional de acuerdo con el valor en libros de los activos asignados a la UGE (según lo descrito en el ejemplo **E5.16**).

En caso de que no fuera posible asignar el activo común a ninguna UGE o ningunas UGE de manera razonable, la lógica impuesta por la NIC 36 supone agregación superior al nivel de conjunto de las UGE, identificando para ello el menor número posible de UGE que tengan una relación con el activo común.

E5.17. Cálculo del deterioro de activos comunes no distribuibles entre las UGE

Una entidad tiene dos fábricas A y B, para la fabricación de dos productos diferentes, cada una de las cuales constituye una unidad generadora de efectivo a efectos de determinación del posible deterioro. Adicionalmente, dispone de un edificio de dos plantas en un núcleo urbano, destinado en su planta baja a sede social de la compañía y, en su primera planta, a una sección de investigación y desarrollo destinada a la búsqueda de nuevos productos y mejoras en los sistemas de producción y desarrollos de los actuales. El coste del edificio es de 200.000 u.m., distribuido en 70.000 u.m para la planta baja y 130.000 u.m. a la planta primera. La entidad ha realizado un análisis del importe recuperable de cada una de las UGE, concluyendo lo siguiente:

Ejemplo

UGE	Vida útil media restante	Valor en libros	Importe recuperable
A	20 años	500.000	480.000
B	30 años	300.000	350.000
Total entidad	-	1.000.000	920.000*

* La sección de investigación, además de investigar y desarrollar mejoras para ser comercializadas a través de ambas fábricas, también obtiene ingresos procedentes de servicios de asesoramiento prestados a terceros. Por ello, el importe recuperable del total de la entidad es superior a la suma de los importes recuperables de cada fábrica.

La actividad desarrollada por el centro de investigación no responde de manera proporcional a la actividad de cada una de las UGE, por lo que resulta difícil la asignación de su costo entre cada una de ellas.

E5.17. Cálculo del deterioro de activos comunes no distribuibles entre las UGE

El análisis del deterioro cuando existen activos comunes debe distinguir entre aquellos activos comunes que pueden ser asignados de manera razonable entre las UGE, de aquellos otros para que dicha distribución no es posible.

La NIC 36 no prescribe ningún criterio de reparto entre la UGE o las UGE afectadas, por lo que será la entidad la que deberá aplicar el criterio (vgr. grado de utilización por horas, por superficie, por empleados, etc.) que mejor se ajuste a la distribución económica del activo. Los ejemplos ilustrativos de la NIC 36 sugieren un criterio de reparto del valor en libros de la sede central de acuerdo con el valor en libros de cada UGE ponderado por su vida útil media.

En el caso que nos ocupa, seguiremos el mismo criterio que el propuesto por el IASB, de forma que el análisis del deterioro comienza considerando la parte asignable de los activos comunes:

UGE	Vida útil media restante	Valor en libros	Ponderación según valor en libros y vida útil restante	Asignación valor en libros sede central	Valor en libros con sede central	Importe recuperable	Deterioro
A	20	500.000	52,63 %	36.842	536.842	480.000	(56.842)
B	30	300.000	47,37 %	33.158	333.158	350.000	0
Total				70.000			

Opinión

Del cálculo anterior se deriva el siguiente reconocimiento de un deterioro, distribuido proporcionalmente entre los diferentes activos de la UGE, incluyendo la parte proporcional del valor en libros de la sede central asignada. De esta forma, en relación con la UGE A se asignaría un deterioro de 52.941 [$56.842 \times (500.000/536.842)$] a los diferentes activos de la UGE (el reparto entre dichos activos también debería seguir una distribución proporcional); y de 3.901 [$56.842 \times (36.842/536.842)$] a la sede central.

Db Pérdidas por deterioro (sede central)	3.901
Db Pérdidas por deterioro (activos UGE A)	52.941
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (sede central)	3.901
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE A)	52.941

En una segunda etapa, habrá que considerar el valor en libros de los activos comunes no asignables a ninguna UGE (en nuestro caso la sección de investigación y desarrollo). Para ello, nótese que se consideran no sólo el importe recuperable estrictamente calculado a nivel individual para cada una de las UGE identificadas, sino a nivel de grupo de UGE y teniendo en cuenta también los flujos derivados de los servicios externos facturados por la sección de investigación y desarrollo:

UGE	Valor en libros con sede central	Deterioro primera etapa	Valor en libros después de deterioro	Importe recuperable	Deterioro
A	536.842	(56.842)	480.000		(11.786)
B	333.158	0	333.158		(8180)
Sección de I+D			130.000		(3192)
Total			943.158	920.000	(23.158)

Nuevamente, el deterioro calculado (23.158) será distribuido de forma proporcional entre los activos de la UGE y el valor en libros asignado correspondiente a la sección de

E5.17. Cálculo del deterioro de activos comunes no distribuibles entre las UGE

	<p>investigación y desarrollo. En nuestro caso, interpretamos que la proporcionalidad debe calcularse de acuerdo con los valores en libros una vez reconocido el deterioro calculado en la primera etapa. En nuestro caso, a la UGE A se le asignaría un 49 % $[480.000 \times 20 / (480.000 \times 20 + 333.158 \times 30)]$ del valor en libros de la sección de investigación y desarrollo.</p> <p>De esta forma, el reparto del deterioro (23.158) quedaría como sigue: a los activos de la UGE A, 11.786 $[23.158 \times (480.000/943.158)]$; a los activos de la UGE B, 8.180 $[23.158 \times (333.158/943.158)]$; y a la sección de I+D, 3.192 $[23.158 \times (130.000/943.158)]$.</p> <p>Resultando el siguiente registro contable adicional:</p>												
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Db Pérdidas por deterioro (sección I+D)</td> <td style="text-align: right;">3.192</td> </tr> <tr> <td>Db Pérdidas por deterioro (activos UGE A)</td> <td style="text-align: right;">11.786</td> </tr> <tr> <td>Db Pérdidas por deterioro (activos UGE B)</td> <td style="text-align: right;">8.180</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (sección I+D)</td> <td style="text-align: right;">3.192</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE A)</td> <td style="text-align: right;">11.786</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE B)</td> <td style="text-align: right;">8.180</td> </tr> </table>	Db Pérdidas por deterioro (sección I+D)	3.192	Db Pérdidas por deterioro (activos UGE A)	11.786	Db Pérdidas por deterioro (activos UGE B)	8.180	Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (sección I+D)	3.192	Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE A)	11.786	Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE B)	8.180
Db Pérdidas por deterioro (sección I+D)	3.192												
Db Pérdidas por deterioro (activos UGE A)	11.786												
Db Pérdidas por deterioro (activos UGE B)	8.180												
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (sección I+D)	3.192												
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE A)	11.786												
Cr Deterioro Propiedades, planta y equipo (activos UGE B)	8.180												

b) Reversión del deterioro

Como ya se ha anticipado, el proceso de evaluación de los indicios que sugieren la existencia de deterioro en un activo clasificado como Propiedades, planta y equipo, debe repetirse, al menos, una vez al final de cada ejercicio. De esta evaluación puede resultar la necesidad de reconocimiento de una pérdida adicional, o bien la reversión de la pérdida reconocida en ejercicios anteriores. En este proceso, la entidad deberá evaluar nuevamente las fuentes de información externas e internas a su alcance para la elaboración de su juicio profesional. No obstante, en este punto la NIC 36 introduce una asimetría respecto a la evaluación de los indicios de pérdidas al no considerar el hecho de que la capitalización bursátil de una entidad sea superior a su valor neto contable como un indicio de que hayan desaparecido las causas que motivaron el deterioro del activo.

En caso de que del nuevo cálculo del importe recuperable se derive la necesidad de una reversión del deterioro registrado en ejercicios anteriores, se deberá reconocer de forma inmediata el correspondiente ingreso en el resultado del ejercicio incrementando el valor del activo. No obstante, la empresa deberá tener en cuenta que el valor en libros resultante no podrá nunca exceder al que hubiera correspondido en el caso de que la pérdida por deterioro nunca se hubiera registrado.

E5.18. Reversión del deterioro sobre un activo individual

Ejemplo	<p>Modificando la información aportada en el caso E5.15, la entidad considera que una evolución no esperada en la demanda del producto fabricado con la instalación técnica deteriorada, incrementa la estimación del importe recuperable del activo hasta los 16.000 u.m. (en lugar de 11.375 u.m.).</p>
----------------	---

Opinión	<p>Al cierre del ejercicio, la entidad repite el proceso de depreciación y deterioro de su activo. En primer lugar, procede al registro del correspondiente gasto del ejercicio por depreciación:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Db Gasto por depreciación (instalaciones técnicas)</td> <td style="text-align: right; width: 10%;">1.625</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Depreciación acumulada (instalaciones técnicas)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.625</td> </tr> </table> <p>A continuación, se reevalúa el monto reconocido como deterioro de acuerdo con la nueva información:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe recuperable: 16.000 - Valor en libros (sin considerar deterioro): $(20.000 - 4.000 - 1.625) = 14.375$ - Deterioro necesario: 0 - Deterioro acumulado: 3.000 <p>En consecuencia, el deterioro acumulado hasta la fecha debe ser revertido, ya que la empresa no sólo espera poder recuperar el valor en libros del activo, sino que, además, es capaz de estimar una posible ganancia implícita de acuerdo con el mejor uso del activo. El deterioro, por lo tanto, debe ser revertido sin que, en ningún caso, pueda ser reconocido el incremento de valor del activo por encima del que le corresponde como consecuencia de seguir el método del costo:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Db Deterioro acumulado (instalaciones técnicas)</td> <td style="text-align: right; width: 10%;">3.000</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Reversión del deterioro (instalaciones técnicas)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3.000</td> </tr> </table>	Db Gasto por depreciación (instalaciones técnicas)	1.625		Cr Depreciación acumulada (instalaciones técnicas)		1.625	Db Deterioro acumulado (instalaciones técnicas)	3.000		Cr Reversión del deterioro (instalaciones técnicas)		3.000
	Db Gasto por depreciación (instalaciones técnicas)	1.625											
Cr Depreciación acumulada (instalaciones técnicas)		1.625											
Db Deterioro acumulado (instalaciones técnicas)	3.000												
Cr Reversión del deterioro (instalaciones técnicas)		3.000											

En caso de que el cálculo del deterioro se haya realizado a nivel de unidad generadora de efectivo, su posible reversión también debe respetar el principio de proporcionalidad, distribuyendo su recuperación de forma proporcional al valor en libros de cada uno de los activos que conforman la UGE. No obstante, siempre que fuera determinable para cada uno de los activos individualmente considerados, la empresa evitará que el valor en libros de cada activo supere su importe recuperable individual, así como el valor en libros que le hubiera correspondido en caso de que la pérdida por deterioro nunca se hubiera registrado en ejercicios anteriores.

Otra cuestión relevante a tener en cuenta en la NIC 36 es la imposibilidad de reversión del deterioro que hubiera sido previamente asignado a la plusvalía (*good will*) reconocida, en el caso de activos adquiridos como consecuencia de una combinación de negocio. Esta prohibición es, en opinión del IASB, coherente con la imposibilidad de activación de plusvalías generadas internamente por parte de la NIC 38, *Activos intangibles*. En este sentido, se consideró que permitir la reversión del deterioro asignado a la plusvalía conduciría a la imposible tarea de separar la proporción del deterioro a revertir que procede de la plusvalía adquirida de aquella otra relacionada con la parte de la plusvalía autogenerada (NIC 36.FC189). Esta asimetría introduce, por lo tanto, un sesgo de prudencia valorativa justificado, de fondo, en la incertidumbre relacionada con la valoración de la plusvalía.

E5.19. Reversión del deterioro sobre una unidad generadora de efectivo

Continuando con el ejemplo **E5.16**, al cierre del ejercicio siguiente al reconocimiento del deterioro sobre los activos de la fábrica C, la empresa tiene indicios de que el producto competidor está experimentando algunas dificultades que van a provocar que la demanda en su producto C sufra una reducción menos pronunciada en los primeros años. Por lo tanto, la empresa procede a la revisión de su estimación sobre el importe recuperable, modificando los flujos de efectivo futuros y considerando la misma tasa de descuento aplicada con anterioridad:

Año	Flujos de efectivo futuros
n+2	18.000
n+3	17.200
n+4	16.500
n+5	14.000
n+6	12.500

Ejemplo

Como consecuencia de los indicios y del reconocimiento del deterioro a finales del ejercicio anterior, la empresa procedió a revisar las estimaciones de vidas útiles de los activos individuales, resultando el siguiente valor en libros a final de ejercicio:

	Costo bruto	Depreciación acumulada	Deterioro	Valor en libros
Terreno	20.000	0	(2.341)	17.659
Construcciones	5.000	(1.294)	(468)	3.237
Instalaciones técnicas	40.000	(10.355)	(3.746)	25.900
Mobiliario	2.000	(777)	(164)	1.060
Total	67.000	(12.425)	(6.719)	47.855

Los nuevos avalúos realizados arrojan unos valores razonables menos costos de disposición similares a los del cierre del ejercicio anterior (47.000 u.m.).

Opinión

La empresa realiza el cálculo del valor de uso de acuerdo con las nuevas estimaciones de flujos futuros y considerando la misma tasa de descuento del 12 %:

Año	Flujos de efectivo futuros	Flujos de efectivo descontados
n+2	18.000	14.349
n+3	17.200	12.243
n+4	16.500	10.486
n+5	14.000	7.944
n+6	12.500	6.333
n+7	7.500	3.393
n+8	4.500	1.817
n+9	2.700	974
n+10	1.620	522
n+11	972	279
Valor de uso		58.340

E5.19. Reversión del deterioro sobre una unidad generadora de efectivo

De acuerdo con el cálculo anterior, el importe recuperable es igual al valor de uso de la UGE (58.340), al ser superior a su valor razonable menos los costos de disposición (47.000). A su vez, este importe recuperable es superior al valor en libros de los activos por importe de 10.484 (58.340 – 47.855), lo que supone la reversión íntegra de todo el deterioro reconocido en una cuenta correctora dentro del epígrafe de Propiedades, planta y equipo:

Db Deterioro Propiedades, planta y equipo (terrenos)	2.321	
Db Deterioro Propiedades, planta y equipo (construcciones)	522	
Db Deterioro Propiedades, planta y equipo (inst. téc.)	3.714	
Db Deterioro Propiedades, planta y equipo (mobiliario)	162	
Cr Reversión deterioro (terrenos)		2.321
Cr Reversión deterioro (construcciones)		522
Cr Reversión deterioro (instalaciones técnicas)		3.714
Cr Reversión deterioro (mobiliario)		162

Sin embargo, como ya se ha anticipado, a pesar de que el importe recuperable permitiría una teórica reversión de la pérdida por deterioro sobre la plusvalía reconocida en el ejercicio anterior, la NIC 36.124 expresamente prohíbe dicha reversión.

5.3.4. Registro de indemnizaciones o compensaciones de valor

Habitualmente las empresas se aseguran compensaciones o indemnizaciones en el caso de deterioro del valor de las Propiedades, planta y equipo por determinados eventos no esperados. El reconocimiento de estas compensaciones es independiente del reconocimiento de la pérdida por deterioro del activo, tanto si esta reviste carácter temporal, como si es definitiva y origina la baja del activo. De esta forma, cualquier ingreso procedente de terceros como consecuencia de compensaciones o indemnizaciones sobre la pérdida de valor de los activos se reconocerá en el momento en que resulte exigible de acuerdo con las condiciones contractuales pactadas, independientemente del momento en que deba reconocerse el deterioro de valor del activo.

5.4. Criterios generales

5.4.1. Provisiones por desmantelamiento

Como se ha indicado en el numeral 4.7.1, el reconocimiento inicial de las Propiedades, planta y equipo exige la incorporación de una estimación de los costos en los que la empresa pudiera estar obligada a incurrir en el final de la vida útil del activo para su desmantelamiento, retiro o restauración. Dicha obligación será reconocida como una provisión registrada inicialmente por el valor actual de las obligaciones estimadas e incrementada en sucesivas valoraciones para registrar el correspondiente efecto financiero, aplicando para ello una tasa de descuento que considere el valor temporal del dinero a la fecha de cierre más los riesgos específicos de ese tipo de pasivos. Dicho

incremento como consecuencia del efecto financiero se reconocerá como un gasto financiero del ejercicio, sin afectar al valor bruto del activo relacionado.

No obstante lo anterior, los posibles cambios en la medición que, después del reconocimiento inicial, fueran identificados sobre los pasivos así reconocidos, deberán ser contabilizados de acuerdo con los previstos en la CINIIF 1, *Cambios en Pasivos Existentes por Retiro de Servicio, Restauración y Similares*. De acuerdo con esta interpretación, los cambios en el pasivo pueden producirse tanto por modificaciones de las estimaciones de las fechas o valores de los pagos que deban realizarse en el futuro como por cambios en la estimación de la tasa de descuento utilizada.

Los efectos de dichas modificaciones sobre los elementos reconocidos en Propiedades, planta y equipo serán diferentes dependiendo del modelo, de costo o de revaluación escogido.

a) Modelo del costo:

Las modificaciones en los pasivos derivadas tanto de un cambio en la estimación de los flujos futuros como de la tasa de descuento a aplicar provocarán un incremento o una reducción del valor bruto del activo relacionado. Esto es coherente con lo previsto por la NIC 8 para cualquier modificación en las estimaciones, cuyo efecto debe ser prospectivo en los resultados del ejercicio corriente y sucesivos, así como con el criterio de capitalización inicial de los costos de retiro o desmantelamiento según la propia NIC 16.

Aunque fue una de las propuestas alternativas planteada por el CINIIF en sus borradores previos a la interpretación, finalmente se rechazó expresamente el tratamiento diferencial entre las modificaciones en las estimaciones de los beneficios económicos futuros y aquellas derivadas de cambios en la tasa de descuento. El CINIIF consideró que hay factores que afectan simultáneamente a ambas estimaciones, como por ejemplo la inflación (CINIIF 1.FC9).

E5.20. Costos de desmantelamiento. Cambios en las estimaciones de la obligación futura bajo el modelo del costo	
Ejemplo	Continuando con la información contenida en el ejemplo E4.22 , a los tres años del reconocimiento inicial del depósito, la entidad estima que actualmente el importe de los pagos que debería efectuar en el futuro ascendería a 40.000 u.m., debido a una modificación en la regulación medioambiental que hace más exigente la obligación de rehabilitación. La entidad no considera variaciones significativas en la tasa de descuento aplicada (5 %) ni en la evolución futura de los precios (3 %).
Opinión	Al final del tercer año, la provisión por desmantelamiento se habrá incrementado como consecuencia del efecto financiero: $VA (\text{año } 3) = 24.751 \times (1 + 5\%)^3 = 28.652$ Siendo la provisión que habría estado constituida al final del segundo ejercicio igual a: $VA (\text{año } 2) = 24.751 \times (1 + 5\%)^2 = 27.288$

E5.20. Costos de desmantelamiento. Cambios en las estimaciones de la obligación futura bajo el modelo del costo

	<p>El importe de gasto financiero que habrá reconocido la entidad a final de ejercicio asciende a 1.364 (28.652 – 27.288) de acuerdo con el siguiente registro:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Otros gastos financieros</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">1.364</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Provisiones por desmantelamiento</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.364</td> </tr> </table> <p>El cambio en las estimaciones de pagos futuros obliga a recalcular el valor actual de la provisión por desmantelamiento al final del tercer año:</p> $VA = \frac{40.000 \times (1 + 3\%)^7}{(1 + 5\%)^7} = 34.962$ <p>La diferencia con el pasivo actualmente registrado (34.962 – 28.652 = 6.310) se reconocería como un incremento del importe bruto del activo y de la provisión:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Propiedades, planta y equipo</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">6.310</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Provisiones por desmantelamiento</td> <td></td> <td style="text-align: right;">6.310</td> </tr> </table>	Db. Otros gastos financieros	1.364		Cr. Provisiones por desmantelamiento		1.364	Db. Propiedades, planta y equipo	6.310		Cr. Provisiones por desmantelamiento		6.310
Db. Otros gastos financieros	1.364												
Cr. Provisiones por desmantelamiento		1.364											
Db. Propiedades, planta y equipo	6.310												
Cr. Provisiones por desmantelamiento		6.310											

Si la disminución del pasivo estimado fuera superior al importe en libros del activo, cualquier exceso debería ser reconocido inmediatamente en el resultado del ejercicio (CINIIF 5.b).

Si se produce un cambio en la tasa de descuento también deberá efectuarse un ajuste en la provisión con contrapartida en la partida de Propiedades, planta y equipo. El ajuste se calcula teniendo presente la provisión ya constituida y el periodo restante hasta el momento en el que es preciso aplicar la provisión.

E5.21. Costos de desmantelamiento. Cambios en la tasa de descuento

Ejemplo	<p>Continuando con la información contenida en el ejemplo E4.22, a los tres años del reconocimiento inicial del depósito, la entidad estima que la tasa de descuento es del 8 % debido a un incremento significativo en el interés legal del dinero, manteniéndose la estimación en la tasa de inflación.</p>						
Opinión	<p>Al final del tercer año, la provisión por desmantelamiento se habrá situado, como consecuencia del efecto financiero, en el siguiente importe:</p> $VA (\text{año } 3) = 24.751 \times (1 + 5\%)^3 = 28.652,89$ <p>El cambio en las estimaciones de la tasa obliga a recalcular el valor actual de la provisión por desmantelamiento desde el final del tercer año hasta el momento en que la provisión debe estar completamente constituida (año 10):</p> $VA = \frac{28.652,89 \times (1 + 3\%)^7}{(1 + 8\%)^7} = 20.561,87$ <p>La diferencia con el pasivo actualmente registrado (28.652 – 20.561,87 = 8.091,02) se reconocería como una reducción del importe bruto del activo y de la provisión:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Provisiones por desmantelamiento</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">8.091</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">8.091</td> </tr> </table>	Db. Provisiones por desmantelamiento	8.091		Cr. Propiedades, planta y equipo		8.091
Db. Provisiones por desmantelamiento	8.091						
Cr. Propiedades, planta y equipo		8.091					

Por otro lado, una vez finalizada la vida útil del activo, en aquellos casos en los que esta fuera inferior al plazo de ejecución de la actividad de desmantelamiento, todo cambio en el pasivo estimado provocará también un efecto inmediato en el resultado del ejercicio (CINIIF 1.7).

E5.22. Costos de desmantelamiento. Cambios en las estimaciones con posterioridad a la finalización de la vida útil

Ejemplo	Una entidad tiene la obligación legal de acometer la reforestación del terreno liberado por una cantera una vez concluida su explotación. Por motivos geológicos, la ejecución de los trabajos de reforestación debe realizarse 4 años después de la conclusión de la explotación. A la conclusión de la vida útil de la cantera, el valor registrado en concepto de provisión ascendía a 35.500 u.m., habiendo sido utilizada una tasa de descuento del 6 %. Sin embargo, un año después de la finalización de la vida útil de la cantera, una mejora en la tecnología existente permite reducir el coste ejecución de los trabajos de forma que el valor actual de las obligaciones ascendería a 29.000 u.m.		
Opinión	Una vez finalizada la vida útil del activo, la entidad debe reconocer en el resultado del ejercicio todo el resultado derivado del cambio en la estimación:		
	Db. Provisiones por desmantelamiento	6.500	
	Cr. Exceso de provisiones		6.500

b) Modelo de revaluación:

A diferencia del modelo del costo, algunas salvedades previas han de realizarse en relación con la determinación del valor razonable de un activo que lleva aparejada una obligación de pago por retiro. En este sentido, la CINIIF 1.EI7 advierte que en la práctica, para realizar la revaluación contable de los activos, habrá de tenerse en cuenta si el valor razonable obtenido por actualización de ingresos (véase anexo 1) ha sido calculado deduciendo (valoración neta) o no (valoración bruta) la obligación de pago final derivada del retiro o desmantelamiento. En caso de que se hubiera obtenido una valoración neta del activo, sería necesario añadir la provisión por desmantelamiento, para evitar la duplicación de su efecto en el registro contable de la revaluación. De forma similar, en caso de que el activo fuera valorado de acuerdo con su costo de reposición (véase anexo 1) sería necesario añadir una estimación adecuada del coste depreciado de reposición del costo por retiro o desmantelamiento.

Una vez hechas las consideraciones anteriores, bajo este modelo las modificaciones posteriores en las estimaciones del pasivo por retiro o desmantelamiento impactarán en la revaluación o devaluación previamente reconocidas para ese activo (CINIIF 1.6.a), de la siguiente forma:

- ✓ El incremento del pasivo se reconocerá directamente en el Otro Resultado Integral disminuyendo el superávit por revaluación existente del activo y hasta el límite del superávit previamente reconocido. Cualquier exceso

sobre esta cantidad se reconocería directamente como un gasto en el resultado del ejercicio.

- ✓ Una disminución del pasivo se reconocerá directamente en el resultado del ejercicio hasta el límite de las posibles reducciones de valor del activo reconocidas previamente en resultados. Cualquier exceso sobre esta cantidad se reconocería como un incremento del superávit directamente en patrimonio.

E5.23. Costos de desmantelamiento. Cambios en las estimaciones de la obligación futura bajo el modelo de revaluación																												
Ejemplo	<p>En enero de 2015, una entidad adquiere una cantera para una explotación minera por un costo de adquisición de 800.000 u.m., cuya vida útil esperada es de 25 años. Adicionalmente, la entidad debe incurrir en unos costos de restitución del terreno cuyo valor, actualmente, se estima en 200.000 u.m.. La entidad considera que el 7 % es una tasa de descuento que recoge de forma apropiada el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de una financiación a este plazo.</p> <p>Al cierre de 2015, la entidad también estima que la provisión por desmantelamiento debe situarse únicamente en 140.000 u.m..</p> <p>A esa misma fecha, el valor razonable de la cantera se ha reducido significativamente hasta 940.000 u.m.. Este valor razonable no ha sido disminuido por la estimación del costo final por retiro o desmantelamiento.</p>																											
Opinión	<p>A cierre de 2015 la entidad debe reconocer el correspondiente gasto por depreciación por 40.000 $[(800.000+200.000)/25]$, así como el gasto financiero derivado de la actualización de la provisión (o reversión del descuento) por 14.000 $(200.000 \times 7 \%)$:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Gasto por depreciación</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">40.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada</td> <td></td> <td style="text-align: right;">40.000</td> </tr> <tr> <td>Db. Gasto financiero</td> <td style="text-align: right;">14.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Provisiones por desmantelamiento</td> <td></td> <td style="text-align: right;">14.000</td> </tr> </table> <p>Adicionalmente, el nuevo valor razonable estimado provoca una reducción del valor en libros del activo por importe de 20.000 $[(1.000.000 - 40.000) - 940.000]$, reconocido directamente en el resultado del ejercicio:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">20.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> </table> <p>Por último, la diferencia con el pasivo actualmente registrado 74.000 $[(200.000+14.000) - 140.000]$ iría destinada en parte a compensar el resultado del ejercicio en las pérdidas de valoración previamente reconocidas sobre el activo y, adicionalmente, como un incremento del superávit de revaluación:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Provisiones por desmantelamiento</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">74.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Exceso de provisiones</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Superávit de revaluación</td> <td></td> <td style="text-align: right;">54.000</td> </tr> </table>	Db. Gasto por depreciación	40.000		Cr. Depreciación acumulada		40.000	Db. Gasto financiero	14.000		Cr. Provisiones por desmantelamiento		14.000	Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	20.000		Cr. Propiedades, planta y equipo		20.000	Db. Provisiones por desmantelamiento	74.000		Cr. Exceso de provisiones		20.000	Cr. Superávit de revaluación		54.000
Db. Gasto por depreciación	40.000																											
Cr. Depreciación acumulada		40.000																										
Db. Gasto financiero	14.000																											
Cr. Provisiones por desmantelamiento		14.000																										
Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	20.000																											
Cr. Propiedades, planta y equipo		20.000																										
Db. Provisiones por desmantelamiento	74.000																											
Cr. Exceso de provisiones		20.000																										
Cr. Superávit de revaluación		54.000																										

En cualquier caso, la disminución del pasivo no puede provocar la reducción del valor en libros que teóricamente habría estado reconocido según el modelo del costo. Este tratamiento permite una mejor comparación con las empresas que sigan un modelo del costo para esa

categoría de activos y, de igual forma que bajo dicho modelo, refleja la preocupación del CINIIF por reducciones significativas de las estimaciones hacia el final de la vida útil del activo (CINIIF 1.FC18).

E5.24. Costos de desmantelamiento. Cambios en las estimaciones de la obligación futura bajo el modelo de revaluación: limitación por costo de adquisición

Ejemplo

En enero de 2015, una entidad adquiere un terreno sobre el que dispone de licencia administrativa para el vertido de residuos durante los próximos 25 años. El costo inicial del terreno es de 50.000 u.m., al que se debe añadir un costo por adecuación medioambiental al final de su vida útil por importe de 150.000 u.m.

La entidad sigue el modelo de revaluación para esta categoría de activos, aunque no encuentra modificaciones significativas en el valor del terreno hasta finales del año 2025, cuando un cambio en la legislación (que endurece el acceso a dichos terrenos por parte de las empresas del país) provoca un incremento del valor del activo hasta 250.000 u.m.

A finales del año siguiente, los avances conseguidos en la tecnología necesaria para la actuación medioambiental provocan una reducción en la estimación actual de la provisión hasta 205.000 u.m.

La entidad considera que el 7 % es una tasa de descuento que recoge de forma apropiada el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de una financiación a este plazo.

A cierre de 2025, 11 años después de la adquisición, el valor en libros de los activos y pasivos relacionados con el terreno es el siguiente:

Coste adquisición (incluyendo provisión)		200.000
Depreciación acumulada	$200.000 / 25 \times 11$	88.000
Provisión	$150.000 \times (1+7\%)^{11}$	315.728

Opinión

Una vez reconocido el correspondiente gasto por depreciación del ejercicio y actualización o reversión del descuento de la provisión, la entidad procede a la revaluación del activo por importe de 138.000 [250.000 – (200.000 – 88.000)]. Para ello, la entidad sigue el sistema contable consistente en la eliminación previa de la depreciación acumulada:

Db. Depreciación acumulada	88.000	
Cr. Propiedades, planta y equipo (terrenos)		88.000
Db. Propiedades, planta y equipo (terrenos)	138.000	
Cr. Superávit de revaluación		138.000

A finales del año 2026, la entidad debe reconocer el correspondiente gasto por depreciación por 17.857 [250.000 / (25 – 11)], así como el gasto financiero derivado de la actualización de la provisión (o reversión del descuento) por 22.101 [315.728 x 7 %]:

Db. Gasto por depreciación	17.857	
Cr. Depreciación acumulada		17.857
Db. Gasto financiero	22.101	
Cr. Provisiones por desmantelamiento		22.101

Adicionalmente, se produce una reducción en la estimación del valor actual de la provisión como consecuencia de un cambio en las estimaciones de los pagos futuros por importe de 132.829 [(315.728 + 22.101) – 205.000].

Esta disminución debe ser reconocida contra el superávit de revaluación acumulado sólo hasta el importe del valor en libros que hipotéticamente hubiera tenido el activo en caso de haberse reconocido de acuerdo con el modelo del costo. Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el modelo del costo el activo tendría un valor en libros de 104.000 [200.000 – (200.000 / 25 x 12)], este será el importe máximo a reconocer directamente en el patrimonio neto, imputándose el resto en el resultado del ejercicio:

E5.24. Costos de desmantelamiento. Cambios en las estimaciones de la obligación futura bajo el modelo de revaluación: limitación por costo de adquisición

	Db. Provisiones por desmantelamiento	132.829	
	Cr. Superávit de revaluación		104.000
	Cr. Exceso de provisiones		28.829

De forma similar que en el caso del modelo del costo, una vez finalizada la vida útil del activo, los cambios en las estimaciones de las obligaciones por retiro serán reconocidas en el resultado del ejercicio (CINIIF 1.7).

Por último, la CINIIF 1 insiste también en la relevancia que la información referente a cualquier imputación directa de gastos e ingresos en el patrimonio neto tiene para los usuarios de la información financiera (ya puesta de manifiesto por la NIC 1), estableciendo la obligación de revelar de forma independiente los cambios en el patrimonio neto derivados de las modificaciones en la provisión por desmantelamiento de activos bajo el modelo de revaluación (CINIIF 1.FC29).

5.4.2. Inspecciones generales por defectos del equipo (grandes reparaciones)

Las inspecciones generales de Propiedades, planta y equipo son manifestaciones de la contabilidad de componentes que implica diferentes cuotas de depreciación para reconocer de forma separada el gasto correspondiente a las reparaciones significativas que permiten que el resto del activo sea utilizado durante toda su vida útil.

A efectos operativos, su mecánica dependerá del modelo, de costo o revaluación, seguido en la medición posterior del activo.

a) Modelo del costo:

La parte del valor bruto correspondiente al costo estimado de la inspección general es depreciada en un plazo menor y sustituida por el costo efectivo de la reparación cuando esta tiene lugar.

E5.25. Inspecciones generales. Modelo del costo

Ejemplo	A principios de ejercicio una compañía aérea adquiere una maquinaria por un importe de 100.000 u.m. cuya vida útil estimada es de 20 años, sin que se estime ningún valor residual. Adicionalmente al mantenimiento corriente al que es necesario someter el activo frecuentemente, cada 4 años es necesario someterlo a una revisión profunda para que pueda continuar en condiciones de seguir operando. El costo de esta revisión, aproximadamente, es estimado en 10.000 u.m. Al final del año cuarto, la reparación finalmente se lleva a cabo por un monto de 12.000 u.m., ligeramente superior a la estimación realizada inicialmente.
Opinión	La entidad debe distinguir entre aquellos costos de mantenimiento rutinarios, que se reconocerán en el resultado del ejercicio en el que se incurren, de aquellos otros que tengan carácter plurianual. Estos últimos también son necesarios para el correcto funcionamiento diario del activo, pero su efecto tiene una duración superior al año. Su reconocimiento en el resultado del ejercicio en el que se incurren supondría la penalización del Estado del

E5.25. Inspecciones generales. Modelo del costo

	<p>Resultado Integral de un ejercicio en beneficio de los otros tres ejercicios restantes. Por lo tanto, la correlación entre los ingresos ordinarios originados por la maquinaria y los gastos de mantenimiento necesarios para el funcionamiento ordinario exige la imputación periódica de dichos gastos.</p> <p>Ello se consigue acelerando la depreciación de la parte del activo correspondiente al importe de la gran revisión.</p> <p>Operativamente, al final del ejercicio se reconocerá una depreciación por valor de 9.000 $[(100.000 - 10.000)/10]$ para el componente principal de la maquinaria, y de 2.500 $(10.000 / 4)$ para el componente relacionado con la gran reparación:</p>												
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Gasto por depreciación (equipamiento)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">9.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Db. Gasto por depreciación (reparación)</td> <td style="text-align: right;">2.500</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada (equipamiento)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">9.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada (reparación)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2.500</td> </tr> </table>	Db. Gasto por depreciación (equipamiento)	9.000		Db. Gasto por depreciación (reparación)	2.500		Cr. Depreciación acumulada (equipamiento)		9.000	Cr. Depreciación acumulada (reparación)		2.500
Db. Gasto por depreciación (equipamiento)	9.000												
Db. Gasto por depreciación (reparación)	2.500												
Cr. Depreciación acumulada (equipamiento)		9.000											
Cr. Depreciación acumulada (reparación)		2.500											
	<p>Al final del cuarto año, se procede a la reparación, cuyo componente se encuentra totalmente depreciado de acuerdo con el registro anual realizado conforme al asiento anterior. Por lo tanto, llegado ese momento se produce la baja del componente representativo de la reparación para dar de alta la estimación (ya más actualizada) de la siguiente:</p>												
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Depreciación acumulada (reparación)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">10.000</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (reparación)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">10.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">Db. Propiedades, planta y equipo (reparación)</td> <td style="text-align: right;">12.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada (reparación)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">12.000</td> </tr> </table>	Db. Depreciación acumulada (reparación)	10.000		Cr. Propiedades, planta y equipo (reparación)		10.000	Db. Propiedades, planta y equipo (reparación)	12.000		Cr. Depreciación acumulada (reparación)		12.000
Db. Depreciación acumulada (reparación)	10.000												
Cr. Propiedades, planta y equipo (reparación)		10.000											
Db. Propiedades, planta y equipo (reparación)	12.000												
Cr. Depreciación acumulada (reparación)		12.000											
	<p>El nuevo importe activado se depreciará durante los próximos cuatro ejercicios hasta que se ejecute la próxima reparación.</p>												

b) Modelo de revaluación:

En su medición posterior de acuerdo con el valor razonable habrá que considerar si la valoración realizada del activo lleva incorporados los flujos de efectivo negativos como consecuencia de las grandes reparaciones. En caso afirmativo, la cantidad a reevaluar sería únicamente sobre el valor activado por el componente principal del activo, sin considerar la gran reparación.

E5.26. Inspecciones generales. Modelo de revaluación

Ejemplo	<p>Una entidad adquiere una construcción flotante por importe de 500.000 u.m. La construcción se sitúa en los canales de la ciudad y se destina a la prestación de servicios de hostelería.</p> <p>Debido a la corrosión producida por el agua, la construcción debe ser sometida cada cinco años a un proceso de reparación intensivo cuyo costo se estima actualmente en 50.000 u.m.</p> <p>La vida útil estimada para la construcción es de 35 años, sin estimar valor residual alguno al final de esta.</p> <p>La entidad opta por el método de revaluación para esta clase de activos y al final del tercer año tiene indicios de un incremento significativo de la valoración de la construcción debido a la limitación administrativa recientemente impuesta para la instalación de este tipo de construcciones. Por ello, encarga un avalúo del elemento que revela un valor razonable de 580.000 u.m.</p>
----------------	--

E5.26. Inspecciones generales. Modelo de revaluación

Opinión	<p>Hasta el final del tercer año, en que se tienen indicios de una variación significativa en el valor razonable, el activo será valorado a su costo inicial menos la depreciación acumulada. La parte del costo bruto correspondiente a la gran reparación (50.000) deberá depreciarse en un período de cinco años, mientras que el costo bruto restante (450.000) se depreciará en 35 años.</p> <p>En el momento de realizar la revaluación la entidad deberá considerar si el valor aportado incluye o no el efecto negativo de los pagos a realizar como consecuencia de las grandes reparaciones. Con frecuencia, la valoración del activo consiste en la actualización de los rendimientos futuros esperados. En dicha estimación, deben incluirse los flujos negativos como consecuencia del mantenimiento tanto anual como de carácter supra-anual. Ambos tipos de reparaciones serán considerados por la empresa como un gasto en períodos sucesivos: el primero, mediante el correspondiente gasto de explotación por servicios de reparación; el segundo, mediante la depreciación del importe bruto activado por separado como gran reparación.</p> <p>Por lo tanto, la valoración así efectuada determinará la capacidad neta de generación de flujos futuros del importe del activo sin considerar la gran reparación (450.000) que será el que se deba revaluar hasta su nuevo valor razonable (580.000), teniendo en consideración para dicho registro la depreciación acumulada que tuviera a fecha de revaluación.</p> <p>En caso de que la valoración no recogiera los flujos negativos derivados de grandes reparaciones, el importe a revaluar sería sobre la suma de los costos activados por ambos conceptos, componente principal y gran reparación, distribuyendo la posible ganancia o pérdida, sobre el importe del componente principal salvo evidencia en contra de variación significativa en la estimación del costo de la gran reparación.</p>
----------------	--

5.4.3. Renovaciones, ampliaciones y mejoras

Las renovaciones de elementos clasificados como Propiedades, planta y equipo suponen la realización de las actuaciones necesarias para la restauración del activo o de un componente suyo. Las ampliaciones y mejoras, como se ha adelantado en el numeral 3.1.c, implican la actuación sobre el activo para incrementar su vida útil, sin menoscabo de la productividad, o su capacidad de producción. En ambos casos, las inversiones realizadas son activables, en la medida en que se prevea su recuperación futura a lo largo de la vida útil del activo principal, período en el que deberán ser depreciadas.

En el caso de las renovaciones, la operativa es algo más compleja por cuanto, en general, supone la sustitución de una parte del activo principal. Si esta sustitución estuviera programada desde la adquisición del activo, su tratamiento sería similar al de una gran reparación, siendo identificada en libros desde el principio, tanto en valor bruto como en depreciación (como se ha descrito en el apartado anterior). Al no estar programadas, estas renovaciones hacen más difícil la identificación del costo y de la depreciación acumulada de los elementos sustituidos.

E5.27. Renovaciones

Ejemplo	<p>Una empresa petrolera adquirió un buque por un importe de 1.000.000 u.m. cinco años atrás. La vida útil del buque se estima en 20 años, momento en el que debe ser desguazado. Tras la operación de desguace la empresa espera obtener un valor residual de 50.000 u.m. La entidad tenía registrado el buque bajo un único epígrafe, sin separación de componentes, puesto que, en principio, todos estaban en condiciones de ser usados durante la vida útil total, de acuerdo con las especificaciones técnicas del armador.</p>
----------------	---

E5.27. Renovaciones

	<p>Sin embargo, al comienzo del sexto año, se descubre un defecto en el motor principal que obliga a su sustitución.</p> <p>El nuevo motor es adquirido por un importe de 70.000 u.m. y pagado en efectivo. Se estima que los precios de este tipo de componentes han sufrido un incremento anual aproximado del 3 %. Se prevé que su vida útil sea únicamente de 15 años, exactamente igual a la vida útil restante del buque en ese momento, y que la incorporación del nuevo motor no afecte al valor residual inicialmente estimado para el activo.</p>																					
<p>Opinión</p>	<p>En el momento de la renovación, el costo inicial, así como cualquier corrección valorativa (por depreciación o deterioro) que tuviera acumulada el activo, deben ser dados de baja.</p> <p>En caso de dificultad para la identificación del costo del motor sustituido, el costo de la renovación puede ser utilizado como un indicativo del costo original del elemento que se reemplaza. De acuerdo con lo anterior, el costo del motor antiguo se estimaría en:</p> $\text{Valor motor antiguo} = \frac{70.000}{(1 + 3\%)^5} = 60.383$ <p>Lo que representaría un 6,04 % (60.383 / 1.000.000) del costo inicial del buque. Así pues, la depreciación acumulada estimada para el motor sustituido ascendería a 14.341 [(1.000.000 – 50.000)/20 x 5 x 6,04 %].</p> <p>El registro contable de la renovación supone la baja del motor antiguo y la activación del nuevo:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Depreciación acumulada (motor antiguo)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">14.341</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo</td> <td style="text-align: right;">46.042</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Propiedades, planta y equipo (motor antiguo)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">60.383</td> </tr> <tr> <td>Db. Propiedades, planta y equipo (motor nuevo)</td> <td style="text-align: right;">70.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Efectivo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">70.000</td> </tr> </table> <p>El tratamiento posterior a la renovación dependerá de la estimación de vida útil y valor residual del nuevo elemento incorporado. En general, el nuevo motor estará en uso a lo largo de la vida útil restante del buque, por lo que deberá ser depreciado de acuerdo con este plazo remanente. De esta forma, la nueva cuota de depreciación del buque se calcularía de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe bruto del buque después de la sustitución: 1.000.000 – 60.383 + 70.000 = 1.009.617 - Depreciación acumulada después de la sustitución: [(1.000.000 – 50.000)/20 x 5] – 14.341 = 223.159 - Valor depreciable: [(1.009.617 – 50.000) – 223.159] = 736.458 - Vida útil restante: 15 años - Nueva cuota de depreciación: 736.458 / 15 = 49.097 <p>Reconociendo el gasto por depreciación de acuerdo con el siguiente registro:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Db. Gasto por depreciación</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">49.097</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr. Depreciación acumulada (buque)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">49.097</td> </tr> </table> <p>No obstante, la entidad podría estimar una vida útil inferior y tratar el nuevo elemento incorporado por separado de forma similar a una gran reparación.</p> <p>Asimismo, la entidad podría considerar que la vida útil del nuevo elemento excede de la vida útil restante del activo principal. En ese caso, una depreciación en un plazo superior a los 15 años de vida útil restante del buque debería estar razonablemente justificada con base en el uso posterior previsto para dicho elemento.</p> <p>En caso de que la entidad considerara unas posibilidades de disposición diferentes en el momento de finalización de la vida útil del buque, en lugar de proceder a su desguace, se podría producir un cambio en las estimaciones del valor residual tanto del activo principal, como del nuevo motor.</p>	Db. Depreciación acumulada (motor antiguo)	14.341		Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	46.042		Cr. Propiedades, planta y equipo (motor antiguo)		60.383	Db. Propiedades, planta y equipo (motor nuevo)	70.000		Cr. Efectivo		70.000	Db. Gasto por depreciación	49.097		Cr. Depreciación acumulada (buque)		49.097
Db. Depreciación acumulada (motor antiguo)	14.341																					
Db. Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	46.042																					
Cr. Propiedades, planta y equipo (motor antiguo)		60.383																				
Db. Propiedades, planta y equipo (motor nuevo)	70.000																					
Cr. Efectivo		70.000																				
Db. Gasto por depreciación	49.097																					
Cr. Depreciación acumulada (buque)		49.097																				

E5.27. Renovaciones

	En cualquier caso, los cambios en las estimaciones serían tratados conforme a la NIC 8 de forma prospectiva mediante la modificación de la cuota de depreciación de los ejercicios siguientes.
--	--

6. Baja de activos y criterios particulares para los activos disponibles para la venta

En el momento en que un elemento dentro de la categoría de Propiedades, planta y equipo deja de cumplir las condiciones para ser considerado como un activo, la entidad debe proceder a la baja de la partida en el estado de situación financiera.

En algunos casos, la baja no se debe a ninguna transferencia a terceros del activo, sino simplemente al agotamiento de su capacidad para generar flujos de caja en el futuro, ya sea por obsolescencia, deterioro físico o conclusión de su vida económica. En este último caso, los activos deben encontrarse completamente depreciados de forma que su baja se compensará con el saldo acumulado por depreciación, sin provocar ningún efecto en el resultado del período, precisamente porque el costo del activo ya ha sido distribuido paulatinamente a lo largo de su vida útil. En el caso en que, no habiendo llegado al final de su vida útil en la empresa, se alcance la certeza de que la obsolescencia o deterioro del activo han provocado la pérdida irrecuperable para su utilización o venta, deberá ser también dado de baja reconociendo en el resultado del ejercicio cualquier pérdida adicional no registrada en ejercicios anteriores por depreciación o deterioro. En otras palabras, la pérdida sería el costo neto en libros del activo en dicho momento.

En otros casos, la pérdida de la condición de activo para una empresa está relacionada con su transferencia a terceros. En estos casos, las formas jurídicas existentes en el mercado para llevar a cabo esta transferencia son muy numerosas (vgr. compraventas, arrendamientos, etc.) y sujetas a innumerables combinaciones posibles de acuerdos contractuales entre cedente y cesionario. Por ello, es necesario evaluar caso a caso las condiciones acordadas entre las partes, de forma que pueda elaborarse un correcto juicio profesional acerca de si se ha producido o no la transferencia sustancial de los riesgos y ventajas del activo entre las partes intervinientes y, en caso afirmativo, poder determinar la fecha en la que esta se ha producido.

6.1. Venta de activos

La venta de un elemento clasificado como Propiedades, planta y equipo dará lugar al reconocimiento en los resultados del período de una ganancia o una pérdida resultado de la diferencia, negativa o positiva respectivamente, entre la contraprestación neta recibida en la operación y el costo neto en libros del activo vendido.

De acuerdo con la NIIF 15, la baja del elemento reconocido como Propiedades, planta y equipo deberá realizarse cuando el receptor obtenga el control de tal elemento. Para ello, es necesaria la evaluación de la transferencia significativa de los riesgos y ventajas de acuerdo con las cláusulas del contrato. Y, en todo caso, siempre que sea probable que el vendedor vaya a recibir la contraprestación a la que tiene derecho a cambio de los bienes transferidos, y que esta contraprestación se pueda medir de forma fiable.

E6.1. Venta de activos. Evaluación de la transferencia de riesgos y ventajas	
Ejemplo	<p>Una entidad acuerda la venta de un inmueble de su propiedad clasificado como Propiedades, planta y equipo con aplazamiento del cobro en las siguientes condiciones: cobro de un 2 % del precio acordado a la firma del contrato y el restante 98 % al final de un período de 2 años desde la firma.</p> <p>El acuerdo se formaliza de acuerdo con todos los requisitos mercantiles de la legislación existente y no incluye ningún otro clausulado contemplando indemnización alguna en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas por cualquiera de las partes.</p> <p>El inmueble tenía un importe en libros de 100.000 u.m., mientras que la contraprestación acordada asciende a 300.000 u.m.</p>
Opinión	<p>La entidad vendedora sugiere la contabilización de la operación como una venta con cobro aplazado. Por ello, reconoce la baja del activo por 100.000 y registra el cobro por importe de 6.000, así como una cuenta a cobrar por el importe actualizado del 98 % restante por 256.790 (suponiendo una tasa de interés de actualización del 7 % que se considera adecuado para el riesgo de este tipo de operaciones y plazo). Como resultado, la entidad se reconoce un ingreso de 162.790.</p> <p>La apariencia formal de la operación es de una compraventa. No obstante, la evaluación de las condiciones pone de manifiesto las dudas acerca de que se hayan transferido significativamente los riesgos y ventajas de la operación. En efecto, el comprador adquiere la propiedad del inmueble, pero no asume de forma significativa el riesgo de variación en el precio del inmueble. En caso de que a los dos años de la firma del contrato el precio en el mercado hubiera descendido dramáticamente, el comprador carecería de incentivo económico para cumplir con el último pago pactado, pudiendo rescindir el contrato y, en caso de seguir interesado, adquirirlo por un precio menor en condiciones de mercado.</p> <p>Sólo algunas otras consideraciones cualitativas (la especialización del inmueble, etc.) podrían sugerir una conclusión diferente a la que la estricta lógica económica de la operación indica.</p> <p>Por lo tanto, el vendedor no debería registrar la baja del activo ni el beneficio derivado de esta. El importe recibido constituiría un anticipo de clientes, una obligación financiera hasta la resolución definitiva del contrato a los dos años.</p>

Por otro lado, en el caso en que se aplase el pago de la contraprestación monetaria a recibir, el rendimiento de la operación debe distinguir entre la rentabilidad o pérdida originada en la venta del activo, del rendimiento estrictamente financiero que surge del pago a crédito de la cuenta a cobrar. Ello implica que en el caso de ventas a crédito, la contraprestación a recibir se reconozca por su valor actualizado en el activo del vendedor (que será su precio equivalente al contado), reduciendo, por lo tanto, la rentabilidad de la venta en su primer año, difiriéndola en parte a lo largo del período de cobro como ingresos financieros.

En el caso de que la empresa siga un modelo de revaluación para el activo transferido, el superávit que se mantuviera registrado en relación con este activo debería ser reclasificado a ganancias acumuladas dentro del patrimonio neto, sin que dicha transferencia genere ningún registro en el resultado del ejercicio. Evidentemente, cualquier otro beneficio resultante de la comparación del valor actual en libros del activo y la contraprestación recibida sí originaría el correspondiente ingreso en los resultados del período.

6.2. Arrendamientos

La cesión de un activo mediante un contrato de arrendamiento a un tercero no implica necesariamente su retiro del estado de situación financiera. Como ya se ha anticipado en el capítulo 2, la entidad debe evaluar si se han transferido de forma sustancial o no, respectivamente, los riesgos y ventajas proporcionados por dicho elemento, lo que determinará si se debe mantener o no como activo en el balance del arrendador. Evidentemente, las múltiples condiciones contractuales existentes en la práctica empresarial complican la determinación de los supuestos en los que los conceptos de riesgo y ventaja del activo han sido transferidos por parte del arrendador. La NIC 17, *Arrendamientos*, proporciona algunos ejemplos para la evaluación de dicha transferencia que coinciden con los que, desde la perspectiva opuesta, observaría el arrendatario a la hora de evaluar la necesidad de reconocer un activo adquirido bajo un acuerdo calificado como arrendamiento financiero.

En el caso de que se determine la transferencia sustancial de los riesgos y ventajas derivados del activo, el arrendador retirará el activo clasificado como Propiedades, planta y equipo, reconociendo una cuenta por cobrar (activo financiero) por el valor de la inversión neta en el arrendamiento, que es la inversión bruta del arrendamiento (pagos mínimos del arrendamiento más cualquier valor residual no garantizado) descontada a la tasa de interés implícita. Así pues, la inversión neta del arrendamiento será igual al valor actual de los pagos comprometidos por el arrendatario (que incluirían el cobro actualizado de la opción de compra siempre que no existan dudas razonables sobre su ejercicio) más cualquier valor residual no garantizado. A este valor se le añadirán todos los costos incrementales derivados directamente de la negociación y firma del contrato (comisiones por intermediación, gastos por asistencia legal, costos internos que sean directamente imputables a la operación, etc.).

La diferencia positiva o negativa entre el valor de la cuenta por cobrar y el costo neto en libros del activo clasificado previamente como Propiedades, planta y equipo en el momento de la firma del contrato, se reconocerá como un ingreso o gasto en el resultado del ejercicio.

Por último, si se determina que el arrendador retiene sustancialmente los riesgos y ventajas derivados del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. Por lo tanto, el arrendador reclasificará los inmuebles arrendados en estos casos como Propiedades de inversión, ya que su patrón de generación de flujos de efectivo, en principio, difiere significativamente del de aquellos elementos clasificados como Propiedades, planta y equipo. Para otro tipo de activos entregados en arrendamiento que terminan siendo operativos, serán mantenidos dentro de Propiedades, planta y equipo.

En el caso de los arrendamientos conjuntos de terrenos y construcciones, su clasificación es algo más compleja si atendemos al hecho de que los terrenos tienen, por lo general, vida útil ilimitada. Por lo tanto, en un arrendamiento financiero conjunto, el terreno deberá permanecer registrado en balance del arrendador como un arrendamiento operativo, salvo el caso en el que de las condiciones contractuales pueda esperarse

inequívocamente que el terreno será adquirido por el arrendador al término del arrendamiento.

E6.2. Retiro de un activo arrendado																	
Ejemplo	<p>Una entidad es propietaria de un edificio de oficinas cuyo costo de adquisición, hace 5 años, ascendió a 5.000.000 u.m., de los cuales se considera que el terreno tenía un valor de 1.000.000 u.m. En el momento de su adquisición se estimó una vida económica al edificio de 50 años, al término de la cual se estimaba un valor residual de 500.000 u.m. La entidad decide trasladar su sede central que actualmente se encuentra en dicho edificio, por lo que a principio de año formaliza un contrato de arrendamiento con otra entidad cuyas condiciones se resumen a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duración del arrendamiento: 40 años - Cuota mensual de alquiler por importe de 30.000 u.m. pagadera a final de mes <p>En el momento de la firma del contrato, los valores razonables de construcción y terreno, de acuerdo con una tasación pericial reciente, se sitúan en 5.000.000 u.m. y 1.250.000 u.m., respectivamente.</p> <p>La formalización de la operación conlleva unos costos al arrendador de 20.000 u.m. en concepto de comisiones de intermediación.</p> <p>La tasa de interés incremental de la deuda que se aplicaría al arrendatario a largo plazo en el momento de la firma del contrato es aproximadamente del 5 %.</p>																
Opinión	<p>Del arrendamiento del edificio implícitamente se deriva el arrendamiento del terreno sobre el que este se asienta. La característica que esencialmente diferencia este caso de cualquier otro en el que formalice un arrendamiento simultáneo de varios elementos es el hecho de que a los terrenos se les presupone una vida útil indefinida. Bajo esta hipótesis, difícilmente los riesgos y ventajas del terreno pueden transferirse de forma sustancial a través de un contrato cuya duración es limitada en el tiempo.</p> <p>Por ello, este tipo de operaciones conlleva la clasificación simultánea de un arrendamiento operativo (por la parte del terreno) y de un arrendamiento financiero (por la parte de la construcción), en caso de que las condiciones del contrato permitan considerar que en relación con la construcción el contrato ha producido la transferencia sustancial de los riesgos y ventajas. En caso contrario, evidentemente todo el contrato se consideraría como operativo. En este caso, parecen cumplirse dichos requisitos de transferencia sustancial, puesto que el plazo del contrato cubre significativamente la vida económica de la construcción y el valor actual de las cuotas de arrendamiento es similar al valor razonable actual del elemento.</p> <p>Dado que operativamente se va a distinguir entre dos tipos de arrendamiento, uno por componente, el desglose de la cuota mensual se hará en función de los valores razonables de terreno y construcción a fecha de firma del contrato:</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 25%;">Terreno</th> <th style="width: 25%;">Construcción</th> <th style="width: 25%;">Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor razonable</td> <td>1.250.000</td> <td>5.000.000</td> <td>6.250.000</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>20,00 %</td> <td>80,00 %</td> <td>100,00 %</td> </tr> <tr> <td>Cuota mensual</td> <td>6.000</td> <td>24.000</td> <td>30.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Considerando entonces una cuota mensual para la construcción igual a 24.000, la tasa de interés implícita será la que iguale la inversión neta en el arrendamiento al valor razonable de la construcción en el momento de la firma (4.000.000) más los costos iniciales directamente atribuibles a la operación (20.000).</p> <p>El cálculo de la tasa de interés implícita (i) de la operación se deriva de la ecuación siguiente:</p> $4.000.000 + 20.000 = \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)} + \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^2} + \dots + \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{479}} + \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{480}}$ <p style="text-align: center;">i = 4,94 %</p>		Terreno	Construcción	Total	Valor razonable	1.250.000	5.000.000	6.250.000	%	20,00 %	80,00 %	100,00 %	Cuota mensual	6.000	24.000	30.000
	Terreno	Construcción	Total														
Valor razonable	1.250.000	5.000.000	6.250.000														
%	20,00 %	80,00 %	100,00 %														
Cuota mensual	6.000	24.000	30.000														

E6.2. Retiro de un activo arrendado

Trasladando los cálculos resultantes al cuadro de devengo contable del arrendamiento, resultaría de acuerdo con lo siguiente:

Mensualidad	Cuota mensual construcción	Cuota actualizada	Ingreso financiero	Recuperación capital	Saldo cuenta a cobrar
0	0	0	0	0	5.020.000
1	24.000	23.902	20.657	3.343	5.016.657
2	24.000	23.804	20.643	3.357	5.013.300
3	24.000	23.706	20.629	3.371	5.009.929
4	24.000	23.609	20.615	3.385	5.006.544
5	24.000	23.512	20.601	3.399	5.003.145
6	24.000	23.416	20.587	3.413	4.999.733
7	24.000	23.320	20.573	3.427	4.996.306
8	24.000	23.224	20.559	3.441	4.992.865
9	24.000	23.129	20.545	3.455	4.989.410
10	24.000	23.034	20.531	3.469	4.985.941
11	24.000	22.940	20.517	3.483	4.982.457
12	24.000	22.846	20.502	3.498	4.978.960
...
476	24.000	3.399	488	23.512	95.020
477	24.000	3.385	391	23.609	71.411
478	24.000	3.371	294	23.706	47.705
479	24.000	3.357	196	23.804	23.902
480	24.000	3.343	98	23.902	0
Total	11.520.000	5.020.000	6.500.000	5.020.000	

El registro inicial de la operación sería el siguiente, considerando como monto a cobrar a corto plazo la suma de las recuperaciones mensuales del principal de los 12 primeros meses y que la construcción ha acumulado durante los últimos 5 años una depreciación de 350.000 $[(4.000.000-500.000)/50*5]$:

Db Cuentas a cobrar a largo plazo	4.978.960
Db Cuentas a cobrar a corto plazo	41.040
Db Propiedades de inversión (terrenos)	1.250.000
Db Depreciación acumulada (construcciones)	350.000
Cr Propiedades, planta y equipo (construcciones)	4.000.000
Cr Propiedades, planta y equipo (terrenos)	1.000.000
Cr Efectivo (costos iniciales)	20.000
Cr Utilidad procedente de Propiedades, planta y equipo	1.600.000

En el caso anterior, el arrendatario se ha asegurado de que el importe de las cuotas satisfaga el valor razonable de los elementos cedidos más la rentabilidad financiera exigida habitualmente al arrendatario de acuerdo con su nivel de riesgo. Por lo tanto, el resultado de la operación en el momento de la firma es exactamente igual al incremento del valor razonable de los elementos (6.250.000) respecto a su valor en libros (5.000.000 – 350.000). Una parte del incremento de valor se reconoce mediante el traspaso del terreno a la categoría de Propiedades de inversión por su valor razonable. La otra parte, mediante la transformación de las Propiedades, planta y equipo (construcciones) en una cuenta a cobrar.

E6.2. Retiro de un activo arrendado

	Los costos directamente atribuibles a la operación (20.000) no afectan al resultado inicial, al no dedicarse el arrendador habitualmente a la producción o distribución de los bienes arrendados. Estos costos, no obstante, sí reducirán la rentabilidad financiera futura del arrendamiento en su reconocimiento posterior.
--	---

El diferimiento de los gastos directos derivados de la negociación y contratación del arrendamiento atribuibles al arrendador, mediante su inclusión en el valor actual de las cuentas por cobrar, tienen una excepción en aquellos casos en los que el arrendador sea un productor o distribuidor del activo arrendado. En estos casos, esos gastos directos serán tratados como gastos en el estado de resultados del ejercicio.

E6.3. Baja de un activo arrendado por un productor o distribuidor

Ejemplo	Considerando los datos del ejemplo anterior, se considera ahora el caso en que el arrendatario fuera una empresa cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. La empresa ha construido el edificio de oficinas sobre un terreno adquirido expresamente para ese propósito, por lo que se encuentra clasificado como Inventarios, valorados a su costo de producción (3.500.000 u.m.), que incluye el costo original del terreno igual a 1.000.000 u.m. Las condiciones del arrendamiento son similares a las del ejemplo anterior, incluyendo los costos iniciales del arrendatario, y valorando la empresa inmobiliaria construcción y terreno, respectivamente, en 5.000.000 u.m. y 1.250.000 u.m.
----------------	--

Este ejemplo se presenta como comparativa del tratamiento para Propiedades, planta y equipo desde la perspectiva de la categoría de Inventarios. El tratamiento presenta las lógicas diferencias derivadas de la necesidad de un reconocimiento adecuado de los rendimientos de la operación en el resultado del ejercicio como ingresos ordinarios (puesto que provienen de la actividad ordinaria de la empresa).
En estos casos, los gastos directos iniciales de la operación, o costos incrementales directamente imputables a la negociación y posterior firma del contrato, no se añadirán a la medición inicial de la cuenta a cobrar, sino que se registrarán directamente en el resultado del ejercicio. De esta forma, la norma reconoce que la firma de la operación es parte de la actividad ordinaria del arrendador y, así pues, los costos derivados de su ejecución deben disminuir los ingresos ordinarios obtenidos en el ejercicio, en lugar de los ingresos financieros a reconocer a lo largo de la vida del contrato. Ello origina que la tasa de interés implícito del arrendamiento y, por lo tanto, la rentabilidad financiera de la operación sea algo superior al caso anterior:

$$4.000.000 = \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)} + \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^2} + \dots + \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{479}} + \frac{24.000}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{480}}$$

$i = 4,97 \%$

Opinión

El registro contable sería el siguiente:

Db Cuentas a cobrar a largo plazo	4.959.425
Db Cuentas a cobrar a corto plazo	40.575
Db Costo de las ventas	20.000
Db Propiedades de inversión (terrenos)	1.250.000
Cr Importe neto de la cifra de negocio	6.250.000
Cr Efectivo (costos iniciales)	20.000

Adviértase que el importe de la cuenta a cobrar ha disminuido exactamente por el importe de los costos iniciales (no se abunda en el cálculo del cuadro financiero por el carácter

E6.3. Baja de un activo arrendado por un productor o distribuidor							
	<p>únicamente complementario de este ejemplo). Asimismo, y de acuerdo con la NIC 2, <i>Inventarios</i>, los elementos transferidos no han sido previamente depreciados y su baja en el estado de situación financiera se producirá de acuerdo con la preceptiva regularización de inventario a final del ejercicio:</p>						
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Db Movimiento de inventarios</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">3.500.000</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Inventarios</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3.500.000</td> </tr> </table>	Db Movimiento de inventarios	3.500.000		Cr Inventarios		3.500.000
Db Movimiento de inventarios	3.500.000						
Cr Inventarios		3.500.000					

La actualización financiera de la cuenta por cobrar insiste en el reconocimiento de que parte de la rentabilidad de la operación procede de la operación financiera que se evidencia al diferir el cobro en el largo plazo de parte de la contraprestación a recibir procedente del arrendatario, lo que iguala el tratamiento al de una compraventa a crédito. La tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento será la que se utilice para distribuir los ingresos financieros a lo largo de su duración. La determinación de la tasa de interés implícita es una cuestión especialmente relevante en el retiro de los activos en el caso en que no se pudiera determinar de forma fiable el valor razonable de los bienes transferidos en el momento de la firma del contrato. En estos casos, deberá estimarse atendiendo al costo financiero incremental que el arrendador hubiera pagado en el mercado en caso de financiar la compra.

E6.4. Baja de un activo arrendado. Sensibilidad de la tasa de interés efectiva																									
Ejemplo	<p>De acuerdo con la información en el ejemplo E6.2, supóngase que la empresa arrendataria no puede determinar el valor razonable de los elementos transferidos.</p> <p>En este caso, se conoce que la tasa de interés incremental de la deuda del arrendatario a largo plazo se sitúa en el 7 %. El resto de condiciones del contrato de arrendamiento permanecerían iguales.</p>																								
Opinión	<p>En este caso, el importe actualizado de las cuotas futuras más la opción de compra sería sensiblemente inferior, puesto que serían actualizadas a una mayor tasa de descuento. Por simplicidad, no reproduciendo todos los cálculos del cuadro financiero, la actualización de la cuota mensual de 24.000 al 7 % arrojaría una inversión neta del arrendamiento igual a 3.862.052 (18.234 de ellos a corto plazo).</p> <p>Por lo tanto, el registro contable de la cesión por arrendamiento sería el siguiente:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Db Cuentas a cobrar a largo plazo</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">3.843.818</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Db Cuentas a cobrar a corto plazo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">18.234</td> </tr> <tr> <td>Db Propiedades de inversión (terrenos)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.250.000</td> </tr> <tr> <td>Db Depreciación acumulada (construcciones)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">350.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Propiedades, planta y equipo (construcciones)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4.000.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Propiedades, planta y equipo (terrenos)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.000.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Efectivo (costos iniciales)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cr Utilidad procedente de Propiedades, planta y equipo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">192.052</td> </tr> </table> <p>Considerando invariables los datos del ejemplo E6.2, se observa que el beneficio resultante de la operación en este caso disminuye sensiblemente al existir un mayor riesgo financiero de la operación, difiriendo, por lo tanto, una mayor cantidad de ingresos a períodos posteriores.</p>	Db Cuentas a cobrar a largo plazo	3.843.818		Db Cuentas a cobrar a corto plazo		18.234	Db Propiedades de inversión (terrenos)		1.250.000	Db Depreciación acumulada (construcciones)		350.000	Cr Propiedades, planta y equipo (construcciones)		4.000.000	Cr Propiedades, planta y equipo (terrenos)		1.000.000	Cr Efectivo (costos iniciales)		20.000	Cr Utilidad procedente de Propiedades, planta y equipo		192.052
Db Cuentas a cobrar a largo plazo	3.843.818																								
Db Cuentas a cobrar a corto plazo		18.234																							
Db Propiedades de inversión (terrenos)		1.250.000																							
Db Depreciación acumulada (construcciones)		350.000																							
Cr Propiedades, planta y equipo (construcciones)		4.000.000																							
Cr Propiedades, planta y equipo (terrenos)		1.000.000																							
Cr Efectivo (costos iniciales)		20.000																							
Cr Utilidad procedente de Propiedades, planta y equipo		192.052																							

6.1.- *Activos no corrientes mantenidos para la venta*

Un caso especial en el tratamiento de los retiros de activos es aquél en el que la entidad, sin haberla aún materializado, ya ha alcanzado un nivel interno de convencimiento suficiente como para pensar, con una limitada incertidumbre, que se producirá la venta en el corto plazo. La entidad, por lo tanto, ha decidido que recuperará el valor en libros del activo (o conjunto de activos) fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su utilización continuada en su actividad. Todas las referencias que se hacen a un activo individual, son también aplicables a un conjunto de activos (y pasivos) sobre los que la empresa haya adoptado una decisión conjunta.

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta si se dan cita las siguientes circunstancias (NIIF 5.7-8):

- El activo debe estar disponible para la venta en sus condiciones actuales.
- La venta debe ser altamente probable, para lo cual:
 - ✓ La dirección debe estar comprometida por un plan para vender el activo (o grupo enajenable de elementos). Las acciones exigidas para completar el plan deben indicar que son improbables cambios significativos en el plan o que el mismo vaya a ser retirado.
 - ✓ Debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar el plan.
 - ✓ La venta del activo (o grupo enajenable de elementos) debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual.
 - ✓ Debería esperarse que la venta quedase cualificada para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

La aplicación de este tratamiento especial tiene significativas consecuencias tanto en el estado de situación financiera como en los resultados de la entidad, por cuanto afecta a los criterios de medición y presentación de estos elementos:

- Los activos clasificados como mantenidos para la venta pasarán a estar valorados desde el momento de la reclasificación por el menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. Cualquier diferencia negativa entre ambos importes será reconocida como una pérdida por deterioro. Descensos posteriores en el valor razonable o en los costos de disposición provocarán nuevos reconocimientos de pérdidas por deterioro. De la misma forma cualquier incremento posterior en el valor razonable supondrá reversiones de dicho deterioro, no sólo hasta el límite de los deterioros que se

podieran haber reconocido después de la reclasificación del activo como mantenido para la venta, sino también de los que hubieran sido registrados antes de dicha clasificación.

- Una vez clasificados como mantenidos para la venta, los activos cesarán en su obligación de ser depreciados.
- Dado que su realización se espera en el corto plazo, su presentación en el estado de situación financiera se separará del resto de activos no corrientes.
- De forma análoga, los rendimientos que se originen en estos activos se presentarán en el estado de resultados en una línea separada y denominada resultados por activos no corrientes mantenidos para la venta (NIIF 5.38).

Para que este tratamiento pueda aplicarse, la NIIF 5 exige la evaluación estricta de las condiciones actuales de forma que quede asegurada una alta probabilidad de venta en el corto plazo (antes de doce meses). Para ello, el activo (o conjunto de activos) debe estar en condiciones para su venta inmediata, a precios que razonablemente se encuentren dentro de los valores actuales del mercado, sin mayores restricciones que las propias derivadas de este tipo de operaciones y no sujeto aún a una elevada incertidumbre de aprobación por parte de los propietarios de la entidad. En la práctica, debe existir un plan aprobado por los órganos de decisión correspondientes en la empresa que expresamente indique el compromiso de no tener previstas acciones que puedan modificar significativamente sus planes de venta o incluso, cancelarlos.

E6.5. Clasificación de activos no corrientes mantenidos para la venta	
Ejemplo	<p>Una empresa adquirió una aeronave por un importe de 250.000 u.m., estimando una vida útil de 15 años y un valor residual al final de esta de 25.000 u.m.</p> <p>Dos años después de su adquisición, la compañía aérea se encuentra en la obligación de suspender el trayecto que se cubría con esta por la caída en la demanda. Ante la imposibilidad de reubicar la actividad de la aeronave, la compañía acuerda un plan formal de venta en unas condiciones muy razonables con respecto al mercado que, dado el estado actual del activo, hacen esperar razonablemente su venta en el corto plazo. En el momento de la adopción de la decisión, el valor razonable de la aeronave asciende a 210.000 u.m., aunque las dificultades propias para la venta de este tipo de bienes suelen suponer unos costos de disposición aproximados de 10.000 u.m.</p>
Opinión	<p>Desde el momento en que se suspende el trayecto cubierto por la aeronave, la recuperación del activo no puede producirse a través de su utilización continuada en la actividad de la empresa. Ante este nuevo escenario, las posibilidades de la empresa pasan por mantener registrado su activo, continuar con el reconocimiento de su depreciación periódica, realizándole el correspondiente test de deterioro al menos una vez al año, al existir indicios evidentes que apuntan al riesgo de recuperabilidad del activo. Esta circunstancia en la que el valor de uso alcanza como máximo el valor actualizado de su valor residual, no obstante, no implica directamente el reconocimiento de un deterioro. Es decir, el importe recuperable podría superar el valor en libros de la aeronave siempre que el valor razonable (deducido por los costos de disposición) superara el valor en libros del activo.</p> <p>No obstante, en la medida en la que la empresa adopte una decisión y plan formal para la venta en condiciones que razonablemente hagan esperar su disposición en el corto plazo, el activo podría interrumpir su depreciación y ser clasificado como activo no corriente disponible para venta de acuerdo con la NIIF 5.</p> <p>En este caso, siendo el importe bruto del activo igual a 250.000 y su depreciación acumulada a los dos años de la adquisición igual a 30.000 $[(250.000-25.000)/15 \times 2]$, su reconocimiento</p>

	contable inicial se realizaría por el menor entre su importe en libros (220.000) y su valor razonable neto de costos de disposición (200.000):	
	Db Activos no corrientes mantenidos para la venta	200.000
	Db Depreciación acumulada	30.000
	Db Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	20.000
	Cr. Propiedades, planta y equipo	250.000

La NIIF 5 contempla la posibilidad de que el período de venta inicialmente previsto se alargue durante más de un año. En esos casos, los activos disponibles para la venta no deberían seguir siendo clasificados bajo este concepto excepto que se pueda justificar el motivo del retraso en la venta por circunstancias fuera del control de la entidad y, por supuesto, que se mantenga el compromiso formal de la entidad por llevar a cabo la venta en el corto plazo. En concreto, la NIIF 5, en su apéndice B, establece las circunstancias en las cuales se presupone que la extensión del plazo es posible:

- En el caso de que en el momento de adopción de la decisión de venta se prevé de forma razonable que partes intervinientes en la operación (diferentes del comprador) impongan requisitos que inexcusablemente deben esperar a la formalización del compromiso en firme de compra (autorizaciones administrativas, otros requerimientos legales, etc.), siempre y cuando se considere altamente probable que dicho compromiso en firme se alcanzará en el plazo de un año.
- Después de la adopción del compromiso en firme de compra, el comprador o cualquier tercero cuya intervención se requiera para la formalización final del acuerdo, imponen condiciones inesperadas que provocan un retraso, siempre que se hayan adoptado las medidas oportunas que se espera que ayuden a resolver el acuerdo de forma favorable.

E6.6. Extensión en el plazo de activos no corrientes mantenidos para la venta	
Ejemplo	<p>Una empresa clasifica un edificio destinado a oficinas que ha quedado en desuso, como activo no corriente mantenido para la venta, alcanzando para ello el acuerdo interno necesario por los órganos competentes. El acuerdo describe el compromiso en firme con un comprador, recogiendo una primera propuesta de precio sujeta a una revisión pericial del estado de conservación del edificio. El compromiso no contempla indemnización alguna en caso de no llevarse a término por cualquiera de las partes.</p> <p>Un año después de haber tomado la decisión de venta, esta aún no se ha formalizado debido a la imposición de forma inesperada de un nuevo precio por parte del comprador, significativamente inferior al inicialmente acordado con el vendedor. La nueva petición del comprador no responde a la existencia de ningún defecto oculto en el edificio, puesto que el resultado del informe pericial independiente ha sido positivo en este sentido, sino al cambio en cuanto a sus necesidades.</p> <p>La empresa mantiene sus peticiones de precio, consciente de que se trata de un valor aceptable en el mercado ya ha anunciado que reanudará las conversaciones con el resto de compradores interesados que, hasta la fecha, se habían interrumpido para no interferir en la operación con el primer interesado. La empresa no espera que el</p>

E6.6. Extensión en el plazo de activos no corrientes mantenidos para la venta	
	período de venta se alargue en exceso ni que sea necesaria la rebaja significativa del precio para lograr un nuevo acuerdo.
Opinión	<p>A pesar de haber transcurrido más de un año, la circunstancia que ha motivado el retraso en la disposición del activo parece no encontrarse bajo el control del vendedor, sino mas bien es el resultado de un cambio imprevisto en las preferencias del comprador. Por lo tanto, tampoco era predecible por parte del vendedor, que espera su resolución en el corto plazo. Estas condiciones convierten a este activo en susceptible de seguir siendo clasificado como mantenido para la venta y, por lo tanto, sujeto a las especiales reglas de medición contenidas en la NIIF 5, en lugar de la NIC 16.</p> <p>No obstante, se trata de un caso de difícil interpretación, menos evidente que los expuestos por la NIIF 5 en su apéndice B, que requiere de la formación de un correcto juicio profesional por parte de la empresa. En el caso de que el cambio en el deseo del vendedor se debiera a un movimiento generalizado de caída de precios en el mercado, si bien sigue tratándose de un suceso que no está bajo el control del vendedor y, en cualquier caso, es difícilmente previsible, sí podría provocar mayores dificultades para la resolución favorable de la decisión de venta en el corto plazo. Por ello, la empresa debería volver a evaluar su decisión de venta en el nuevo entorno de mercado, en el que previsiblemente deberá sacrificar parte de sus expectativas para conseguir un acuerdo. En caso positivo, el activo continuaría clasificado como mantenido para la venta.</p>

- Durante el período de un año desde la toma de decisión de venta, ha surgido cualquier otra circunstancia que ha impedido la formalización del activo, siempre que se hayan llevado a cabo las acciones necesarias para atender esta nueva circunstancia y no existan dudas acerca de la razonabilidad del precio al que se está comercializando el activo de acuerdo con las actuales condiciones del mercado.

E6.7. Extensión en el plazo de activos no corrientes mantenidos para la venta	
Caso	<p>“Es de destacar que los activos renovables y la mayor parte de las concesiones, que se mantienen clasificados como mantenidos para la venta, han mantenido esta clasificación por un periodo superior a doce meses, pero su venta no se ha terminado de realizar debido a circunstancias que en el momento de su clasificación no eran probables, fundamentalmente relacionadas con las incertidumbres regulatorias en el sector eléctrico y la situación de los mercados financieros. Sin embargo, el Grupo sigue comprometido con los planes de venta de estos activos, se están comercializando activamente y existe una alta probabilidad de que se produzca la venta en el corto plazo. El párrafo B1 (c) del apéndice B de la NIIF 5 exime a una sociedad de aplicar el período de un año como plazo máximo para la clasificación de un activo como mantenido para la venta si durante dicho período surgen circunstancias que previamente han sido consideradas improbables (como es el caso de los mencionados cambios regulatorios), los activos siguen comercializándose de forma activa a un precio razonable y se cumplen los requisitos de compromiso de la Dirección y alta probabilidad de que la venta se produzca en el plazo de un año desde la fecha de cierre de balance. En la medida en que este clima vaya mejorando y se incremente así la confianza de los inversores, ACS podrá continuar con sus procesos de venta, con los que sigue comprometida.”</p> <p>(ACS, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, p. 30)</p>
Comentario	<p>La entidad considera que los significativos cambios regulatorios acaecidos durante el ejercicio en curso y que han afectado a los activos clasificados como mantenidos para la venta justifica suficientemente la no reclasificación de los elementos de</p>

	acuerdo con su naturaleza. La empresa continúa con su compromiso para la enajenación en el corto plazo y comprometida de forma activa a su realización.
--	---

En caso de no poder ser justificadas estas excepciones o que se haya producido un cambio en la decisión de venta, los activos volverán a ser clasificados como Propiedades, planta y equipo, valorándolos al menor valor entre su costo neto en libros antes de la clasificación (ajustado por la correspondiente depreciación) y el valor recuperable a la fecha en la que se adopta este cambio de decisión.

E6.7. Reclasificación de activos no corrientes mantenidos para la venta										
Ejemplo	Continuando con el ejemplo E6.5 , se conoce que seis meses después de su reclasificación, la compañía aérea obtiene la licencia para operar en una nuevo trayecto por lo que decide volver a utilizar la aeronave, puesto que no había conseguido venderla como esperaba. El activo se encuentra registrado por un importe de 200.000 u.m.. El valor razonable en ese momento asciende a 190.000 u.m. (menos unos costos de venta de 10.000 u.m.), mientras su valor de uso de acuerdo con los flujos de efectivo esperados para el nuevo trayecto asciende a 190.000 u.m.									
Opinión	<p>El activo volverá a clasificarse dentro de la categoría de Propiedades, planta y equipo por el menor entre su actual valor en libros y su importe recuperable.</p> <p>Para ello, habrá que tener en cuenta que la depreciación debe actualizarse un ejercicio más (como si la reclasificación no se hubiera producido), lo que supone una depreciación acumulada teórica de 45.000 $[(250.000-25.000)/15 \times 3]$. Por lo tanto, el valor en libros teórico de la aeronave ascendería a 205.000 (250.000-45.000).</p> <p>Sin embargo, el importe recuperable, definido como el mayor valor entre el valor razonable neto de costos de venta (180.000) y el valor de uso (190.000) es necesariamente inferior al valor en libros del activo, lo que origina, por lo tanto, una pérdida adicional en la reclasificación por 5.000 (205.000-200.000), de acuerdo con el siguiente registro contable:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">Db</td> <td style="width: 85%;">Elementos de transporte</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">190.000</td> </tr> <tr> <td>Db</td> <td>Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo</td> <td style="text-align: right;">10.000</td> </tr> <tr> <td>Cr.</td> <td>Activos no corrientes mantenidos para la venta</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> </tr> </table>	Db	Elementos de transporte	190.000	Db	Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	10.000	Cr.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	200.000
Db	Elementos de transporte	190.000								
Db	Pérdidas procedentes de Propiedades, planta y equipo	10.000								
Cr.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	200.000								

7. Presentación y revelación

La NIC 16 indica el tipo y profundidad de la mayor parte de la información específica a revelar en los estados financieros por elementos clasificados como Propiedades, planta y equipo. Otras consideraciones relevantes se incluyen en la NIIF 5, para el caso de los activos no corrientes mantenidos para la venta y en la NIC 17, para el caso de los activos arrendados. Las cuestiones relativas a la revelación de las políticas y estimaciones de deterioro seguidas por la entidad son reguladas expresamente en la NIC 36.

7.1.Reconocimiento y medición: consideraciones generales

En general, de acuerdo con la NIC 1, el estado de situación financiera deberá distinguir de forma separada los elementos clasificados como Propiedades, planta y equipo, de los activos clasificados como Propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40, así como de los activos clasificados como mantenidos para la venta y los activos incluidos en grupos de activos para su disposición, que se hayan clasificado como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 (NIC 1.54).

En general, los activos clasificados como Propiedades, planta y equipo serán presentados como activos no corrientes atendiendo a que el plazo previsto para su recuperación se supone superior a los doce meses, lo que los diferencia de los activos regulados por la NIIF 5, cuya recuperación se espera en un plazo inferior y, por lo tanto, deben ser clasificados como activos corrientes. Sin embargo, la clasificación en función de la liquidez de los activos puede también usarse, en lugar de emplear las categorías corriente/no corriente, si con ello se proporcionara información más relevante, como sucede en el caso de las instituciones financieras.

Los requerimientos de la NIC 1 anteriores no impiden que la entidad considere necesaria la modificación del nombre de los epígrafes o la presentación de un mayor desglose si con ello considera que suministra información adicional que es relevante para la comprensión de la situación financiera de la entidad. En este sentido, la NIC 1.59 sugiere como ejemplo la presentación de forma separada de las Propiedades, planta y equipos valoradas según el modelo del costo de aquellos otros que sigan el modelo de revaluación.

Adicionalmente, la entidad deberá revelar en las Notas a los estados financieros la información que permita al usuario la comprensión de los juicios profesionales y estimaciones realizados y, en consecuencia, una mejor comparación con otras entidades. En este sentido, cualquier cambio producido en las estimaciones de la entidad deben ser revelados conforme a lo establecido en la NIC 8 (NIC 1.17.a). **Este es el caso de los cambios en las estimaciones necesarias para llevar a cabo la depreciación de las Propiedades, planta y equipo, es decir, de los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación, así como de los costos estimados por desmantelamiento.**

E7.1. Cambios en las estimaciones de las vidas útiles

Caso	“Debido a una mayor utilización de la flota Airbus A320, la Compañía revisó su vida útil estimada y el valor residual, y ajustó dichos estimados de 30 a 25 años y del 15 % al 20 %, respectivamente. De acuerdo con la NIC 8, los cambios en las estimaciones se aplican prospectivamente. Al 31 de diciembre de 2013, el efecto de este cambio en las estimaciones asciende a \$7.706.” (Avianca, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i> , p.22)
Comentario	La compañía ha incrementado el uso de determinados activos no corrientes, por lo que decide ajustar sus estimaciones iniciales de vida útil, modificando, por lo tanto, las tasas de depreciación con efectos prospectivos.

De forma particular y de acuerdo con la NIC 16, la información mínima adicional a revelar en relación con las Propiedades, planta y equipo es la siguiente, ya sea en el estado de situación financiera o en las Notas:

- Desagregación por clases de activos (NIC 1.78.a).
- Las bases de medición utilizadas para determinar el valor en libros bruto. Es decir, la entidad deberá indicar expresamente el modelo, del costo o de revaluación, seguido para cada clase de activos.
- Los métodos de depreciación seguidos, lineal, decreciente o por unidades de producción.
- Las vidas útiles estimadas para cada clase de activo, bien sean expresadas en número de años o bien en forma de tasa de depreciación.
- El valor bruto en libros y las depreciaciones acumuladas de cada clase de activos tanto al inicio como al final del ejercicio, acompañados de una conciliación en la que se presenten: las adiciones (diferenciando aquellas que proceden de combinaciones de negocio) y retiros del ejercicio; el gasto por depreciación del ejercicio; los incrementos originados por revaluaciones, así como las disminuciones por deterioro y reversiones de deterioro de ejercicios anteriores (distinguiendo los deterioros reconocidos o revertidos directamente en patrimonio a través de otros resultados integrales, de los deterioros que hayan tenido impacto en los resultados del ejercicio); así como las diferencias de cambio surgidas y cualquier otro posible cambio.
- Si no se ha revelado de forma separada en el estado del resultado integral, también se informará de cualquier valor recibido por parte de terceros en compensación de cualquier pérdida de valor de la Propiedad, Planta y Equipo (compensaciones por seguros, etc.).
- Las provisiones por desmantelamiento podrán agregarse al monto de otras provisiones excepto al de las provisiones por beneficios a empleados (NIC 1.78.d).

Por otro lado, la NIC 1 expresamente prescribe la revelación de la siguiente información relacionada con las Propiedades, planta y equipo en otros estados financieros:

- Los movimientos en el superávit de revaluación se presentará en el estado de otro resultado integral de forma separada respecto a aquellos que se reclasificarán posteriormente al resultado del periodo, cuando se cumplan ciertas condiciones específicas (NIC 1.82A.b). En cualquier caso, los movimientos en este sentido serán detallados en el estado de cambios en el patrimonio (NIC 1.106.d).
- Los resultados procedentes de la disposición de elementos de Propiedades, planta y equipo y la reversión de provisiones por desmantelamiento, en función de su relevancia, podrían ser susceptibles de necesitar un desglose en el estado del resultado del período o en las notas (NIC 1.98). No obstante, ha de tenerse en cuenta que este desglose no puede suponer la presentación de ninguna partida de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en los estados que presenten el resultado del periodo y otro resultado integral o en las Notas (NIC 1.87).
- En cuanto a los costos por depreciación, constituyen un epígrafe habitual cuando la empresa presenta los gastos de acuerdo con “su naturaleza” en el estado del resultado del período. No obstante, incluso en el caso de que se siguiera una revelación de gastos “por función”, según la cual la depreciación de las Propiedades, planta y equipo formaran parte de los costos de las ventas, la entidad deberá aportar el detalle de la depreciación en las Notas.

Adicionalmente a la información anterior, las Notas a los estados financieros también deben servir de instrumento para la comunicación de derechos y obligaciones que, aún no cumpliendo con los requisitos para ser incluidos como activos y pasivos en el estado de situación financiera, pueden suministrar información relevante para el usuario para una mejor estimación de los riesgos de la entidad, así como de su capacidad de generación de flujos de efectivo futuros. En este sentido, la NIC 16 añade que los estados financieros revelarán también información sobre cualquier posible restricción a la titularidad (legal o contractual) que pudiera afectar a los elementos reconocidos dentro de la categoría de Propiedades, planta y equipo. De igual forma, identificarán los elementos que se encuentren afectos como garantía del cumplimiento de otras obligaciones (hipotecarias, pignoraciones, etc.). Estas restricciones limitan la capacidad de disposición de los activos y, por lo tanto, sus posibilidades de ser transformados en efectivo por parte de la entidad.

Por otro lado, también se revelarán los compromisos de adquisición de Propiedades, planta y equipo a la fecha del cierre, así como el valor de los desembolsos reconocidos en libros como consecuencia de elementos que se encuentren en fase construcción.

E7.2. Otras revelaciones en notas

Caso	<p>“Nota 8. Inmovilizado material</p> <p>...</p> <p><i>Garantías</i></p> <p>A 31 de diciembre de 2013 la empresa del Grupo Columbus Stainless tiene activos comprometidos por importe de 27.276 miles de euros (35.560 miles de euros en 2012) como garantía de deudas con entidades de crédito.</p> <p><i>Compromisos</i></p> <p>A 31 de diciembre de 2013 el Grupo tiene contratos firmados para la adquisición de nuevos equipos e instalaciones por importe 72.228 miles de euros (72.483 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), de los cuales 67.326 miles se corresponden con inversiones contratadas para la nueva fábrica de Malasia.</p> <p>(...)</p> <p><i>Elementos de inmovilizado no afectos a la explotación</i></p> <p>El Grupo no tiene elementos de inmovilizado material no afectos a la explotación o fuera de uso</p> <p>(...)”</p> <p>(Acerinox, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i>, p. 47)</p> <p><i>Nota:</i> El término “Inmovilizado material” es equivalente a Propiedades, planta y equipos</p>
Comentario	<p>La entidad aporta en las notas información sobre cualquier otra operación no incluida en los estados financieros principales, pero cuya consideración es necesaria para una mejor evaluación de la capacidad de generación de flujos futuros.</p> <p>Las limitaciones para la capacidad de aportar como garantía de operaciones de financiación, así como los compromisos futuros, suministran información tanto sobre la capacidad de endeudamiento como sobre la inversión prevista y los pagos derivados de esta.</p> <p>La información relativa a los bienes no afectos a la actividad sugiere al inversor la consideración de posibles flujos adicionales a los de explotación (originados por la posible venta de dichos elementos) para una correcta valoración del activo neto de la entidad.</p>

Por último, la NIC 16 sugiere también que podría resultar relevante para la toma de decisiones por parte de los usuarios la revelación de:

- Todos aquellos elementos que se encuentren temporal o definitivamente retirados de uso activo (pero sin decisión formal de vender, ya que en ese caso deberían ser específicamente identificados como activos mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5) o que, estando completamente depreciados, aún se encuentran en uso.
- Los valores razonables de Propiedades, planta y equipo si difieren significativamente de su valor en libros, en caso de seguir el modelo del costo para la valoración de dichos elementos.

7.2. Deterioro

En materia específica sobre los deterioros de los activos individuales o unidades generadoras de efectivo, la NIC 36 establece que deberá al menos revelarse la siguiente información para cada clase de activos:

- El monto de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas del Estado del Resultado Integral en las que tales pérdidas por deterioro del valor estén incluidas.
- El monto de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas del Estado del Resultado Integral en que tales reversiones estén incluidas.
- El monto de las pérdidas por deterioro del valor de activos revalorizados reconocidas directamente en el patrimonio neto durante el ejercicio.
- El monto de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor de activos revalorizados reconocidas directamente en el patrimonio neto durante el ejercicio.

E7.3. Revelación de las partidas para el reconocimiento de deterioros y reversiones.

Caso	“A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se compara el valor recuperable con su valor neto contable. Cualquier dotación o reversión de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registrará en los epígrafes “Gastos por dotación de provisiones por deterioro y pérdidas por enajenación de Propiedades, planta y equipo” o, en su caso, “Ingresos por reversión de provisiones por deterioro y beneficios por enajenación de Propiedades, planta y equipo” del Estado de Resultados Integral (ver Nota 2.2.10 y Notas 6, 7, y 25).” (Repsol, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i> , p. 22)
Comentario	La NIC 36.126 exige que se indiquen adicionalmente la partida en la que tanto las pérdidas como las reversiones por deterioro son registradas.

Tal y como se ha insistido en el numeral 5.3, el cálculo del deterioro de las Propiedades, planta y equipo está sujeto a una significativa aplicación del juicio profesional por parte de la gerencia, tanto para la identificación del nivel mínimo de agregación de los activos como para la realización de las estimaciones de los importes recuperables. Por esta razón, la NIC 36 considera que el usuario de la información financiera debe tener acceso a las consideraciones básicas que se han tenido en cuenta para la formación de dicho juicio profesional, estableciendo los siguientes requerimientos adicionales para todas aquellas pérdidas o reversiones por deterioro de valor de un monto significativo que hayan tenido lugar durante el ejercicio:

- Los eventos y circunstancias que han llevado al reconocimiento o a la reversión de la pérdida por deterioro del valor, así como el monto de esta.
- Tanto para cada activo individual, como para cada unidad generadora de efectivo (si la entidad presentase información segmentada de acuerdo con la NIIF 8, *Segmentos de operación*), también se informará sobre el segmento principal al que pertenece el activo o UGE.

- En relación con las unidades generadoras de efectivo, se deberá proporcionar una descripción de esta, así como las razones de cualquier modificación en su composición en relación con los ejercicios anteriores.

E7.4. Identificación de la unidad generadora de efectivo. Revelación	
Caso	“Debido a que los activos individuales no generan entradas de efectivo por sí solas, ya que es necesaria la finalización de todo el proceso productivo, la estimación del deterioro no se realizó de forma individualizada, sino asignando los activos a las unidades generadoras de efectivo (NIC 36 párrafo 22 y párrafo 66). En el caso de las fábricas, las unidades generadoras de efectivo mínimas que pueden ser consideradas engloban cada una de las fábricas en su conjunto.” (Acerinox, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i> , p. 49)
Comentario	Más allá de la identificación individual (vida útil y valores residuales) de los componentes de Propiedades, planta y equipo, que sirve de base para el cálculo de la depreciación, la entidad identifica cada fábrica del grupo como la unidad mínima de activos que genera entradas de efectivo a favor de la entidad. La entidad calculará, por lo tanto, el deterioro de cada fábrica considerada como un conjunto y distribuirá la posible pérdida encontrada entre cada uno de los activos que la conforman de forma proporcional a su valor en libros.

- La base sobre la cual ha sido determinado el importe recuperable, es decir, el valor de uso o el valor razonable menos los costos de disposición.

Para todas las pérdidas o reversiones no identificadas específicamente, se deberá aportar también información agregada detallando las principales clases de activos afectadas, así como las razones principales que las han originado.

En cuanto a las estimaciones tanto del valor razonable como del valor de uso, la NIC 36 exige que al menos se revele la referencia usada en el primero y la tasa de descuento empleada en el segundo. Y aunque sugiere que se aporte información acerca del resto de hipótesis empleadas, sólo las exige en el caso en que la unidad generadora de efectivo incluya una plusvalía (*good will*) o activos intangibles con vida útil indefinida, como una manifestación más de la mayor incertidumbre en cuanto a la contribución a la generación de flujos de efectivo por parte de este tipo de activos. Así pues, en los casos en los que la plusvalía (*good will*) o activos intangibles con vida útil indefinida representen una porción significativa del valor en libros de la UGE, la entidad deberá revelar también:

- El valor en libros de la plusvalía (*good will*) y de los activos intangibles con vidas útiles indefinidas distribuidos a la unidad.

E7.5. Deterioro sobre una Unidad Generadora de Efectivo. Revelación	
Caso	“Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012, se reconoció un cargo de 343 millones de euros por el deterioro de la unidad generadora de efectivo de Iberia. El fondo de comercio (plusvalía o <i>good will</i>) derivado de la adquisición se depreció por su importe contable íntegro de 249 millones de euros, la marca Iberia fue parcialmente depreciada en 79 millones de euros y otro inmovilizado intangible se depreció en 15 millones de euros. Los impuestos diferidos asociados con los activos depreciados fueron revisados dando lugar a un crédito fiscal de 28 millones de euros.” (International Consolidated Airlines Group, <i>Cuentas anuales consolidadas 2013</i> , p. 22)

Comentario	La compañía distingue como unidades generadoras de efectivo a las diferentes marcas comerciales que operan bajo la dirección del grupo (vgr. British Airways, Iberia o Vueling). El cálculo y reconocimiento del deterioro se realiza para cada una de ellas, atribuyéndolo en primer lugar a la baja de la plusvalía que surgió en la combinación de negocios que dio lugar a la adquisición de la unidad generadora.
-------------------	--

- Si el importe recuperable estuviera basado en el valor razonable menos los costos de disposición, se revelará su metodología de determinación (véase anexo 1), así como las hipótesis clave empleadas en su cálculo en caso de no haber usado un precio de mercado observable. En este último caso, cualquier desviación significativa con respecto a la experiencia histórica o a las fuentes de información externas deberá ser justificada.
- Si el importe recuperable estuviera basado en el valor de uso, se deben revelar las hipótesis clave sobre las que la entidad ha basado las proyecciones de los flujos futuros y la estimación de la tasa de descuento, así como las fuentes de información utilizadas para la determinación de sus valores, haciendo hincapié en cualquier desviación significativa respecto a ejercicios pasados o a fuentes de información externas observables actualmente.

E7.6. Hipótesis clave para el cálculo del valor de uso. Revelación	
Caso	<p>“La metodología utilizada en la estimación del importe recuperable de los activos es, en general, el valor en uso calculado a partir del valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, derivados de la explotación de tales activos.</p> <p>Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las UGE, empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas futuras de evolución del negocio y de desarrollo del mercado. El presupuesto anual y el plan estratégico establecen un marco macroeconómico para todos los países en los que el Grupo tiene actividad, en el que se contemplan variables macroeconómicas como la inflación, crecimiento del PIB, tipo de cambio, etc. que son las utilizadas en la cuantificación de las mencionadas estimaciones de ingresos y gastos. El marco macroeconómico mencionado se elabora de acuerdo a la información recogida en informes internos que reflejan las previsiones propias, basadas en información externa relevante disponible (consultores y organismos especializados).</p> <p>La valoración de los activos de Exploración y Producción (Upstream) utiliza proyecciones de flujos de caja que abarcan la vida económicamente productiva de los campos de petróleo y gas limitada por la finalización de los permisos, acuerdos o contratos de explotación. Los principios generales aplicados para la determinación de las variables que más afectan a los flujos de caja de ese negocio se describen a continuación:</p> <p>a) Precios de venta de hidrocarburos. Las referencias internacionales que utiliza el Grupo son: Brent, WTI y HH (Henry Hub). En aquellos países en los que los precios internacionales no reflejan las circunstancias del mercado de referencia, los precios utilizados tienen en cuenta las referencias de dicho mercado. Para el primer año se utilizan las bases del presupuesto anual que son aprobadas en el Comité de Dirección de Repsol. A partir del siguiente ejercicio, se utiliza una senda de precios elaborada de acuerdo con informes internos de entorno global energético que no sólo reflejan las previsiones propias, sino un “consenso” calculado a partir de la opinión de consultores, bancos de inversión y de las cotizaciones del mercado de futuros, de forma coherente a la considerada para la toma de decisiones de inversión. Finalmente, si la vida productiva de los campos excede el periodo cubierto por la senda corporativa, los precios se escalan en línea con los costes operativos e inversiones.</p>

E7.6. Hipótesis clave para el cálculo del valor de uso. Revelación

b) Reservas y perfiles de producción. Los perfiles de producción se estiman en función de la producción de pozos existentes y de los planes de desarrollo de cada campo productivo. Como consecuencia de estos se estiman las reservas probadas y no probadas. La estimación de las reservas probadas de crudo y gas se realiza teniendo en cuenta las directrices y el marco conceptual de la definición de reservas establecidas para la industria del crudo y del gas por la *Securities Exchange Commission* (SEC), así como los criterios establecidos por el sistema *Petroleum Resource Management System* de la *Society of Petroleum Engineers* (PRMS-SPE). Las reservas no probadas se estiman teniendo en cuenta los criterios y directrices del PRMS-SPE y se ponderan los valores por factores de riesgo asociados y en función de la tipología de cada uno de los activos de exploración y producción.

c) Costes operativos e inversiones. Se calculan para el primer año de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos. El factor de escalación que se ha aplicado al elaborar el test de deterioro de valor correspondiente al ejercicio 2013 ha sido del 2,5 % hasta 2016 y del 3 % en adelante.

(...)

Estos flujos de efectivo futuros netos estimados se descuentan a su valor actual a partir de una tasa específica para cada UGE, en función de la moneda de sus flujos de caja y de los riesgos asociados a estos incluyendo el riesgo país. Repsol utiliza como tasa de descuento el coste medio ponderado del capital empleado (WACC) después de impuestos y diferente para cada país y negocio, que se revisa al menos anualmente. Esta tasa trata de reflejar las evaluaciones actuales del mercado en lo referente al valor temporal del dinero y a los riesgos específicos del activo. Por lo tanto, la tasa de descuento utilizada tiene en cuenta el riesgo-país, la moneda en la que se generan los flujos de caja y el riesgo de negocio. Para que los cálculos sean consistentes y no incluir duplicidades, las estimaciones de flujos de caja futuros no van a reflejar los riesgos que ya se han ajustado en la tasa de descuento utilizada. La tasa de descuento utilizada considera el apalancamiento medio del sector como aproximación razonable de la estructura de capital óptima, tomando como referencia el apalancamiento de empresas petroleras comparables durante los últimos 5 años.

Las tasas utilizadas en los ejercicios 2013 y 2012, por segmento y por área geográfica son las siguientes:

	2013		2012	
UPSTREAM (*)				
América	8,10 %	11,90 %	7,70 %	11,80 %
Europa, Norte de África y Asia	8,10 %	10,40 %	7,70 %	10,00 %
DOWNSTREAM	4,60 %	10,20 %	4,90 %	12,30 %
GNL (*) 4,7%	4,70 %	4,80 %	4,30 %	7,70 %

(*) Tasas de descuento en USD.

(...)"

(Repsol, *Cuentas anuales consolidadas*, pp. 24-25)

Comentario

La entidad hace constar que el importe recuperable esté calculado de acuerdo con el valor de uso de las unidades generadoras de efectivo. Como consecuencia de ello, la entidad revela las hipótesis clave consideradas para su cálculo (precios de venta, reservas, costos operativos e inversiones mínimas).

Aunque no se revela expresamente la tasa media de crecimiento a largo plazo de la cifra de negocio, se advierte que su cálculo se ha basado en el consenso de las fuentes internas y externas de información. Sí se expresa, sin embargo, la tasa de incremento estimada para los costos operativos de las inversiones.

La entidad justifica un período de estimación de los flujos de efectivo, que en principio se supone superior a los cinco años (NIC 36.134), con base en la vida útil de los activos valorados.

En cuanto a la tasa de descuento, la entidad revela la metodología elegida para su estimación, basada en el coste medio ponderado de los recursos. Aunque no aparecen

E7.6. Hipótesis clave para el cálculo del valor de uso. Revelación

	expresamente revelados sus componentes (tasa libre y prima de riesgo), la entidad informa sobre los componentes de riesgo que han sido tenidos en cuenta para su determinación, así como su política concreta acerca del uso de una β apalancada media del sector (véase nuestra interpretación al respecto en ejemplo E5.11). Las dificultades para la presentación de este tipo de desgloses en grandes corporaciones con presencia en diferentes segmentos industriales y geográficos hace de esta práctica algo frecuente (la entidad no obstante sí informa acerca de la moneda base utilizada en la determinación de la tasa de descuento, lo que influye en factores como el riesgo país).
--	---

- Adicionalmente, se requiere en estos casos de la realización de un análisis de sensibilidad sobre las hipótesis clave o factores cuya modificación tiene una mayor influencia en el importe recuperable. La NIC 36 introduce esta salvaguarda para reducir la incertidumbre del usuario de la información financiera derivada del empleo del juicio profesional por parte de la gerencia. En este sentido, deberá ser revelado el monto por el cual el importe recuperable excede su importe en libros de acuerdo con los valores asignados por la entidad a dichas hipótesis clave y, posteriormente, el monto límite en que dichas hipótesis clave deben variar hasta empezar a suponer un deterioro de los activos (véase ejemplo **E5.16**). Este precepto es coherente con la preocupación de la NIC 1 por la revelación de las posibles causas significativas de incertidumbre, que deriva en la obligación de revelar información sobre los supuestos realizados acerca del futuro y otras causas de incertidumbre en la estimación al final del periodo sobre el que se informa, que tengan un riesgo elevado de ocasionar ajustes significativos en el valor en libros de los activos (NIC 1.125-133).
- Por último, la NIC 36.135 establece revelaciones similares para aquellos casos en los que el valor en libros de la plusvalía, o de los activos intangibles con vidas útiles indefinidas, fuera distribuido entre múltiples unidades generadoras de efectivo, y el monto así atribuido a cada unidad no fuera significativo en comparación con el valor en libros total de la plusvalía o de los activos intangibles con vidas útiles indefinidas de la entidad. En este sentido se exige la información acerca de este hecho junto con la suma del importe en libros de la plusvalía o de los activos intangibles con vidas útiles indefinidas atribuido a tales unidades.

7.3. Arrendamientos

En cuanto a los contratos de arrendamiento, la NIC 17 requiere revelaciones específicas adicionales que varían en función de la condición de arrendador o arrendatario de la empresa que reporta.

a) Arrendatario

En el caso de arrendamientos financieros, para cada clase de activo deberá informarse el valor en libros de los activos adquiridos bajo esta modalidad, la conciliación entre el valor de los pagos futuros comprometidos por los arrendamientos y su valor actual, así como el detalle de dichos pagos futuros diferenciando en al menos tres tramos: aquellos comprometidos a un plazo inferior a un año, entre uno y cinco años y a más de cinco años.

Adicionalmente a los pagos fijados en el contrato, el usuario debe tener acceso a cualquier otra información cuantitativa y cualitativa que no sólo permita la estimación de los flujos futuros de la empresa sino su evaluación de la transferencia o no de los riesgos y ventajas del activo mediante el contrato de arrendamiento. En este sentido, la información requerida es similar tanto para los contratos de arrendamiento financiero como los clasificados como arrendamiento operativo. En concreto, de acuerdo con la NIC 17:

- En cuanto a la cuantía de los pagos futuros: la existencia de cualquier cláusula para el incremento de las cuotas (por incrementos en los índices de precios o por otras posibles razones), así como de posibles compromisos contingentes, informando de las bases de determinación de cualquier pago contingente así como del importe satisfecho por este concepto y reconocido como gasto durante el ejercicio.
- En cuanto a la duración del contrato: la existencia de cualquier acuerdo para la extensión del contrato o la propia opción de compra.
- Cualquier otra imposición acordada en el contrato de arrendamiento.

En cuanto a los arrendamientos operativos, la información a revelar es similar al caso de los compromisos por arrendamientos financieros, lo que sugiere la idea de que, desde un punto de vista económico, ambos tipos de operaciones son evaluados de forma similar por los usuarios principales de la información financiera en su proceso de toma de decisiones.

E7.7. Arrendamientos operativos. Información a revelar por el arrendatario	
Caso	<p>“25) Arrendamientos operativos</p> <p>(a) La mayor parte de los locales donde el Grupo desarrolla su actividad de distribución al por menor se encuentran alquilados a terceros. Dichos alquileres son clasificados como arrendamientos operativos porque no se produce la transferencia de los riesgos y beneficios intrínsecos a la propiedad, ya que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al finalizar el período de arrendamiento no se transfiere la propiedad del activo al arrendatario; - No se dispone de opción de compra alguna sobre el activo arrendado. - Los contratos de alquiler tienen una duración inicial de entre 15 y 25 años, plazo inferior al estimado como vida útil para esta clase de activos. - Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento no equivale a la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado. <p>(b) Debido a la presencia del Grupo en diversos países, a la consiguiente variedad de legislaciones que rigen los contratos de alquiler, a la distinta naturaleza y posición económica de los propietarios entre otros factores, existe una gran variedad de cláusulas que regulan el funcionamiento de los contratos de alquiler.</p>

E7.7. Arrendamientos operativos. Información a revelar por el arrendatario

	<p>(b.i) En muchos casos los contratos de arrendamiento establecen simplemente un alquiler fijo, normalmente satisfecho mensualmente y actualizado de acuerdo con algún índice que corrige los importes pagados por el efecto de la inflación. En otros casos los importes a pagar al arrendador se determinan como un porcentaje de las ventas obtenidas por el Grupo en el local arrendado. Estos alquileres variables o rentas contingentes pueden tener mínimos garantizados o establecer ciertas reglas particulares de cómputo. Los contratos de algunos países están sujetos a su actualización periódica a precios de mercado y en ocasiones dicha actualización se produce cuando esta supone un incremento de renta, pero no cuando los precios de mercado son inferiores. En ocasiones se pactan rentas escalonadas, que permiten disminuir el flujo monetario de salida de caja durante los primeros años del uso del local comercial aunque el reconocimiento del gasto se realice de forma lineal (...) También es frecuente el establecimiento de períodos de carencia para el pago de la renta, con objeto de evitar su desembolso durante el periodo en que se reforma y prepara la tienda para ser abierta.</p> <p>Por otra parte, los contratos de alquiler conllevan, en ciertas ocasiones, el pago por parte del arrendatario de ciertas cantidades satisfechas al arrendador que económicamente pueden ser consideradas como una renta anticipada, o de importes pagados a los anteriores inquilinos para que renuncien a sus derechos o los traspasen al Grupo (derechos de traspaso o indemnizaciones de diversa naturaleza) que son registradas como activos no corrientes (...) y normalmente amortizados en la vida de los contratos.</p> <p>(b.ii) En algunas ocasiones, los promotores de centros comerciales o los propietarios de los inmuebles arrendados efectúan contribuciones para la instalación del Grupo en ellos, que tienen la consideración de incentivos de alquiler (...) y que se imputan igualmente a los resultados en los periodos de arrendamiento.</p> <p>(b.iii) En cuanto a la duración de los contratos, también existe una gran variedad de situaciones diferentes. Generalmente los contratos de alquiler tienen una duración inicial entre 15 y 25 años. Sin embargo, debido a la legislación de algunos países o a los usos habituales para los contratos de arrendamiento, en algunos casos la duración es menor.</p> <p>En algunos países, la ley o los propios contratos de arrendamiento protegen la capacidad del inquilino para resolverlos en cualquier momento de la vida de estos, comunicando esta decisión al propietario con una anticipación previamente pactada (por ejemplo tres meses). En otros casos, sin embargo, el Grupo se ve comprometido durante la totalidad del período de arrendamiento o al menos durante una parte significativa de este. Algunos contratos combinan dicho compromiso con cláusulas de salida ejercitables sólo en determinados momentos durante su duración (por ejemplo, cada cinco años, o al finalizar el décimo año) (...)"</p> <p>(Inditex, <i>Cuentas anuales consolidadas 31/01/2014</i>, Nota 25, p. 37; la numeración entre paréntesis ha sido añadida por los autores para facilitar la comprensión del caso)</p>
<p>Comentario</p>	<p>La entidad suministra de forma resumida las principales condiciones contractuales de sus contratos clasificados como arrendamientos operativos, de acuerdo con el siguiente esquema:</p> <p>(a) Justificación de la falta de transferencia significativa de los riesgos y ventajas de los activos.</p> <p>(b) Principales condiciones contractuales de los acuerdos: debido al gran número de acuerdos alcanzados en este sentido, hecho que aparece especialmente relevante en las cuentas consolidadas del grupo, la información aparece resumida incluyendo, al menos:</p> <p>(b.i.) Existencia de cuotas contingentes y su forma de determinación, así como condiciones especiales de pago y cuotas anticipadas.</p> <p>(b.ii) Existencia de cobros por parte del arrendatario en concepto de incentivo al alquiler, que representan un ingreso a ser reconocido a lo largo de la duración del contrato.</p>

E7.7. Arrendamientos operativos. Información a revelar por el arrendatario

	(b.ii) Cuestiones relativas a la duración de los contratos y su posibilidad de interrupción como consecuencia de disposiciones legales o contractuales.
--	---

b) Arrendador

En el caso de los arrendamientos financieros, las Propiedades, planta y equipo son retirados del activo del arrendador, transformándose en un derecho de cobro por el valor de las cuotas a recibir del arrendatario. Por lo tanto, habiéndose evaluado con acierto las condiciones de transferencia de riesgos y ventajas del activo, la generación de flujos futuros adopta un patrón financiero que ya es independiente del riesgo operativo de la empresa. Aún así, la NIC 17 establece un mínimo de información a revelar acerca de los cobros previstos con motivo de un arrendamiento financiero. Parte de la información tiene carácter estrictamente financiero, como es el detalle de las provisiones para cubrir las posibles insolvencias del arrendatario. El resto guarda ciertas similitudes lógicas al caso de los arrendatarios, en cuanto que siguen siendo los flujos futuros de caja, en este caso a cobrar, los que interesan a los usuarios de la información financiera.

En este sentido, el arrendador tendrá que aportar una descripción general de los acuerdos significativos alcanzados en el contrato de arrendamiento y, en todo caso, al menos revelar la siguiente información:

- Una conciliación entre el valor bruto del derecho de cobro activado y el valor actual de los cobros futuros, así como el detalle de dichos cobros futuros diferenciando en al menos tres tramos: aquellos comprometidos a un plazo inferior a un año, entre uno y cinco años y a más de cinco años.
- Las cantidades aún no devengadas en concepto de ingresos financieros.
- El posible importe no garantizado en relación con el valor residual.

En el caso de los arrendamientos operativos, los activos aparecerán clasificados en el estado de situación financiera como Propiedades, planta y equipo o, en el caso de inmuebles, como Propiedades de inversión de acuerdo con las reglas de registro y medición de la NIC 40. En cuanto a la información adicional a presentar en las notas a los estados financieros, el arrendador también realizará una descripción general de los acuerdos más significativos bajo el contrato de arrendamiento. Específicamente, deberá revelar los cobros futuros previstos en contratos de arrendamiento operativo no cancelable, diferenciados en función de los plazos de cobro (a un plazo inferior a un año, entre uno y cinco años y a más de cinco años), así como el valor total de cuotas contingentes reconocidas como ingreso durante el ejercicio.

Anexo. 1.- Cálculo del valor razonable en Propiedades, planta y equipo

El cálculo del valor razonable de activos, pasivos y elementos del patrimonio neto propio ha sido tradicionalmente tratado de forma individual en cada una de las NIC y NIIF hasta la emisión en 2012, por parte del IASB, de la NIIF 13, *Medición del Valor Razonable*. De acuerdo con la NIIF 13, la cuestión fundamental en la determinación del valor razonable de cualquier elemento es que se trata de un precio de mercado, es decir, independiente de las condiciones particulares y el modelo de negocio de la entidad que lo controla. De acuerdo con esto, la NIIF 13 define el valor razonable como “el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición”.

La naturaleza diferente de cada tipo de activos y pasivos los hace objeto de técnicas que pueden ser apropiadas en algunos casos, pero inviables para otros. Por ejemplo, la alusión a valores de cotización en mercados organizados puede resultar apropiada para los instrumentos financieros y algunas *commodities*, pero no para otros activos materiales como inmuebles o bienes de equipo. Por ello, hasta la emisión de la NIIF 13, cada norma trataba de identificar la técnica más apropiada para obtener el valor razonable de los elementos por ella regulados. Así pues, uno de los propósitos de esta norma fue, precisamente, reducir las posibles asimetrías en las definiciones y técnicas para la determinación del valor razonable existentes hasta la fecha.

En el caso de un activo, el valor razonable es una magnitud que refleja la capacidad de recuperación de la inversión realizada mediante la disposición del activo en el mercado. Como se ha desarrollado en los diferentes capítulos del presente *Documento de Orientación Técnica*, en el caso de los elementos clasificados como Propiedades, planta y equipo, cuya finalidad es la de su uso continuado en la actividad ordinaria de la empresa, el valor razonable es utilizado:

- Para el cálculo del posible deterioro de valor. En estos casos, el valor razonable (menos los posibles costos de disposición) es comparado con el valor de uso del activo, tomando la mayor de las dos magnitudes para determinar si el importe neto reconocido en el activo necesita ser deteriorado.
- Para la valoración al cierre del ejercicio de los activos contabilizados bajo el modelo de revaluación. En estos casos, el valor razonable no se reduce con los posibles costos de disposición.

De acuerdo con la NIIF 13, la entidad debe escoger la técnica más adecuada para la obtención del valor razonable del activo maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes, de forma congruente con los que un participante en el mercado utilizaría para fijar un precio de venta, y minimizando los datos de entrada no observables. En esta jerarquía establecida por la NIIF 13, la valoración referenciada a cotizaciones del activo en mercados oficiales ocupa una posición prioritaria (nivel 1). Sin embargo, dadas las limitaciones de los mercados de los activos tradicionalmente clasificados como Propiedades, planta y equipo, en el caso que nos ocupa difícilmente se

podrá utilizar una técnica basada en cotizaciones oficiales, por lo que la entidad deberá recurrir a otras técnicas de valoración.

El Comité Internacional de Normas de Valuación (o ISCV por sus siglas en inglés), es el organismo privado encargado de la emisión de las Normas Internacionales de Valuación (o ISV) como estándares de calidad para la valuación de activos y pasivos. De acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación, los métodos habitualmente utilizados para la valoración de los elementos clasificados como Propiedades, planta y equipo son los que se enumeran a continuación (IVS, *Framework*, pp. 55-63). Estos enfoques son, igualmente, comúnmente aceptados en la práctica como ponen de manifiesto algunos autores (vgr. Johnson, 2014).

- a) Enfoque de mercado o valor por comparación: ante la imposibilidad de obtener una cotización del activo a valorar, el valor razonable se obtiene por comparación con operaciones recientes realizadas en el mercado con activos similares. En estos casos, la complejidad radica en encontrar operaciones que puedan considerarse comparables. Cualquier diferencia observable tanto en el activo de comparación escogido como derivada de cualquier otra condición que haya podido influir en la fijación del precio de venta y que no sea de aplicación en el activo a valorar deberá ser ajustada. En la práctica los valoradores profesionales suelen obtener un valor medio obtenido de la comparación con diferentes transacciones comparables o “testigos”, disminuyendo así la posible distorsión originada por la existencia de valores anormales.

Una segunda dificultad procede del carácter temporal de la valoración obtenida, que deberá tener en cuenta la evolución histórica reciente de los precios en las transacciones comparables que pueden afectar al comportamiento del valor del activo en el futuro próximo.

Este tipo de valoraciones es menos común entre bienes de equipo, por cuanto las dificultades para obtener valores comparables son lógicamente mayores. Adicionalmente, hay que tener en cuenta que estos activos suelen requerir de costos de desmontaje, transporte y nuevo montaje que podrían afectar a la valoración estimada.

En el caso de terrenos con finalidad urbana y edificios en proyecto, el valorador puede obtener un avalúo de forma indirecta partiendo de un valor de comparación de un inmueble construido hipotéticamente sobre dicho terreno y de acuerdo con un determinado proyecto. Es lo que se conoce como valor residual, magnitud que se obtiene restando al valor de venta estimado para el edificio terminado en la fecha prevista de su comercialización, todos aquellos costos de construcción pendientes, así como el margen habitual de estas operaciones inmobiliarias.

- b) Enfoque de ingresos: en general, el valor del activo se obtiene como suma de los valores actuales de los flujos netos de efectivo que el activo puede generar mediante su uso continuado. Desde un punto de vista operativo, su forma de cálculo es similar a la que hemos denominado a lo largo del presente *Documento de Orientación Técnica* como valor de uso de los activos, aunque desde una perspectiva de mercado. Los valoradores profesionales suelen utilizarlo para determinar el valor de las propiedades destinadas al alquiler, o en el caso de grupos de bienes de equipo cuyo uso conjunto es capaz de proporcionar una determinada corriente de flujos de efectivo para su propietario. De acuerdo con el *IVS Framework*, dentro de este enfoque también se encuentran algunos métodos de valoración de opciones.

- c) Enfoque de costo: este enfoque se basa en el principio de que el comprador en el mercado no pagaría más por un activo que el costo que le supondría adquirir un activo de igual utilidad, ya sea mediante su compra o su construcción. En este último sentido, el valor de reemplazamiento o costo de reposición representa el costo en el que sería necesario incurrir actualmente para construir otro activo nuevo con las mismas características del que es objeto de valoración. Aunque las características del activo a reponer deben ser similares a las del activo a valorar, la valoración contempla cualquier modificación tecnológica o de materiales de construcción que pudiera afectar al costo de reposición. Este valor bruto debe ser disminuido por la posible depreciación experimentada desde la fecha de adquisición del activo valorado, obteniendo el valor de reemplazamiento neto.

La utilización de cada método depende del estado y la finalidad de cada activo, no siendo excluyente de las restantes, que también son utilizadas en ocasiones de forma simultánea como fuente evidencia adicional, lo cual promueve expresamente el Comité Internacional de Normas de Valuación, especialmente en aquellos casos en los que no hay suficientes fuentes de información observables para un único método como para producir una conclusión fiable de forma individual (ISV 101.8).

Referencias

Acerinox (2013). *Cuentas Anuales Consolidadas, 31 de diciembre de 2013*. Recuperado de <http://www.cnmv.es/AUDITA/2013/14882.pdf>.

ACS (Actividades de Construcción y Servicios) (2013). *Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 e Informe de Gestión Consolidado junto con el Informe de Auditoría independiente*. Recuperado de <http://www.cnmv.es/AUDITA/2013/14979.pdf>.

Avianca (Aerovías del Continente Americano) (2013). *Informe Anual 2013*. Recuperado de http://www.aviancaholdings.com/images/estados_financieros/130228_EEFF_Avianca_Holdings_S_A_Dec_13_ESPA%C3%91OL.pdf.

Bord Gáis (2012). *Annual Report and Financial Statements 2012*. Recuperado de http://www.bordgais.ie/annualreport2012/BG_AR12.pdf.

Dong Energy (2013). *Annual Report 2013*. Recuperado de <https://stateofgreen.com/files/download/1148>.

Endesa (2012). *Informe Anual 2012*. Recuperado de <http://www.endesa.com/es/accionistas/gobiernocorp/juntasgenerales/Documents/Junta%20General%20Ordinaria%20de%20Accionistas%202013/CONSOLIDADAS.pdf>.

Hakon Invest (2005). *Annual Report 2005*. Recuperado de http://investors.icagruppen.se/afw/files/press/hakon/hakon_ar_2005_en.pdf.

Iberdrola (2013). *Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013*. Recuperado de <http://www.cnmv.es/AUDITA/2013/14868.pdf>.

Iberia (2010). *Informe Anual 2010*. Recuperado de <http://asp-es.secure-zone.net/v2/index.jsp?id=1106/2133/7219&startPage=13>.

Inditex (Industria del Diseño Textil) (2014). *Cuentas anuales consolidadas del Grupo Inditex al 31 de enero de 2014*. Recuperado de <http://www.cnmv.es/AUDITA/2014/14947.pdf>.

International Accounting Standards Board (IASB) (2014). *Normas Internacionales de Información Financiera. Pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2014*. Londres: IFRS Foundation.

International Accounting Standards Board (IASB) (2014). *IAS 16 Property, Plant and Equipment and IAS 38 Intangible Assets: Clarification of acceptable methods of depreciation and amortization*. Recuperado de <http://www.ifrs.org/Current->

[Projects/IASB-Projects/Depreciation-and-Amortisation/Pages/Depreciation-and-Amortisation.aspx](http://www.iasb.org/Current-Projects/IASB-Projects/Depreciation-and-Amortisation/Pages/Depreciation-and-Amortisation.aspx)

International Accounting Standards Board (IASB) (2014). *Agriculture: Bearer Plants (Amendments to IAS 16 and IAS 41)*. Recuperado de <http://www.iasb.org/Current-Projects/IASB-Projects/Bearer-biological-assets/Pages/Improvement-to-IAS-41.aspx>

International Consolidated Airlines Group (2011). *Informe y Cuentas Anuales 2011*. Recuperado de http://media.corporate-ir.net/media_files/IROL/24/240949/Informe%20y%20cuentas%20anuales%20de%202011.pdf.

International Consolidated Airlines Group (2013). *Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2013*. Recuperado de <http://www.cnmv.es/AUDITA/2013/14935.pdf>.

International Valuation Standards Committee (ISVC) (2013). *International Valuation Standards*. Recuperado de <http://www.ivsc.org/sites/default/files/IVS%202013%20without%20guidance.pdf>

Johnson, P. R. (2014). Collaborative Valuation: When the Equipment and Real Estate Intersect. *Real Estate Issues*, 39(2), 49-54.

Lira Briceño, P. (2015). *Determinando la tasa de descuento de un proyecto*. Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/deregresoalobasico/2012/01/determinando-la-tasa-de-descue.html>

Logista (Compañía de Distribución Integral Logista) (2013). *Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2013 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente*. Recuperado de <http://www.grupologista.com/es/inversores/Documents/CCAA%202013%20Grupo%20Logista.pdf>.

Meliá Hotels International (2012). *Informe financiero 2012*. Recuperado de <http://www.meliahotelsinternational.com/sites/default/files/informes-financieros/Cuentas%20Anuales%20e%20Informe%20de%20Gestion%20Consolidado%202012.pdf>.

Repsol (2013). *Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 e Informe de Gestión Consolidado*. Recuperado de <http://www.cnmv.es/AUDITA/2013/14883.pdf>.

Otras referencias de consulta:

Comisión de Principios y Normas de Aeca (2014). *Inmovilizado material e propiedades de inversión*, Documentos Aeca, Madrid: Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas.

Comisión de Valoración de Empresas de Aeca (2005). *Valoración de pymes*, Documentos Aeca, Madrid: Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas.

Deloitte (2013). *iGAAP 2013. A guide to IFRS reporting*. Londres: LexisNexis – Reed Elsevier.

Ernst & Young (2011). *Impairment or disposal of long-lived assets*. Recuperado de [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-impairment-or-disposal-of-long-lived-assets/\\$FILE/EY-impairment-or-disposal-of-long-lived-assets.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-impairment-or-disposal-of-long-lived-assets/$FILE/EY-impairment-or-disposal-of-long-lived-assets.pdf)

IASB (2013). *Exposure Draft. Leases*. Recuperado de <http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>

KPMG (2012). *Las NIIF comentadas. Guía práctica de KPMG para comprender las Normas Internacionales de Información Financiera*. Madrid: Thomson Reuters Aranzadi.

PwC (2013). *A Global Guide to Fair Value Measurements*. Recuperado de http://www.pwc.com/en_US/us/cfodirect/assets/pdf/accounting-guides/pwc_fair_value_2013.pdf



Propiedades, planta y equipo

ORIENTACIONES TÉCNICAS NIIF

