



MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES

MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA- VIVA

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	8
2. OBJETIVO DEL MANUAL.....	9
3. ALCANCE	9
4. REFERENCIAS NORMATIVAS.....	9
5. MARCO LEGAL	9
6. PRINCIPALES INGRESOS.....	10
7. TÉRMINOS Y DEFINICIONES	10
8. PRINCIPIOS GENERALES DE LA INFORMACION FINANCIERA.....	20
8.1 Proceso Contable.....	20
8.2 Objetivos de la Información Financiera.....	21
8.3 Características de mejora	23
8.4 Principios	24
8.5 Principios de Reconocimiento	25
8.6 Criterios de Medición	27
9. POLÍTICA CONTABLE PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	30
9.1 Presentación de los Estados Financieros.....	30
9.2 Finalidad de los Estados Financieros.....	31
9.3 Conjunto Completo de los Estados Financieros.....	31
9.4 Identificación de los Estados Financieros.....	32
9.5 Materialidad o Importancia Relativa	32
9.6 Estado de Situación Financiera.....	33
9.7 Estado de Resultados.....	36
9.8 Estado de Cambios en el Patrimonio	37
9.9 Estado de flujo de efectivo.....	38
9.10 Notas a los Estados Financieros	42
10. POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y CORRECCIÓN DE ERRORES	44
10.1 Política contable	44
10.2 Cambio en la Política Contable.....	45
10.3 Cambios en una Estimación Contable.....	46
10.4 Corrección de Errores	47
10.5 Información a revelar.....	48
11. POLITICA CONTABLE PARA HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO CONTABLE.....	48



MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES

11.1 Hechos Ocurredos Después del Periodo Contable que Implican Ajuste	49
11.2 Hechos Ocurredos Después del Periodo Contable que no Implican Ajuste	49
11.3 Información a revelar	49
12. POLÍTICA CONTABLE INVERSIONES DE ADMINISTRACIÓN DE LIQUIDEZ	50
12.1 Reconocimiento	50
12.2 Clasificación	50
12.3 Medición Inicial	51
12.4 Medición Posterior	52
12.5 Reclasificaciones	55
12.6 Baja en Cuentas	56
12.7 Información a revelar	58
13. POLÍTICA CONTABLE CUENTAS POR COBRAR.....	59
13.1 Reconocimiento	59
13.2 Clasificación	60
13.3 Medición Inicial	60
13.4 Medición Posterior	60
13.5 Baja en cuentas	61
13.6 Información a Revelar	62
14. POLÍTICA CONTABLE PRÉSTAMOS POR COBRAR.....	63
14.1 Reconocimiento	63
14.2 Clasificación	63
14.3 Medición Inicial	63
14.4 Medición Posterior	64
14.5 Baja en Cuentas	66
14.6 Información a Revelar	67
15. POLÍTICA CONTABLE INVERSIONES EN ACUERDOS CONJUNTOS	68
15.1 Reconocimiento	68
15.2 Clasificación	69
15.3 Operación Conjunta	69
15.4 Negocios Conjuntos	69
15.5 Reclasificaciones	71
15.6 Baja en Cuentas	72
15.7 Información a Revelar	72
16. POLÍTICA CONTABLE DE INVENTARIOS.....	74
16.1 Reconocimiento	74

16.2 Medición Inicial	74
16.3 Medición Posterior	75
16.4 Reconocimiento en el Resultado	76
16.5 Baja en Cuentas.....	76
16.6 Información a Revelar	76
17. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	77
17.1 Reconocimiento.....	77
17.2 Clasificación	78
17.3 Medición Inicial	79
17.4 Medición Posterior	80
17.5 Baja en cuentas.....	83
17.6 Información a revelar.....	84
18. POLÍTICA CONTABLE BIENES DE USO PÚBLICO	85
18.1 Reconocimiento.....	85
18.2 Medición Inicial	86
18.3 Medición Posterior	87
18.4 Reclasificaciones.....	89
18.5 Baja en Cuentas.....	89
18.6 Información a revelar.....	90
19. POLÍTICA CONTABLE BIENES HISTÓRICOS Y CULTURALES	90
19.1 Reconocimiento.....	91
19.2 Medición Inicial	91
19.3 Medición Posterior	92
19.4 Baja en Cuentas.....	92
19.5 Información a revelar.....	93
20. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	94
20.1 Reconocimiento.....	94
20.2 Medición Inicial	95
20.3 Medición Posterior	96
20.4 Reclasificaciones.....	96
20.5 Baja en Cuentas.....	96
20.6 Información a revelar.....	97
21. POLÍTICA CONTABLE ACTIVOS INTANGIBLES.....	98
21.1 Reconocimiento.....	98
21.2 Medición Inicial	100



MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES

21.3 Medición Posterior	101
21.4 Baja en Cuentas.....	103
22. POLÍTICA CONTABLE ARRENDAMIENTOS	104
22.1 Clasificación	105
22.2 Arrendamientos Financieros - VIVA Arrendador	106
22.3 Arrendamientos Financieros –VIVA Arrendatario	109
22.4 Arrendamientos Operativos - Cuando VIVA es el Arrendador	110
22.5 Arrendamientos Operativos - Cuando VIVA es Arrendatario	112
23. POLÍTICA CONTABLE COSTOS DE FINANCIACIÓN.....	113
23.1 Reconocimiento	114
23.2 Medición	114
23.3 Inicio de la Capitalización de los Costos de Financiación.....	115
23.4 Suspensión de la Capitalización de los Costos de Financiación	115
23.5 Finalización de la Capitalización de los Costos de Financiación.....	115
23.6 Revelaciones	116
27. POLÍTICA CONTABLE DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS GENERADORES DE EFECTIVO	116
27.1 Periodicidad en la Comprobación del Deterioro del Valor	117
27.2 Indicios de Deterioro del Valor de los Activos	118
27.3 Reconocimiento.....	119
27.4 Medición del Valor Recuperable	119
27.5 Medición del Deterioro del Valor de los Activos	122
27.6 Reversión del Deterioro del Valor.....	123
27.7 Información a revelar	125
28. POLÍTICA CONTABLE DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO GENERADORES DE EFECTIVO	126
28.1 Periodicidad en la Comprobación del Deterioro del Valor	127
28.2 Indicios de deterioro del valor de los activos	128
28.3 Reconocimiento y Medición del Deterioro del Valor	129
28.4 Medición del Valor del Servicio Recuperable	129
28.5 Reversión del Deterioro del Valor	130
28.6 Información a revelar.....	132
29. POLÍTICA CONTABLE ACTIVOS CONTINGENTES.....	132
29.1 Reconocimiento.....	132
29.2 Información a Revelar	133



MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES

30. POLÍTICA CONTABLE PASIVOS CONTINGENTES.....	134
30.1 Reconocimiento.....	134
30.2 Información a revelar.....	135
31. POLÍTICA CONTABLE PARA CUENTAS POR PAGAR	136
31.1 Reconocimiento.....	136
31.2 Clasificación.....	136
31.3 Medición Inicial.....	136
31.4 Medición Posterior	137
31.5 Baja en Cuentas.....	137
31.6 Información a Revelar	137
32. POLÍTICA CONTABLE PARA BENEFICIOS A EMPLEADOS	138
32.1 Definición de Beneficios a Empleados.....	139
32.2 Clasificación.....	139
32.3 Beneficios a los empleados a corto plazo.....	139
32.4 Beneficios Post Empleo	140
32.5 Beneficios a los Empleados a Largo Plazo.....	144
32.6 Beneficios por Terminación del Vínculo Laboral	145
33. POLÍTICA CONTABLE PROVISIONES	147
33.1 Reconocimiento.....	147
33.2 Medición Inicial.....	149
33.3 Medición Posterior	150
33.4 Información a Revelar	151
34. POLÍTICA CONTABLE INGRESOS DE TRANSACCIONES SIN CONTRAPRESTACIÓN.....	152
34.1 Criterio General de Reconocimiento	152
34.2 Transferencias.....	153
34.3 Ingresos por Impuestos.....	155
34.4 Retribuciones, aportes sobre la nómina, rentas parafiscales, multas y sanciones.....	156
34.5 Información a Revelar	157
35. POLÍTICA CONTABLE INGRESOS DE TRANSACCIONES CON CONTRAPRESTACIÓN	157
35.1 Criterio General de Reconocimiento	158
35.2 Ingresos por Venta de Bienes.....	158
35.3 Ingresos por Prestación de Servicios.....	158
35.4 Ingresos por Contratos de Construcción	160
35.5 Ingresos Derivados de Contratos de Construcción.....	160



MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES

35.6 Costos Derivados de Contratos de Construcción	161
35.7 Medición de Ingresos y Costos Derivados de Contratos de Construcción.....	162
35.8 Revelaciones	163
36. POLÍTICA CONTABLE VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO DE LA MONEDA EXTRANJERA	164
36.1 Transacciones en Moneda Extranjera	164
36.2 Conversión de Estados Financieros.....	165
36.2 Información a Revelar	165

1. INTRODUCCIÓN

Considerando, que mediante Resolución 357 del 23 de julio de 2008, el Contador General de la Nación adoptó el procedimiento de control interno contable y de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación.

Que el procedimiento de control interno contable adoptado por el Contador General de la Nación mediante la citada resolución, en su numeral 2.1.2.1. Elaboración de los estados, informes y reportes contables, establece: "... Para el caso de los estados contables, se determina en esta actividad la aplicación del procedimiento para la estructuración y presentación de los estados contables básicos, contenido en el manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública y a las políticas de información contable establecidas por cada ente público".

Que el mismo procedimiento de control interno contable en su numeral 3.2. Manuales de políticas contables, procedimientos y funciones, establece la necesidad de documentar las políticas y demás prácticas contables que se han de implementar en EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA y que estén en procura de lograr una información confiable, relevante y comprensible.

Que según la definición de política contable que trae el marco normativo de las entidades de gobierno adjunto a la resolución 533 de 2015 emitida por la Contaduría General de la Nación, las políticas contables de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA deben ser las establecidas por la Contaduría General de la Nación y contenidas en el Marco Normativo para entidades de gobierno serán aplicadas por la entidad de manera uniforme para transacciones, hechos y operaciones que sean similares.

Por esta razón las políticas contables establecidas a continuación están definidas teniendo en cuenta el Marco Conceptual; normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos; procedimientos contables; guías de aplicación; el catálogo general de cuentas y la doctrina contable pública emitidos por la Contaduría General de la Nación.

Que ante hechos económicos que no se encuentren regulados en el Marco normativo para entidades de gobierno, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA, solicitará a la Contaduría General de la Nación, el estudio y la regulación del tema para lo cual allegará la información suficiente y pertinente.

2. OBJETIVO DEL MANUAL

Establecer los principios sobre los cuales se desarrolla las políticas contables para la preparación de la información financiera de la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA

3. ALCANCE

Este manual de políticas contables adoptado por la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, será aplicado de manera uniforme para transacciones, hechos económicos y operaciones realizadas por la Entidad en el desarrollo de su objeto misional. Con el fin de satisfacer las necesidades de información de los usuarios identificados en el marco normativo para las Entidades de Gobierno.

Cuando se presenten hechos económicos, situaciones o eventos que no se encuentren contenidos específicamente en el manual de políticas contables definido, este se remitirá a lo regulado por la autoridad competente.

4. REFERENCIAS NORMATIVAS

- Marco conceptual para la preparación y presentación de información financiera de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN).
- Resolución 525 de septiembre de 2016 emitida por la Contaduría General de la Nación (CGN).

5. MARCO LEGAL

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA es una Empresa industrial y comercial del nivel departamental, vinculada al despacho del Gobernador, creada mediante Ordenanza número 034 del 28 de diciembre de 2001, adicionada y modificada por la Ordenanza 26 de agosto 11 de 2016, mediante la cual se amplió la cobertura para prestación de servicios del nivel territorial a nivel nacional; Ordenanza 018 de mayo de 2019, mediante la cual se modificó la razón social de la Entidad y Ordenanza 038 de 2021, mediante la cual se modifica la denominación y los estatutos de la Empresa. En razón a su naturaleza jurídica está dotada de autonomía administrativa, financiera y presupuestal. El capital con el que se constituyó y funciona al igual que su patrimonio, es de naturaleza pública, siendo su único propietario el Departamento de Antioquia.

El objeto social de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA, es disminuir las brechas habitacionales a través de actuaciones integrales de vivienda social y hábitat en el contexto urbano y rural, en el departamento de Antioquia o del país. Para tal fin, podrá promover, impulsar y ejecutar actividades comerciales o industriales de suministro, consultoría, servicios de

ingeniería, arquitectura, gestión comunitaria, social y cultural, habilitación de suelo para vivienda, legalización, gestión predial y titulación, relacionada con la infraestructura habitacional, construcción de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, mejoramientos integrales de barrio en el contexto de la vivienda social, gestión sostenible de proyectos y de territorios, desarrollo y ejecución de planes, programas y proyectos de infraestructura habitacional pública y/o privada y todas aquellas actividades que se requieran en aras de promover la vivienda digna y el hábitat sostenible, en situaciones normales o de calamidad que estén viviendo las familias o las comunidades, de acuerdo con las competencias que le asigne la ley.

Por ser una entidad descentralizada del orden departamental, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- está sujeta al control político de la Asamblea Departamental, al control fiscal de la Contraloría General de Antioquia y al control disciplinario de la Procuraduría General de la Nación.

6. PRINCIPALES INGRESOS

A continuación, se relacionan las principales fuentes de ingresos de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA:

Ingresos de transacciones con contraprestación: Venta de servicios por gestión para adquisición de materiales; suscripción de contratos de mandato y consultoría; rendimiento efectivo de préstamos por cobrar a las familias antioqueñas (Intereses créditos de vivienda por colocaciones realizadas a través de administradoras de cartera) y rendimiento de préstamos por cobrar a empleados.

Ingresos de transacciones sin contraprestación: Recursos entregados por el Departamento a la Empresa para inversión en materia de vivienda, acorde con lo establecido en el Plan de Desarrollo departamental y los planes operativos anuales de inversiones.

Otros ingresos Financieros: (Intereses sobre depósitos en instituciones financieras - Intereses de mora) y **Diversos:** (sobrantes – recuperaciones – aprovechamientos).

7. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Actividades de operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Son las de adquisición, enajenación o abandono de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo. **Activo:** Son recursos controlados por la entidad que resultan de un evento pasados y de los cuales se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros.

Activo contingente: Un activo contingente es un activo de naturaleza posible surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia se confirmará solo por la ocurrencia o, en su caso, por la no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro que no están enteramente bajo el control de la entidad.

Activo cualificado: Es aquel que requiere, necesariamente, de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta.

Activo financiero: Es cualquier activo que posea una de las siguientes formas:

- Efectivo;
- Un instrumento de patrimonio neto de otra entidad;
- Un derecho contractual:

A recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad.

A intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

- Un contrato que sea o pueda ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, y sea:

1. Un instrumento no derivado, según el cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estuviese o pudiese estar obligado a recibir una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio propio.

2. Un instrumento derivado que fuese o pudiese ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Para esta finalidad, no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio de LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aquellos que sean, en sí mismos contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Activo intangible: Es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.

Activos generadores de efectivo: Son activos que se tienen con el objetivo fundamental de generar beneficios económicos futuros acorde con un rendimiento de mercado, es decir, activos a través de cuyo uso la entidad pretende generar entradas de efectivo y obtener un rendimiento que refleje el riesgo que implica su posesión.

Activos no generadores de efectivo: Son aquellos que la entidad mantiene con el propósito fundamental de suministrar bienes o prestar servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, es decir, la entidad no pretende, a través del uso del activo, generar rendimientos en condiciones de mercado.

Activos por impuestos diferidos: Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en ejercicios futuros, relacionadas con:

- Las diferencias temporarias deducibles;
- La compensación de pérdidas obtenidas en ejercicios anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- La compensación de créditos no utilizados procedentes de ejercicios anteriores;

Acuerdo de concesión: Es un acuerdo vinculante, entre una entidad concedente y un concesionario, en el que este último adquiere el derecho a utilizar o explotar un activo en concesión, para proporcionar un servicio o para desarrollar una actividad en nombre de la entidad concedente, durante un periodo determinado, a cambio de una compensación por los servicios o por la inversión realizada durante el periodo del acuerdo de concesión.

Amortización: Es la distribución sistemática del importe amortizable de un activo a lo largo de su vida útil.

Aplicación prospectiva: De un cambio en una política contable y del reconocimiento del efecto de un cambio en una estimación contable consiste respectivamente en:

- La aplicación de la nueva política contable a las transacciones, otros eventos y condiciones ocurridos tras la fecha en que se cambió la política;
- El reconocimiento del efecto del cambio en la estimación contable para el ejercicio corriente y los futuros, afectados por dicho cambio.

Aplicación retroactiva: Consiste en aplicar una nueva política contable a transacciones, otros eventos y condiciones, como si ésta se hubiera aplicado siempre.

Arrendamiento: Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Arrendamiento financiero: Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Arrendamiento operativo: Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Asociada: Es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa, y no es una dependiente ni constituye una participación en un negocio conjunto. La asociada puede adoptar diversas modalidades, entre las que se incluyen las entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales.

Base fiscal de un activo: Es el importe que será deducible, a efectos fiscales, de los beneficios económicos que obtenga la entidad en el futuro, cuando recupere el importe en libros de dicho activo.

Base fiscal de un pasivo: Es igual a su importe en libros menos cualquier importe que, eventualmente, sea deducible fiscalmente respecto de tal partida en ejercicios futuros.

Base amortizable: Corresponde al costo histórico del activo intangible menos el valor residual, menos las pérdidas calculadas por deterioro.

Base depreciable: Corresponde al costo histórico del activo de propiedad planta y equipo, propiedad de inversión o bien de uso público menos el valor residual, menos las pérdidas calculadas por deterioro.

Bienes de uso público: Son activos destinados para el uso, goce y disfrute de la colectividad y que, por lo tanto, están al servicio de ésta en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad que regula su utilización.

Bienes históricos y culturales: Son bienes históricos y culturales, los bienes tangibles controlados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, a los que se les atribuye, entre otros, valores colectivos, históricos, estéticos y simbólicos, y que, por tanto, la colectividad los reconoce como parte de su memoria e identidad.

Cambio en una estimación contable: Es un ajuste en el importe en libros de un activo o de un pasivo, o en el importe del consumo periódico de un activo, que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con los activos y pasivos correspondientes. Los cambios en las estimaciones contables son el resultado de nueva información o nuevos acontecimientos y, en consecuencia, no son correcciones de errores.

Contrato de carácter oneroso: Es todo aquel contrato en el cual los costes inevitables de cumplir con las obligaciones que conlleva exceden a los beneficios económicos que se esperan recibir del mismo.

Control: Se considera que una entidad ejerce control sobre otra, cuando tiene derecho a los beneficios variables o está expuesta a los riesgos inherentes a la participación en la controlada y cuando tiene la capacidad de afectar la naturaleza o el valor de dichos beneficios o riesgos, utilizando su poder sobre la entidad controlada.

El poder consiste en derechos existentes que otorgan la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes de la entidad. Las actividades relevantes son las que afectan, de manera significativa, la naturaleza o la cantidad de los beneficios que la entidad recibe o de los riesgos que asume, por su participación en otra entidad.

El poder se evalúa a través de la facultad que tiene la entidad de ejercer derechos para dirigir las políticas operativas y financieras de otra entidad, con independencia de que esos derechos se originen en la participación patrimonial.

Los beneficios sobre los cuales se establece control pueden ser financieros o no financieros.

Los financieros corresponden a los beneficios económicos recibidos directamente de la controlada, tales como: la distribución de dividendos o excedentes, la transferencia de activos y el ahorro de costos, entre otros.

Los beneficios no financieros se presentan cuando la actividad que realiza la controlada complementa o apoya la función de la controladora, de forma que contribuye al logro de sus objetivos y a la ejecución de sus políticas.

Los riesgos inherentes a la participación corresponden a todos aquellos que afectan o pueden afectar la situación financiera de la controladora, por ejemplo, las obligaciones financieras asumidas o que potencialmente tendría que asumir y la obligación de la controladora de prestar o garantizar la prestación de un servicio del cual la controlada es el responsable inicial.

Control conjunto: Un acuerdo contractual para compartir el control sobre una actividad económica.

Costo atribuido: Un importe usado como sustituto del costo o del costo depreciado en una fecha determinada. En la depreciación o amortización posterior se supone que la entidad había reconocido inicialmente el activo o pasivo en la fecha determinada, y que este costo era equivalente al costo atribuido.

Costo amortizado de un activo financiero: El costo amortizado corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor. El rendimiento efectivo se calculará multiplicando el valor en libros de la inversión por la tasa de interés efectiva, es decir, aquella que hace equivalentes los flujos contractuales del título con el valor inicialmente reconocido.

Costos por intereses: Es el incremento producido durante un ejercicio en el valor actual de las obligaciones por prestaciones definidas, como consecuencia de que tales retribuciones se encuentran un ejercicio más próximo a su vencimiento.

Costo de transacción: Los costos de transacción son los costos incrementales directamente atribuibles a la adquisición de una inversión de administración de liquidez. Se entiende como un costo incremental aquel en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiera adquirido dicha inversión. Los costos de transacción incluyen, por ejemplo, honorarios y comisiones pagadas a asesores, comisionistas e intermediarios y demás tarifas establecidas por los entes reguladores y bolsas de valores originadas en la adquisición del instrumento.

Dependiente (o filial): Es una entidad controlada por otra (conocida como dominante o matriz). La dependiente puede adoptar diversas modalidades, entre las que se incluyen las entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales.

Desarrollo: Es la aplicación de los resultados de la investigación o de cualquier otro tipo de conocimiento científico, a un plan o diseño en particular para la producción de materiales, productos, métodos, procesos o sistemas nuevos, o sustancialmente mejorados, antes del comienzo de su producción o utilización comercial.

Deterioro de valor de un activo generador de efectivo: Es una pérdida en los beneficios económicos futuros de un activo, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización. El deterioro de un activo generador de efectivo, por tanto, refleja una disminución en los beneficios económicos futuros que el activo le genera a la entidad que lo controla.

Deterioro del valor de un activo no generador de efectivo: Es la pérdida en su potencial de servicio, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización.

Diferencias temporarias: Son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o un pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos.

Errores de ejercicios anteriores: Son las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad, para uno o más ejercicios anteriores, resultantes de un fallo al emplear o de un error al utilizar información fiable que:

- Estaba disponible cuando los estados financieros para tales ejercicios fueron formulados;
- Podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.

Estados financieros separados: Son los estados financieros de un inversor, ya sea éste una dominante, un inversor en una asociada o un partícipe en una entidad controlada conjuntamente, en los que las inversiones correspondientes se contabilizan a partir de las cantidades directamente invertidas, y no en función de los resultados obtenidos y de los activos netos poseídos por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en la que se ha invertido.

Flujos de efectivo: Son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

Ganancias y pérdidas actuariales: Comprenden:

- Los ajustes por experiencia (que miden los efectos de las diferencias entre las hipótesis actuariales previas y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan);
- Los efectos de los cambios en las hipótesis actuariales.

Hechos posteriores a la fecha del balance: Son todos aquellos eventos, ya sean favorables o desfavorables, que se hayan producido entre la fecha del balance y la fecha de formulación o de autorización de los estados financieros para su divulgación. Pueden identificarse dos tipos de eventos:

- Aquéllos que muestran las condiciones que ya existían en la fecha del balance (hechos posteriores a la fecha del balance que implican ajuste);
- Aquéllos que son indicativos de condiciones que han aparecido después de la fecha del balance (hechos posteriores a la fecha del balance que no implican ajuste).

Influencia significativa: Se entiende por influencia significativa la capacidad de la entidad inversora para intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la asociada, sin que se configure control ni control conjunto.

Se presumirá la existencia de influencia significativa cuando se posea, directa o indirectamente, una participación igual o superior al 20% del poder de voto sobre la asociada, con independencia de que exista otro inversor con una participación mayoritaria. Para tal efecto, se considerarán los derechos de voto potenciales del inversor, así como los mantenidos por otras partes. Los derechos de voto potenciales que se considerarán son aquellos que se puedan ejercer o convertir

de inmediato y se excluirán aquellos que tengan restricciones legales o contractuales, tales como el condicionamiento a sucesos futuros o la posibilidad de ejercitarse solo hasta una fecha posterior. Por su parte, se presumirá que la entidad no ejerce influencia significativa si posee, directa o indirectamente, menos del 20% del poder de voto de la asociada, a menos que pueda demostrarse claramente que existe tal influencia.

La existencia de influencia significativa sobre la entidad se evidencia, generalmente, a través de uno o varios de los siguientes hechos:

- Tiene representación en la Junta Directiva u órgano equivalente de la asociada;
- Participa en los procesos de fijación de políticas de la asociada;
- Realiza transacciones importantes con la asociada;
- Realiza intercambio de personal directivo con la asociada;
- Suministra información primordial para la realización de las actividades de la asociada.

Podrá demostrarse la inexistencia de influencia significativa cuando existan restricciones al ejercicio del poder de voto originadas en normas legales o en acuerdos contractuales que impliquen que la entidad receptora de la inversión quede sujeta al control de un gobierno, tribunal, administrador o regulador. También se demostrará cuando los derechos de voto tengan restricciones legales o contractuales como su condicionamiento a sucesos futuros o la posibilidad de ejercitarse solo hasta una fecha posterior.

Importe recuperable: El mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo (o de una unidad generadora de efectivo) y su valor en uso.

Inventarios: Son activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, así como los productos agrícolas, que se tengan con la intención de:

- Comercializarse en el curso normal de la operación;
- Distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación;
- Transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

Impuesto corriente: Es la cantidad a pagar (recuperar) por el impuesto sobre las ganancias relativa a la ganancia (pérdida) fiscal del ejercicio.

Instrumento de cobertura: Es un derivado designado o bien (sólo para la cobertura del riesgo de tipo de cambio) un activo financiero o pasivo financiero no derivado cuyo valor razonable o flujos de efectivo generados se espera que compensen los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo de la partida cubierta, respectivamente.

Instrumento derivado (o un derivado): Es un instrumento financiero que cumpla las tres características siguientes:

- Su valor cambia en respuesta a los cambios en un determinado tipo de interés, en el precio de un instrumento financiero, en el precio de materias primas cotizadas, en el tipo de cambio, en el índice de precios o de tipos de interés, en una calificación o índice de carácter crediticio, o en función de otra variable, suponiendo que, en caso de que se trate de una variable no financiera, no sea específica para una de las partes del contrato (a menudo denominada "subyacente");
- No requiere una inversión inicial neta, o bien obliga a realizar una inversión inferior a la que se requeriría para otros tipos de contratos, en los que se podría esperar una respuesta similar ante cambios en las condiciones de mercado;
- Se liquidará en una fecha futura.

Instrumento financiero: Es cualquier contrato que dé lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

Investigación: Es todo aquel estudio original y planificado, emprendido con la finalidad de obtener nuevos conocimientos científicos o tecnológicos.

Medición: Proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros, para su inclusión en el balance (estado de situación financiera) y el estado de resultados (estado del resultado integral).

Método del tipo de interés efectivo: Es un método de cálculo del coste amortizado de un activo o pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. El tipo de interés efectivo es el tipo de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo a cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros del activo financiero o del pasivo financiero. Para calcular el tipo de interés efectivo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, rescates y opciones similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

Pasivo: Es una obligación presente producto de sucesos pasados para cuya cancelación, una vez vencida, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos o un potencial de servicios.

Pasivo contingente: Un pasivo contingente corresponde a una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada solo si llegan a ocurrir o si no llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos que no estén enteramente bajo el control de la entidad. Un pasivo contingente también corresponde a toda obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, pero no reconocida en los estados financieros, bien sea porque no es probable que, para satisfacerla, se requiera que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio; o bien sea porque no puede estimarse el valor de la obligación con la suficiente fiabilidad.

Pasivo financiero: Es cualquier pasivo que presente una de las siguientes formas: Una obligación contractual:

- De entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad;
- De intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA;

Un contrato que sea o pueda ser liquidado utilizando los instrumentos de patrimonio propio de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, y sea:

- Un instrumento no derivado, según el cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estuviese o pudiese estar obligada a entregar una cantidad variable de instrumentos de patrimonio propio; Un instrumento derivado que fuese o pudiese ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Para este propósito, no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aquéllos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Pasivos por impuestos diferidos: Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en ejercicios futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Planta productora: Una planta productora es una planta La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA empleada en la elaboración o suministro de productos agrícolas, que se espera genere productos agrícolas durante más de un periodo y tiene una probabilidad remota de ser vendida como producto agrícola, a excepción de las ventas incidentales de raleos y podas.

Propiedades de Inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tengan con el objetivo principal de generar rentas en condiciones de mercado, plusvalías o ambas.

Propiedad planta y equipo: Son propiedades, planta y equipo los activos tangibles empleados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para la producción o suministro de bienes, para la prestación de servicios y para propósitos administrativos; los bienes muebles que se tengan para generar ingresos producto de su arrendamiento; y los bienes inmuebles arrendados por un valor inferior al valor de mercado del arrendamiento.

Pérdida por deterioro del valor: Es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

Planes de aportaciones definidas: Son planes de prestaciones post empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada (un fondo) y no tiene obligación legal ni implícita de realizar contribuciones adicionales, en el caso de que el fondo no tenga suficientes activos para atender a las prestaciones de los empleados que se relacionen con los servicios que éstos han prestado en el ejercicio corriente y en los anteriores.

Planes de prestaciones definidas: Son planes de prestaciones post empleo, diferentes de los planes de aportaciones definidas.

Planes de prestaciones post empleo: Son acuerdos, formales o informales, en los que la entidad se compromete a suministrar prestaciones a uno o más empleados tras la terminación de su periodo de empleo.

Políticas contables: Principios específicos, bases, acuerdos reglas y procedimientos adoptados por una entidad para la elaboración y presentación de sus estados financieros.

Préstamos condónales: Son aquéllos en los que el prestamista se compromete a renunciar al reembolso, bajo ciertas condiciones establecidas.

Préstamos y partidas a cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, distintos de:

- Aquéllos que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, que se clasificarán como mantenidos para negociar y aquéllos que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, desde el momento del reconocimiento inicial, designe para ser contabilizados al valor razonable con cambios en resultados;
- Aquéllos que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA designe desde el momento de reconocimiento inicial como disponibles para la venta;
- Aquéllos en los cuales el tenedor no pueda recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio, que serán clasificados como disponibles para la venta.

Provisión: Es un pasivo sobre el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento.

Reconocimiento: Proceso de incorporación, en el balance (estado de situación financiera) o en el estado de resultados (estado del resultado integral), de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente y que satisfaga los siguientes criterios para su reconocimiento:

- Que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a, o salga de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA;
- El elemento tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Reestructuración: Es un programa de actuación, planificado y controlado por la gerencia de la entidad, cuyo efecto es un cambio significativo:

- En el alcance de la actividad llevada a cabo por la entidad;
- En la manera de llevar la gestión de su actividad.

Subvenciones oficiales: Son ayudas procedentes del sector público en forma de transferencias de recursos a una empresa en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones relativas a sus actividades de explotación. Se excluyen aquellas formas de ayudas públicas a las que no cabe razonablemente asignar un valor, así como las transacciones con las

administraciones públicas que no puedan distinguirse de las demás operaciones normales la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Valor actual de las obligaciones por prestaciones definidas: Es el valor actual, sin deducir activo alguno afecto al plan, de los pagos futuros esperados que son necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de los servicios prestados por los empleados en el ejercicio corriente y en los anteriores.

Valor neto realizable: El precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Valor de mercado: El importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes concededoras e interesadas, que actúan en condiciones de independencia mutua.

Vida útil: Se considera como el tiempo en el cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espera utilizar el activo. Se puede determinar por medio de la experiencia que tiene la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA con activos similares, según cláusulas contractuales o normas relacionadas con el periodo que se puede utilizar el activo.

Valor presente: Una estimación actual del valor descontado presente de las futuras entradas netas de efectivo en el curso normal de la operación.

8. PRINCIPIOS GENERALES DE LA INFORMACION FINANCIERA

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios sobre los cuales se desarrolla las políticas contables para la preparación de la información financiera de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA-
AREA RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	<ul style="list-style-type: none"> • Marco conceptual para la preparación y presentación de información financiera de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). • Resolución 525 de septiembre de 2016 emitida por la Contaduría General de la Nación (CGN).

8.1 Proceso Contable

El proceso contable para la EMPRESA DE VIVIENDA DE - VIVA está diseñado por etapas, las cuales le permiten registrar los hechos económicos conforme a las políticas contables descritas en este documento y de acuerdo con los pronunciamientos de la Contaduría General de la Nación

(en adelante CGN). Las etapas y sub- etapas del proceso contable de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- son las siguientes:

Reconocimiento: Etapa en la cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA decide si incorpora en el estado de situación financiera o el estado de resultado, un hecho económico teniendo en cuenta la definición de cada elemento de los estados financieros (activos, pasivos, patrimonio, gastos, ingresos, costos).

Identificación: Sub etapa en la que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA selecciona aquellos hechos económicos que no son susceptibles de reconocimiento.

Clasificación: Sub etapa en la cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA según las características del hecho económico donde se deben registrar.

Medición inicial: Sub etapa en la cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA mide por primera vez el hecho económico de acuerdo con la clasificación que realizó.

Registro: Sub etapa en la cual se generan los comprobantes de contabilidad y se efectúan los asientos en los respectivos libros utilizando el catálogo general de cuentas emitido por la CGN.

Medición posterior: Es la etapa en la cual se actualizan los saldos en libros de acuerdo con la política contable de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Registro de ajustes contables: Sub etapa en la cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA registra los asientos contables en los libros sobre los ajustes a los elementos de los estados financieros.

Revelación: Etapa en la cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA sintetiza y presenta la información financiera, los resultados de la actividad y la capacidad de presentación o generación de flujos de recursos, en estados financieros. Incluye la presentación de notas explicativas.

Presentación de estados financieros: Es la sub etapa en la que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estructura los estados financieros de acuerdo con su política contable.

Presentación de notas a los estados financieros: Es la sub etapa en la que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA integra información cuantitativa y cualitativa que explica los hechos económicos presentados en los estados financieros.

8.2 Objetivos de la Información Financiera

Los objetivos de la información financiera están orientados a que esta sea útil para la satisfacción de las necesidades de sus usuarios. En ese sentido, los objetivos de la información financiera de las entidades de gobierno son rendición de cuentas, toma de decisiones y control.

El objetivo de rendición de cuentas pretende que la información financiera sirva a los gestores públicos para suministrar información, a los destinatarios de los servicios y a quienes proveen los recursos, sobre el uso y gestión de estos y el cumplimiento de los objetivos de la política pública y de las disposiciones legales vigentes que regulan la actividad de la entidad.

El objetivo de toma de decisiones pretende que la información financiera sirva a la gestión financiera pública, esto es, a la entidad que la produce para la gestión eficiente de sus recursos y a los usuarios externos para la definición de la política pública, la asignación de recursos y el otorgamiento de financiación.

El objetivo de Control pretende que la información financiera sirva para el ejercicio del control en dos niveles: interno y externo. A nivel interno, el control se ejerce mediante el sistema de control interno y, a nivel externo, a través de diferentes instancias tales como la ciudadanía, las corporaciones públicas, el ministerio público y los órganos de inspección, vigilancia y control.

La información financiera de la entidad contribuye a obtener información relacionada con lo siguiente:

- La situación financiera en un momento determinado;
- Los resultados financieros obtenidos en un determinado lapso o en el periodo contable;
- La forma en que obtuvo y utilizó el efectivo durante el periodo contable;
- El origen de las variaciones en las partidas patrimoniales;
- La capacidad para proveer bienes o prestar servicios a corto, mediano y largo plazo;
- Los importes de los flujos futuros de efectivo necesarios para pagar los intereses y reembolsar derechos existentes sobre sus recursos;
- La capacidad para continuar financiando sus actividades y cumplir sus objetivos operativos en el futuro;
- La determinación de la producción y distribución de los bienes y recursos explotados por el sector público y su impacto en la economía, lo cual facilita el seguimiento de comportamientos agregados a través de subsistemas estadísticos;
- Los costos de la prestación de servicios y su financiación a través de impuestos, cargos a usuarios, contribuciones y transferencias, o endeudamiento;
- La determinación de la situación del endeudamiento y la capacidad de pago; y
- La medida en que la administración ha cumplido con su responsabilidad de gestionar y salvaguardar los recursos.

Para cumplir estos objetivos, la información financiera deberá tener las siguientes características:

Relevancia: La información financiera es relevante si es capaz de influir en las decisiones que han de tomar sus usuarios. La información financiera es capaz de influir en las decisiones de los usuarios si es material y si tiene valor predictivo, valor confirmatorio o ambos.

La información es material si su omisión o expresión inadecuada puede influir en las decisiones de los usuarios. La materialidad o importancia relativa es un aspecto de la relevancia específico de la entidad que está basado en la naturaleza o magnitud (o ambas) de las partidas a las que se refiere la información en el contexto del informe financiero de la entidad.

La información financiera tiene valor predictivo si puede utilizarse como una variable de entrada en los procesos empleados por los usuarios para pronosticar resultados futuros. La información financiera tiene valor confirmatorio si ratifica o cambia evaluaciones anteriores.

Los valores predictivos y confirmatorios de la información generalmente están interrelacionados; así, la información que tiene valor predictivo habitualmente también tiene valor confirmatorio.

Representación fiel: La información financiera es útil si representa fielmente los hechos económicos. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del fenómeno es completa, neutral, y libre de error significativo.

Una descripción completa incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el hecho que está siendo representado y todas las descripciones y explicaciones pertinentes.

Una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera; tampoco está ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada para incrementar la probabilidad de que la información financiera se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios.

Una descripción libre de error significativo quiere decir que no hay errores u omisiones que sean materiales, de forma individual o colectiva, en la descripción del hecho económico y que el proceso utilizado para producir la información presentada se ha seleccionado y aplicado sin errores. En este contexto, libre de errores no significa exacto en todos los aspectos.

La utilidad de la información financiera depende tanto de la relevancia como de la representación fiel. Por tanto, ni una representación fiel de un hecho irrelevante ni una representación no fidedigna de un hecho relevante ayudan a los usuarios a tomar decisiones adecuadas.

8.3 Características de mejora

Verificabilidad: La verificabilidad le ayuda a asegurar a los usuarios que la información financiera representa fielmente los hechos económicos que pretende representar. Verificabilidad significa que diferentes observadores independientes y debidamente informados podrían alcanzar un acuerdo, aunque no necesariamente completo, sobre la fidelidad de la representación de una descripción particular. Para ser verificable, la información cuantificada puede ser una estimación única o también un rango de posibles valores y probabilidades relacionadas. La verificación puede ser directa o indirecta.

Verificación directa significa comprobar un valor u otra representación mediante observación directa, por ejemplo, cuando se cuenta efectivo.

Verificación indirecta significa comprobar las variables de un modelo, fórmulas u otra técnica y recalcularlo el resultado utilizando la misma metodología, por ejemplo, cuando se verifica el valor del inventario comprobando las variables (cantidades y costos) y se recalcula el saldo final utilizando una misma suposición de flujo de costo (por ejemplo, el método primeras en entrar, primeras en salir).

Puede suceder que no sea posible verificar algunas explicaciones e información financiera prospectiva hasta un periodo futuro. Por ello, para ayudar a los usuarios a decidir si quieren utilizar esa información, es necesario presentar en las notas a los estados financieros, las hipótesis subyacentes, los métodos de recopilación de la información, y otros factores y circunstancias que la respaldan.

Oportunidad: La oportunidad significa tener, a tiempo, información disponible para los usuarios con el fin de que pueda influir en sus decisiones. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después del cierre del periodo contable porque, por ejemplo, algunos usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de un periodo anterior.

Comprensibilidad: La comprensibilidad significa que la información está clasificada, caracterizada y presentada de forma clara y concisa.

La información financiera se prepara para usuarios que tienen un conocimiento razonable del sector público, las entidades de gobierno y las actividades económicas, y que revisan y analizan la información con diligencia. No obstante, a veces, incluso usuarios diligentes y bien informados pueden necesitar la ayuda de un asesor para comprender información sobre hechos económicos complejos.

Comparabilidad: La comparabilidad es la característica cualitativa que permite a los usuarios identificar y comprender similitudes y diferencias entre partidas. Para que la información financiera sea comparable, elementos similares deben verse parecidos y elementos distintos deben verse diferentes.

El grado de comparabilidad de la información afecta las decisiones de los usuarios quienes eligen, por ejemplo, entre suministrar o no recursos financieros a la entidad. Por consiguiente, la información es más útil si se puede comparar con información de la misma entidad de periodos anteriores o con información similar de otras entidades.

La aplicación de criterios uniformes contribuye a que la información sea comparable. Sin embargo, cuando un cambio en un criterio mejora la relevancia o la representación fiel, es necesario presentar esta circunstancia en las notas a los estados financieros de tal manera que permita a los usuarios identificar las causas y los efectos del cambio, y realizar los análisis comparativos correspondientes.

8.4 Principios

Entidad en marcha: Se presume que la actividad de la entidad se lleva a cabo por tiempo indefinido conforme a la ley o acto de creación; por tal razón, la regulación contable no está encaminada a determinar su valor de liquidación. Si por circunstancias exógenas o endógenas se producen situaciones de liquidación de una entidad, se deben observar los criterios establecidos en el Marco Normativo para entidades en liquidación. Los hechos económicos se reconocen en el momento en que suceden, con independencia del instante en que se produce el flujo de efectivo o equivalentes al efectivo que se

deriva de estos, es decir, el reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando el hecho económico incide en los resultados del periodo.

Esencia sobre forma: Las transacciones y otros hechos económicos de las entidades se reconocen atendiendo a su esencia económica; por ello, esta debe primar cuando exista conflicto con la forma legal que da origen a los mismos.

Asociación: Los costos y gastos se reconocen sobre la base de una asociación directa entre los cargos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos con contraprestación. Este proceso implica el reconocimiento simultáneo o combinado de unos y otros si surgen directa y conjuntamente de las mismas transacciones u otros sucesos.

Uniformidad: Los criterios de reconocimiento, medición y presentación se mantienen en el tiempo y se aplican a los elementos de los estados financieros que tienen las mismas características, en tanto no cambien los supuestos que motivaron su elección, excepto que un cambio en tales criterios se justifique por la mejora de la relevancia o la representación fiel de los hechos económicos.

No compensación: No se reconocen ni se presentan partidas netas como efecto de compensar activos y pasivos del estado de situación financiera, o ingresos, gastos y costos que integran el estado de resultados, salvo en aquellos casos en que, de forma excepcional, así se regule.

Periodo contable: Corresponde al tiempo máximo en que la entidad mide los resultados de sus hechos económicos y el patrimonio bajo su control, efectuando las operaciones contables de ajustes y cierre. El periodo contable es el lapso transcurrido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.

8.5 Principios de Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un ACTIVO en sus estados financieros cuando sean recursos controlados por la entidad, que resulten de un evento pasado y de los cuales se espere obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros, siempre que el valor del recurso pueda medirse fiablemente.

Cuando no exista probabilidad de que un recurso tenga un potencial de servicio o genere beneficios económicos futuros, la entidad debe reconocer un gasto en el estado de resultados. Este tratamiento contable no indica que, al hacer el desembolso, la entidad no tuviera la intención de generar un potencial de servicio o beneficios económicos en el futuro, sino que la certeza, en el presente periodo, es insuficiente para justificar el reconocimiento del activo.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un PASIVO cuando las obligaciones presentes de origen legal que tenga la entidad, que hayan surgido de eventos pasados y para cuya liquidación la entidad deba desprenderse de recursos que incorporan un potencial de servicio o beneficios económicos futuros, siempre que el valor de la obligación pueda medirse fiablemente.

Las obligaciones derivadas de contratos sin ejecutar no se reconocen como pasivos, dado que la obligación presente surge y, por ende, se reconoce en el momento en que el deudor tiene la obligación de pagar y el acreedor tiene el derecho a exigir el pago.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un INGRESO cuando los incrementos en el potencial de servicio o en los beneficios económicos futuros producidos a lo largo del periodo contable, bien sea en forma de entradas o incrementos del valor de los activos, o bien como salidas o decrementos del valor de los pasivos, que dan como resultado aumentos del valor del patrimonio y que no están relacionados con los aportes para la creación de la entidad. Para que el ingreso se pueda reconocer, la partida debe medirse fiablemente.

Esto significa que el reconocimiento del ingreso ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos del valor de los activos o con la disminución del valor de los pasivos; por ejemplo, el reconocimiento del ingreso ocurre junto con el incremento neto de activos derivado de una venta de bienes o servicios, o con la disminución en los pasivos como resultado de la renuncia o extinción del derecho de cobro por parte del acreedor.

La aplicación del principio de devengo es coherente con la condición de que el ingreso se reconoce si ha surgido un incremento en el potencial de servicio de un activo o en los beneficios económicos futuros, dado que tiene como objetivo restringir el reconocimiento solo a aquellas partidas que, además de poder medirse con fiabilidad, poseen un grado de certidumbre suficiente sobre el incremento del potencial de servicio o de los beneficios económicos futuros.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como GASTOS o COSTOS los decrementos en el potencial de servicio o en los beneficios económicos futuros relacionados con la salida o la disminución del valor de los activos o con la generación o el incremento del valor de los pasivos, cuando el gasto o costo pueda medirse con fiabilidad.

Los gastos y costos se reconocen sobre la base de una asociación directa entre los cargos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos con contraprestación. Este proceso implica el reconocimiento simultáneo o combinado de unos y otros si surgen directa y conjuntamente de las mismas transacciones u otros sucesos. Así, por ejemplo, los diversos componentes del costo de las mercancías vendidas se reconocerán al mismo tiempo que el ingreso derivado de la venta de los bienes.

Si la entidad distribuye bienes o servicios, en forma gratuita, los gastos se reconocen cuando se entreguen los bienes o se presten los servicios.

Cuando se espere que el potencial de servicio de un activo o los beneficios económicos futuros que provienen del activo surjan a lo largo de varios periodos contables y la asociación con los ingresos pueda determinarse únicamente de forma genérica o indirecta, los gastos y costos se reconocerán utilizando procedimientos sistemáticos y racionales de distribución. Esto es, a menudo, necesario para el reconocimiento de los gastos y costos

relacionados con el uso de activos, tales como propiedades, planta y equipo e intangibles. En estos casos, el gasto o costo correspondiente se denomina depreciación o amortización.

Los procedimientos de distribución estarán diseñados con el fin de reconocer el gasto y costo en los periodos contables en que se consuman o expiren el potencial de servicio o los beneficios económicos relacionados con estos recursos.

8.6 Criterios de Medición

Las bases de medición aplicables a los activos son costo, costo re expresado, costo amortizado, costo de reposición, valor de mercado, valor presente y valor neto de realización.

Costo: El costo de un activo corresponde, bien al importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagado, o bien al valor de la contraprestación entregada, para la adquisición, producción, construcción o desarrollo de un activo hasta que este se encuentre en condiciones de utilización o enajenación.

El costo es un valor de entrada observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el costo de algunos activos se puede asignar al resultado a través de la depreciación o amortización, pero también pueden ser objeto de ajuste por el reconocimiento de pérdidas. La pérdida es el grado en que el potencial de servicio o la capacidad de generar beneficios económicos futuros provenientes de un activo han disminuido debido a cambios en la economía u otras condiciones diferentes de las de su consumo. Por el contrario, el valor de un activo se puede incrementar para reflejar el costo de adiciones, mejoras, restauraciones o rehabilitaciones.

Costo re expresado: El costo re expresado corresponde a la actualización del costo de los activos con el fin de reconocer cambios de valor ocasionados por la exposición a fenómenos económicos exógenos. Para tal efecto, se emplea la tasa de cambio de la moneda extranjera, los pactos de ajuste, la unidad de valor real o cualquier otra modalidad admitida formalmente.

El costo re expresado es un valor de entrada, observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Costo amortizado: El costo amortizado corresponde al valor inicial del activo más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor. El costo amortizado es un valor de entrada observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Costo de reposición: Corresponde a la contraprestación más baja requerida para reemplazar el potencial de servicio restante de un activo o los beneficios económicos incorporados a este. El costo de reposición es un valor de entrada observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Según este criterio, los activos se miden por los recursos que se tendrían que sacrificar para reponer un activo que proporcione el mismo potencial de servicio o los beneficios económicos futuros del activo existente.

El costo de reposición refleja la situación específica de un activo para la entidad. Por ejemplo, el costo de reposición de un vehículo es menor para una entidad que usualmente adquiere un número muy elevado de vehículos en una única transacción y es, regularmente, capaz de negociar mejores descuentos que una entidad que compra vehículos individualmente.

Dado que las entidades usualmente adquieren sus activos por los medios más económicos disponibles, el costo de reposición refleja los procesos de adquisición o construcción que la entidad sigue generalmente. Aunque en muchos casos, la sustitución más económica del potencial de servicio o de los beneficios económicos futuros de un activo se realiza comprando un activo que sea similar al que se controla, el costo de reposición se basa en un activo alternativo si esa opción proporciona el mismo potencial de servicio o los mismos beneficios económicos a un precio más bajo.

El potencial de servicio de un activo es aquel que la entidad es capaz de utilizar o espera utilizar, teniendo en cuenta la necesidad de mantener la capacidad de servicio suficiente para hacer frente a contingencias. Esto es así porque en determinadas circunstancias, se requiere mantener una mayor capacidad que la demandada por razones de seguridad o por otros motivos. Por ejemplo, el servicio de bomberos necesita disponer de equipos en reserva para prestar servicios en caso de emergencia. Tal sobrecapacidad o capacidad de reserva forma parte del potencial de servicio que requiere la entidad.

Valor de mercado: El valor de mercado es el valor por el cual un activo podría ser vendido en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas.

Cuando el valor se obtiene en un mercado abierto, activo y ordenado, el valor de mercado puede ser un valor de entrada o de salida observable y un valor no específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Valor neto de realización: El valor neto de realización es el valor que la entidad puede obtener por la venta de los activos menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta. El valor neto de realización, a diferencia del valor de mercado, no requiere un mercado abierto, activo y ordenado o la estimación de un precio en dicho mercado.

El valor neto de realización es un valor de salida, observable y específico para la entidad.

Valor presente: El valor presente corresponde al valor que resulta de descontar los flujos futuros de efectivo que se espera genere el activo durante el curso normal de las actividades de la entidad. Los flujos futuros descontados pueden ser flujos netos de entradas o salidas de efectivo, en tal caso el valor presente corresponde a un valor presente neto.

*El valor presente es un valor de salida, no observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Las bases de medición aplicables a los pasivos son costo, costo re expresado, costo amortizado, costo de cumplimiento, valor de mercado y valor presente.

Costo: El costo de un pasivo es el valor de los recursos recibidos a cambio de la obligación asumida. El costo es un valor de entrada, observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Costo re expresado: El costo re expresado corresponde a la actualización del costo de los pasivos con el fin de reconocer cambios de valor ocasionados por la exposición a fenómenos económicos exógenos. Para tal efecto, se emplea la tasa de cambio de la moneda extranjera, los pactos de ajuste, la unidad de valor real o cualquier otra modalidad admitida formalmente.

El costo re expresado es un valor de entrada, observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Costo amortizado: El costo amortizado corresponde al valor inicial del pasivo más el costo efectivo menos los pagos de capital e intereses. El costo amortizado es un valor de entrada, observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Costo de cumplimiento: El costo de cumplimiento representa la mejor estimación de los costos en que la entidad incurriría para cumplir las obligaciones representadas por el pasivo. Es un valor de salida, no observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Cuando el costo de cumplimiento dependa de eventos futuros, todos los resultados posibles se deben tener en cuenta para estimar el valor requerido para cumplir la obligación, este método se conoce como el valor esperado y tiene como objetivo reflejar imparcialmente todos los desenlaces posibles.

Valor de mercado: El valor de mercado es el valor por el cual un pasivo podría ser transferido en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas. Este valor debe obtenerse en un mercado abierto, activo y ordenado.

*El valor de mercado es un valor de salida, observable y no específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Valor presente: El valor presente corresponde al valor que resulta de descontar los flujos de efectivo futuros necesarios para la cancelación de un pasivo. Los flujos futuros descontados pueden ser flujos netos de salidas o entradas de efectivo, en tal caso el valor presente corresponde a un valor presente neto. El valor presente es un valor de salida, no observable y específico para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

9. POLÍTICA CONTABLE PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los lineamientos para la preparación de estados financieros emitidos por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA con base a sus políticas contables.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	<p>Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo VI. Normas para la presentación de estados financieros y revelaciones. • 1. Presentación De Estados Financieros.

9.1 Presentación de los Estados Financieros

Para la preparación y presentación de estados financieros con propósito de información general, ya sean individuales o consolidados, la entidad aplicará los criterios establecidos en esta Norma. Los estados financieros con propósito de información general son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

Los hechos económicos que cumplan los criterios para su reconocimiento como activos, pasivos o patrimonio se presentan en el estado de situación financiera. Por su parte, los hechos económicos que cumplan los criterios para su reconocimiento como ingresos, gastos o costos se presentan en el estado de resultados, salvo que la norma establezca que la partida se debe reconocer y presentar en el patrimonio.

Los estados financieros individuales son los presentados por la entidad contable pública, es decir, aquellos que presentan la información financiera de la entidad de gobierno.

Los estados financieros consolidados son los presentados por la entidad económica, es decir, aquellos que incluyen la información financiera de la entidad controladora y sus controladas como si tratase de una sola entidad.

Los estados financieros con propósito de información general ya sean individuales o consolidados, son responsabilidad del contador y del representante legal de la entidad.

Los estados financieros individuales de propósito general deben estar acompañados de una certificación que consiste en un escrito que contenga la declaración expresa y breve de que:

- Los saldos fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad;
- La contabilidad se elaboró conforme al Marco Normativo para Entidades de Gobierno;
- Se han verificado las afirmaciones contenidas en los estados financieros y la información revelada refleja en forma fidedigna la situación financiera, el resultado del periodo, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo de la entidad;
- Se dio cumplimiento al control interno en cuanto a la correcta preparación y presentación de los estados financieros libres de errores significativos. Dicha certificación debe estar firmada por el representante legal de la entidad y por el contador público con el número de tarjeta profesional. Adicionalmente, si la entidad tiene la obligación de tener revisor fiscal, los estados financieros deben estar dictaminados.

9.2 Finalidad de los Estados Financieros:

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la entidad. Su objetivo es suministrar información que sea útil a una amplia variedad de usuarios para tomar y evaluar sus decisiones económicas respecto a la asignación de recursos.

Los estados financieros también constituyen un medio para la rendición de cuentas de la entidad por los recursos que le han sido confiados y pueden ser utilizados como un instrumento de carácter predictivo o proyectivo en relación con los recursos requeridos, los recursos generados en el giro normal de la operación y los riesgos e incertidumbres asociados a estos. Para cumplir estos objetivos, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos: activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y costos, así como los flujos de efectivo. No obstante, junto con los estados financieros, la entidad podrá presentar información complementaria, con el fin de ofrecer una descripción más completa de sus actividades y contribuir al proceso de rendición de cuentas.

9.3 Conjunto Completo de los Estados Financieros

Los estados financieros con propósito de información general son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

Su objetivo es suministrar información que sea útil a una amplia variedad de usuarios para tomar y evaluar sus decisiones económicas respecto a la asignación de recursos.

Los estados financieros también constituyen un medio para la rendición de cuentas de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA por los recursos que le han sido confiados y pueden ser utilizados como un instrumento de carácter predictivo o proyectivo en relación con los recursos requeridos, los recursos generados en el giro normal de la operación y los riesgos e incertidumbres asociados a estos.

El conjunto completo de estados financieros que presenta la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA es el siguiente:

- Un estado de situación financiera al final del periodo contable
- Un estado de resultados del periodo contable
- Un estado de cambios en el patrimonio del periodo contable
- Un estado de flujos de efectivo del periodo contable
- Las notas a los estados financieros.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentara sus estados financieros en forma comparativa con los del período contable inmediatamente anterior o las fechas de corte igual en ambos períodos.

Dado que los estados y reportes contables se presentan en miles de pesos, éstos presentan diferencias producto del redondeo de los valores con respecto a los informes que sirven de base para su elaboración en el SCHIP (Sistema Consolidador de Hacienda e Información Pública).

9.4 Identificación de los Estados Financieros

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA diferenciará cada estado financiero y las notas de cualquier otro tipo de información que presente y destacará la siguiente información: a) el nombre de la entidad, así como cualquier cambio ocurrido desde el estado financiero anterior; b) el hecho de que los estados financieros correspondan a la entidad individual o a un grupo de entidades; c) la fecha del cierre del periodo al que correspondan los estados financieros o el periodo cubierto; d) la moneda de presentación; y e) el grado de redondeo practicado al presentar las cifras de los estados financieros.

9.5 Materialidad o Importancia Relativa

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA define la materialidad para cada elemento de los estados financieros según el principio de relevancia de la siguiente manera:

- **Cuentas por cobrar:** Plazos > de 90 días y Monto > de 5 SMMLV para el reconocimiento de deterioro si hubiere lugar.

- **Cuentas por pagar:** Monto > a 5 SMMLV para la re-expresión de Estados Financieros de una vigencia anterior, por error u omisión en el registro de información contable de una vigencia distinta en la que se generó la obligación contraída por la entidad.
- **Propiedad, Planta y Equipo:** < 50% SMMLV gasto < 50 UVT Menor cuantía y depreciación en el mismo periodo contable > 50 UVT se deprecia de acuerdo con la vida útil establecida según el tipo de activo. Corrección de errores periodos anteriores: 15 SMMLV.
- **Deterioro de activos GE y NGE:** 30 SMMLV.

9.6 Estado de Situación Financiera

El estado de situación financiera de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presenta en forma clasificada, resumida y consistente, la situación financiera a una fecha de corte determinada y revela la totalidad de sus bienes, derechos y obligaciones, y la situación del patrimonio

Información a presentar en el Estado de Situación Financiera

En el estado de situación financiera de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA se presentarán las siguientes partidas:

- Efectivo y equivalentes al efectivo
- Inversiones de administración de liquidez
- Cuentas por cobrar por transacciones sin contraprestación
- Cuentas por cobrar por transacciones con contraprestación
- Préstamos por cobrar
- Inventarios
- Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos
- Propiedades, planta y equipo
- Propiedades de inversión
- Activos intangibles
- Cuentas por pagar
- Préstamos por pagar
- Provisiones

- Pasivos por beneficios a los empleados
- Pasivos y activos por impuestos corrientes
- Pasivos y activos por impuestos diferidos

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará, en el estado de situación financiera, partidas adicionales, encabezamientos y subtotales cuando la magnitud, naturaleza o función de estos sea tal que la presentación por separado resulte relevante para comprender la situación financiera de la entidad. La ordenación de las partidas o agrupaciones de partidas similares podrán modificarse de acuerdo con la naturaleza de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA y de sus transacciones, para suministrar información que sea relevante en la comprensión de la situación financiera de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá presentar partidas adicionales de forma separada en función de los siguientes aspectos:

- La naturaleza y la liquidez de los activos;
- Los importes, la naturaleza y el plazo de los pasivos;
- La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará en el estado de situación financiera, a continuación de los activos, pasivos y patrimonio, los saldos de las cuentas de orden deudoras contingentes, de control y fiscales, así como los saldos de las cuentas de orden acreedoras contingentes, de control y fiscales.

Partidas corrientes y no corrientes

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentara el estado de situación financiera sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes.

Un activo se presentará como corriente si:

- Espere realizar el activo, o tenga la intención de venderlo, consumirlo o distribuirlo en forma gratuita o a precios de no mercado en su ciclo normal de operación (este último es el tiempo que LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA tarda en transformar entradas de recursos en salidas);
- Mantenga el activo principalmente con fines de negociación;
- Espere realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros;
- El activo sea efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la presente Norma), a menos que este se encuentre restringido y no pueda intercambiarse ni utilizarse

para cancelar un pasivo durante los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros;

- Se considerará el efectivo o equivalentes al efectivo como de uso restringido únicamente cuando los recursos estén embargados como consecuencia de un proceso judicial;
- La entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes;
- En todos los casos, la entidad clasificará los activos por impuestos diferidos como partidas no corrientes.

Un pasivo se presentará como corriente si:

- Espere liquidar el pasivo en el ciclo normal de su operación;
- Liquide el pasivo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros;
- No tenga un derecho incondicional de aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros;
- La entidad clasificará todos los demás pasivos como no corrientes;
- En todos los casos, la entidad clasificará los pasivos por impuestos diferidos como partidas no corrientes.

Información a presentar en el estado de situación financiera o en las notas

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará, ya sea en el estado de situación financiera o en las notas, desagregaciones de las partidas adicionales a las presentadas, clasificadas según las operaciones de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Para el efecto, tendrá en cuenta los requisitos de las normas, así como el tamaño, la naturaleza y la función de los importes afectados.

El nivel de información suministrada variará para cada partida; así, por ejemplo:

- Las partidas de propiedades, planta y equipo, bienes de uso público, bienes históricos y culturales, recursos naturales no renovables, y propiedades de inversión se desagregarán según su naturaleza;
- Las cuentas por cobrar se desagregarán en importes por cobrar por concepto de impuestos, ingresos no tributarios, venta de bienes, prestación de servicios, transferencias, anticipos y otros importes;
- Los inventarios se desagregarán en bienes producidos, mercancías en existencia, inventario de prestadores de servicios, materias primas, materiales y suministros;

- Las provisiones se desglosarán de forma que se muestren por separado las que correspondan a litigios y demandas, garantías y demás;
- Las cuentas por pagar se desagregarán en subvenciones, transferencias e importes por pagar a proveedores y a partes relacionadas, así como las procedentes de devoluciones de impuestos y otros importes;
- Los componentes del patrimonio se desagregarán en capital, prima en colocación de acciones, cuotas o partes de interés social, resultados de ejercicios anteriores, resultados del ejercicio, reservas, así como ganancias o pérdidas por operaciones específicas que de acuerdo con las normas se reconocen en el patrimonio.
- En el caso de estados financieros consolidados se incluirá la participación no controladora.

9.7 Estado de Resultados

El estado de resultados presenta el total de ingresos menos los gastos y costos de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, con base en el flujo de ingresos generados y consumidos durante el periodo, revelando el resultado del periodo.

En este estado financiero se presentará la siguiente información:

- Los ingresos sin contraprestación;
- Los ingresos con contraprestación;
- Los gastos de administración y operación;
- Los gastos de ventas;
- El gasto público social;
- El costo de ventas;
- Las ganancias y pérdidas que surjan de la baja en cuentas de activos;
- La participación en el resultado del periodo de las controladas, asociadas y negocios conjuntos;
- Los costos financieros.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará, en el estado de resultados, partidas adicionales, encabezamientos y subtotales, cuando la magnitud, naturaleza o función de estos sea tal que la presentación por separado resulte relevante para comprender el rendimiento financiero de la entidad.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no presentará partida de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en el estado de resultados o en las notas.

Información a presentar en el estado de resultado o en las notas

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará un desglose de los gastos utilizando una clasificación basada en su función. Según esta clasificación, como mínimo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará sus gastos asociados a las funciones principales llevadas a cabo por esta de forma separada. Igualmente, se revelará información adicional sobre la naturaleza de los gastos que incluya, entre otros, los gastos por depreciación y amortización y el gasto por beneficios a los empleados.

Cuando las partidas de ingreso o gasto sean materiales, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará de forma separada, información sobre su naturaleza e importe. En todo caso, con independencia de la materialidad, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará de forma separada, las partidas de ingresos o gastos relacionadas con lo siguiente:

- Impuestos
- Transferencias
- Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios
- Ingresos y gastos financieros
- Beneficios a los empleados
- Depreciaciones y amortizaciones de activos
- Deterioro del valor de los activos, reconocido o revertido durante el periodo contable
- La constitución de provisiones y las reversiones de las mismas

9.8 Estado de Cambios en el Patrimonio

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará las variaciones de las partidas del patrimonio en forma detallada, clasificada y comparativa entre un periodo y otro.

En este estado financiero se presentará la siguiente información:

- Cada partida de ingresos y gastos del periodo que se hayan reconocido directamente en el patrimonio, según lo requerido por otras normas, y el total de estas partidas;
- El resultado del periodo mostrando, de forma separada, los importes totales atribuibles a las participaciones no controladoras y a la entidad controladora;

- Los efectos de la aplicación o represión retroactiva reconocidos de acuerdo con la norma de políticas contables de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores, para cada componente de patrimonio.

Información a presentar en el Estado de Cambios en el Patrimonio o en las Notas

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará, para cada componente del patrimonio, ya sea en el estado de cambios en el patrimonio o en las notas, la siguiente información:

- El valor de los incrementos de capital y los excedentes financieros distribuidos;
- El saldo de los resultados acumulados al inicio y al final del periodo contable, y los cambios durante el periodo;
- Una conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del periodo contable para cada componente del patrimonio, informando por separado cada cambio.

9.9 Estado de flujo de efectivo

El estado de flujos de efectivo presenta los fondos provistos y utilizados por LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, en desarrollo de sus actividades de operación, inversión y financiación, durante el periodo contable.

Efectivo: El efectivo comprende el dinero en caja y los depósitos a la vista.

Para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA el efectivo es el producto del recaudo de los derechos ciertos (Prestación de servicios, recursos entregados en administración e intereses generados en entidades bancarias), mediante consignaciones bancarias o transferencias electrónicas.

Equivalentes de efectivo: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará como equivalentes al efectivo inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Por tanto, serán equivalentes al efectivo:

- Las inversiones que tengan vencimiento próximo, es decir, tres meses o menos desde la fecha de adquisición;

- Las participaciones en el patrimonio de otras entidades que sean sustancialmente equivalentes al efectivo, tal es el caso de las acciones preferentes adquiridas con proximidad a su vencimiento que tienen una fecha determinada de reembolso;
- Los sobregiros exigibles por el banco en cualquier momento, que formen parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad;
- Los recursos en efectivo entregados en administración.

Por consiguiente, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará al finalizar el periodo contable (31 de diciembre), o en el momento en que surja alguna operación relacionada con la constitución de una inversión de liquidez o recursos en efectivo entregados en administración, que cumplan los criterios anteriormente mencionados con el fin de realizar las reclasificaciones que dé lugar.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA definirá la política para identificar el efectivo y los equivalentes al efectivo.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realiza recaudos o pagos con recursos del fondo común de una tesorería centralizada no incluirán dentro de su estado de flujos de efectivo dichos recaudos o pagos, considerando que estos se incluirán en el estado de flujos de efectivo de la tesorería centralizada. Para tal efecto, se entiende que el fondo común está conformado por los recursos recaudados por la tesorería centralizada, que financian el pago de obligaciones originadas en la ejecución del presupuesto de gastos de una entidad del mismo nivel.

Presentación de flujo de efectivo la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realizará una clasificación de los flujos de efectivo del periodo en actividades de operación, de inversión y de financiación, atendiendo la naturaleza de estas.

Actividades de operación: Son las actividades que realiza la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en cumplimiento de su cometido estatal y que no pueden calificarse como de inversión o financiación.

Algunos ejemplos de flujos de efectivo por actividades de operación son los siguientes:

- Los recaudos en efectivo procedentes de impuestos, contribuciones, tasas y multas;
- Los recaudos en efectivo procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios;
- Los recaudos en efectivo procedentes de transferencias y otras asignaciones realizadas por el Gobierno o por otras entidades del sector público;
- Los recaudos en efectivo procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos;
- Los pagos en efectivo a otras entidades del sector público para financiar sus operaciones (sin incluir los préstamos);
- Los pagos en efectivo a proveedores por el suministro de bienes y servicios;

- Los pagos en efectivo a los empleados; los pagos en efectivo a las entidades de seguros por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas;
- Los pagos y devoluciones en efectivo de impuestos sobre las ganancias, a menos que estos puedan clasificarse específicamente dentro de las actividades de inversión o financiación;
- Los recaudos y pagos en efectivo derivados de la resolución de litigios.

En los estados financieros individuales, los flujos de efectivo derivados de las actividades de operación se presentarán por el método directo, según el cual se presentan, por separado, las principales categorías de recaudos y pagos en términos brutos.

Actividades de inversión: Se clasificarán las actividades relacionadas con la adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas como equivalentes al efectivo.

Algunos ejemplos de flujos de efectivo por actividades de inversión son los siguientes:

- Los pagos en efectivo por la adquisición de propiedades, planta y equipo; de bienes de uso público; de bienes históricos y culturales; de activos intangibles y de otros activos a largo plazo, incluidos aquellos relacionados con los costos de desarrollo capitalizados y las propiedades, planta y equipo construidas por la entidad para sí misma;
- Los recaudos en efectivo por ventas de propiedades, planta y equipo; de activos intangibles y de otros activos a largo plazo;
- Los pagos en efectivo por la adquisición de instrumentos de deuda o de patrimonio emitidos por otras entidades, así como las participaciones en negocios conjuntos;
- Los recaudos en efectivo por la venta y reembolso de instrumentos de deuda o de patrimonio emitidos por otras entidades, así como las participaciones en negocios conjuntos;
- Los préstamos a terceros;
- Los recaudos en efectivo derivados del reembolso de préstamos a terceros;
- Los pagos en efectivo derivados de contratos a término, de futuros, de opciones y de permuta financiera, excepto cuando los anteriores pagos;
- Los recaudos en efectivo de contratos a término, de futuros, de opciones y de permuta financiera, excepto cuando los anteriores.

Cuando un contrato se trate contablemente como cobertura de una posición comercial o financiera determinada, sus flujos de efectivo se clasificarán de la misma forma que los procedentes de la posición que se esté cubriendo.

Actividades de financiación: Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Algunos ejemplos de flujos de efectivo por actividades de financiación son los siguientes:

- Los recaudos en efectivo procedentes de la emisión de títulos, de la obtención de préstamos y de otros fondos, ya sea a corto o largo plazo;
- Los reembolsos de los fondos tomados en préstamo;
- Los pagos en efectivo realizados por el arrendatario para reducir la deuda pendiente procedente de un arrendamiento financiero.

Intereses dividendos y excedentes financieros

LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará y revelará, de forma separada, los intereses y excedentes financieros pagados como flujos de efectivo por actividades de financiación, los intereses y los excedentes financieros recibidos como flujos de efectivo por actividades de inversión.

Impuesto a las ganancias

Los flujos de efectivo procedentes de pagos relacionados con el impuesto a las ganancias se presentarán por separado y se clasificarán como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación, a menos que puedan asociarse, específicamente, con actividades de inversión o de financiación. En caso de distribuir el pago por impuestos entre más de un tipo de actividad, se informará también el importe total de impuestos pagados en el periodo.

Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presentará, de forma separada, los flujos de efectivo efectuados en operaciones con la entidad receptora de la inversión, tales como anticipos.

Cambios en las participaciones de propiedad en controladas, asociadas y negocios conjuntos

Los flujos de efectivo totales derivados de la adquisición o enajenación de inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos se presentarán por separado, y se clasificarán como actividades de inversión.

La entidad revelará, de forma agregada, respecto a cada adquisición o enajenación de inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos, ocurridos durante el periodo, los siguientes datos:

- La contraprestación total pagada o recibida;

- La porción de la contraprestación en efectivo o su equivalente;
- El valor de efectivo y su equivalente originado en la adquisición o enajenación de inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos;
- El valor de los activos y pasivos (distintos de efectivo y su equivalente) en la controlada u otros negocios adquiridos o enajenados, agrupados por cada una de las categorías principales.

Otra información a revelar:

- Los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo;
- Una conciliación de los saldos del estado de flujos de efectivo con las partidas equivalentes en el estado de situación financiera; sin embargo, no se requerirá que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presente esta conciliación si el importe del efectivo y equivalentes al efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo es idéntico al importe descrito en el estado de situación financiera;
- Cualquier importe significativo de sus saldos de efectivo y equivalentes al efectivo que no esté disponible para ser utilizado;
- Las transacciones de inversión o financiación que no hayan requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo;
- Un informe en el cual se desagregue, por un lado, la información correspondiente a cada uno de los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo y, por el otro, la información correspondiente a recursos de uso restringido en forma comparativa con el periodo anterior.

9.10 Notas a los Estados Financieros

Las notas son descripciones o desagregaciones de partidas de los estados financieros presentadas en forma sistemática. En las políticas contables de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA se discriminará la información a revelar para cada transacción.

Las notas a los estados financieros de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA incluirán la siguiente estructura:

- Información acerca de las bases para la preparación de los estados financieros y de las políticas contables específicas utilizadas;
- Información requerida por las normas que no se haya incluido en otro lugar de los estados financieros;

- Información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros, cuando sea relevante para entender los estados financieros del periodo corriente;
- La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información adicional que sea relevante si el valor de una partida supera el valor de materialidad (activo, pasivo, patrimonio, etc.). También revelará información sobre las variaciones en las partidas que supere el 50% respecto al periodo anterior.

Información a revelar:

- La información relativa a su naturaleza jurídica y funciones de cometido estatal. Para tal efecto, indicará su denominación; su naturaleza y régimen jurídico, indicando los órganos superiores de dirección y administración, y la entidad a la cual está adscrita o vinculada, cuando sea el caso; su domicilio y la dirección del lugar donde desarrolla sus actividades; una descripción de la naturaleza de sus operaciones y de las actividades que desarrolla con el fin de cumplir con las funciones de cometido estatal asignadas; y los cambios ordenados que comprometen su continuidad como supresión, fusión, escisión o liquidación;
- La declaración explícita y sin reservas del cumplimiento del Marco Normativo para Entidades de Gobierno, el cual hace parte integral del Régimen de Contabilidad Pública;
- Las bases de medición utilizadas para la elaboración de los estados financieros y las otras políticas contables utilizadas que sean relevantes para la comprensión de los estados financieros, en el resumen de políticas contables significativas;
- Los juicios, diferentes de aquellos que involucren estimaciones, que la administración haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas;
- Los supuestos realizados acerca del futuro y otras causas de incertidumbre en las estimaciones realizadas al final del periodo contable, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes importantes en el valor en libros de los activos o pasivos dentro del periodo contable siguiente. Con respecto a esos activos y pasivos, las notas incluirán detalles de su naturaleza y su valor en libros al final del periodo contable. El valor en libros corresponde al valor bruto del activo o pasivo menos las deducciones o compensaciones aplicables, tales como: depreciación, amortización, deterioro o agotamientos acumulados;
- Las limitaciones y deficiencias generales de tipo operativo o administrativo que tienen impacto en el desarrollo normal del proceso contable o en la consistencia y razonabilidad de las cifras;

- La información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar los objetivos, las políticas y los procesos que aplica para gestionar el capital. Así mismo, la entidad revelará el valor de los excedentes financieros distribuidos, cuando a ello haya lugar.

10. POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y CORRECCIÓN DE ERRORES

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el tratamiento de cambios en las estimaciones contables, políticas contables y cuando se cometan errores.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera.
NORMA REFERENTE	<p>Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo VI. Normas para la presentación de estados financieros y revelaciones. • 4. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores.

10.1 Política contable

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará las políticas establecidas por la Contaduría General de la Nación en el marco normativo para las entidades de gobierno.

Cuando un hecho económico que no se encuentre regulado en el Marco normativo para entidades de gobierno (Marco conceptual, normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos; procedimientos contables; guías de aplicación; el catálogo general de cuentas y la doctrina contable pública), la entidad solicitará a la Contaduría General de la Nación, el estudio y la regulación del tema, para lo cual allegará la información suficiente y pertinente.

Las políticas contables serán aplicadas por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA de manera uniforme para transacciones, hechos y operaciones que sean similares. No obstante, en algunos casos específicos, se permitirá que la entidad, considerando lo definido en dicho marco y a partir de juicios profesionales, seleccione y aplique una política contable para el reconocimiento de un hecho económico. En este caso, la entidad

seleccionará y documentará la política atendiendo las características de representación fiel y relevancia de la información financiera.

10.2 Cambio en la Política Contable

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA cambiará una política contable cuando se realice una modificación al Marco normativo para entidades de gobierno o cuando, en los casos específicos que este lo permita, la entidad considere pertinente un cambio de política que conlleve a la representación fiel y a la relevancia de la información financiera.

La entidad no puede rectificar políticas contables seleccionadas o aplicadas inapropiadamente mediante la revelación de las políticas contables utilizadas, ni mediante la utilización de notas u otro material explicativo. Si la entidad ha seleccionado o aplicado inapropiadamente una política contable, seguirá lo establecido en esta norma para la corrección de errores.

Los cambios en las políticas contables originados en cambios en el Marco normativo para entidades de gobierno se aplicarán observando lo dispuesto en la norma que los adopte.

Por su parte, los cambios en las políticas contables que, en observancia del marco normativo para entidades de gobierno adopte la entidad, se aplicarán de manera retroactiva, es decir, la nueva política se aplicará como si se hubiera aplicado siempre. Para tal efecto, La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA registrará el ajuste al valor de las partidas de activos, pasivos y patrimonio, que se vean afectadas por el cambio de política, en el periodo en el que este ocurra y se expresará, para efectos de presentación de los estados financieros, los saldos iniciales al principio del periodo más antiguo para el que se presente información, así como los saldos de los periodos comparativos de los activos, pasivos y patrimonio afectados por el cambio de política.

Cuando sea impracticable determinar los efectos que se derivan, en cada periodo específico, del cambio de una política contable sobre la información comparativa en uno o más periodos anteriores para los que se presente información, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará la nueva política contable a los saldos iniciales de los activos y pasivos al principio del periodo más antiguo para el que la aplicación retroactiva sea practicable (el cual puede ser el inicio del propio periodo contable) y efectuará el correspondiente ajuste a los saldos iniciales de cada componente del patrimonio que se vea afectado por el cambio.

Cuando sea impracticable determinar el efecto acumulado al principio del periodo corriente por la aplicación de una nueva política contable a todos los periodos anteriores, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ajustará la información comparativa aplicando la nueva política contable de forma prospectiva, es decir, a partir de la fecha en que se cambie la política.

El cumplimiento de un requisito será impracticable cuando la entidad no pueda satisfacerlo tras efectuar todos los esfuerzos razonables para hacerlo. Así, para un periodo anterior en particular, será impracticable aplicar un cambio en una política contable retroactivamente si los efectos de la aplicación retroactiva no son determinables; o si la aplicación retroactiva

implica establecer suposiciones acerca de cuáles hubieran podido ser las intenciones de la gerencia en ese periodo.

También será impracticable aplicar un cambio en una política contable retroactivamente si dicha aplicación requiere estimaciones de valores significativos y si es imposible identificar, objetivamente, en tales estimaciones:

- Información que suministre evidencia de las circunstancias existentes en la fecha en que tales valores se reconocieron o midieron o, de la fecha en que la correspondiente información se reveló;
- Información que hubiera estado disponible cuando se autorizó la publicación de los estados financieros de los periodos anteriores.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realicé el cambio de una política contable, presentará los efectos en el estado de cambios en el patrimonio del periodo.

Información a revelar por cambio en política contable:

- La naturaleza del cambio;
- Las razones por las cuales la aplicación de la nueva política contable contribuya a la representación fiel y suministre información relevante;
- El valor del ajuste para cada partida de los estados financieros afectada, tanto en el periodo actual, como en periodos anteriores a los presentados, de forma agregada y en la medida en que sea practicable;
- Una justificación de las razones por las cuales no se realizará una aplicación retroactiva por efecto del cambio en las políticas contables.

10.3 Cambios en una Estimación Contable

Los cambios en estimaciones contables se dan por nueva información o nuevos acontecimientos que afectan, bien el valor en libros de un activo o de un pasivo, o bien el consumo periódico de un activo. Estos cambios se producen tras la evaluación de la situación actual del elemento, de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio esperados y de las obligaciones asociadas con los activos y pasivos correspondientes.

Algunos ejemplos de estimaciones contables son: cambios en vidas útiles, valor residual o métodos de depreciación de propiedades planta y equipo, propiedades de inversión, bienes de uso público e intangible; estimación del valor de una provisión; estimaciones de flujos de efectivos futuros relacionados con cálculos por deterioro, entre otros.

Un cambio en los criterios de medición aplicados implicará un cambio en una política contable y no un cambio en una estimación contable.

Cuando sea difícil distinguir entre un cambio de política contable y un cambio en una estimación contable, se tratará como si fuera un cambio en una estimación contable.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA tratará los cambios en estimaciones contables de forma prospectiva, es decir de la fecha en que se realiza el cambio en adelante, no afectará su información financiera para los periodos anteriores. No obstante, si el cambio en una estimación contable origina cambios en activos o pasivos o se relaciona con una partida del patrimonio, este se reconocerá a través de un ajuste en el valor en libros del activo, pasivo o patrimonio en el periodo en el que se presente el cambio.

Información a revelar:

- La naturaleza del cambio;
- El valor del cambio en una estimación contable que haya producido efectos en el periodo actual o que se espere los produzca en periodos futuros;
- La justificación de la no revelación del efecto en periodos futuros.

10.4 Corrección de Errores

Los errores del periodo corriente, descubiertos en este mismo periodo, se corregirán antes de que se autorice la publicación de los estados financieros.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA corregirá los errores de periodos anteriores, sean materiales o no, en el periodo en el que se descubra el error, ajustando el valor de las partidas de activos, pasivos y patrimonio, que se vieron afectadas por este. En consecuencia, el efecto de la corrección de un error de periodos anteriores en ningún caso se incluirá en el resultado del periodo en el que se descubra el error.

En caso de errores de periodos anteriores que sean materiales, para efectos de presentación, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA re expresará de manera retroactiva la información comparativa afectada por el error.

Si el error ocurrió con antelación al periodo más antiguo para el que se presente información, se re expresarán los saldos iniciales de los activos, pasivos y patrimonio para el periodo más antiguo para el que se presente información, de forma que los estados financieros se presenten como si los errores no se hubieran cometido nunca.

Cuando, para efectos de presentación, sea impracticable determinar el efecto acumulado al principio del periodo más antiguo para el que se presente información, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA re expresará la información desde la fecha en la cual dicha re-expresión sea practicable, o de forma prospectiva si no es practicable hacer la

re-expresión. En caso de errores de periodos anteriores que sean inmatrimoniales no se requerirá su re- expresión retroactiva.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA corrija errores materiales de periodos anteriores, presentará los efectos en el estado de cambios en el patrimonio del periodo.

10.5 Información a revelar:

- La naturaleza del error de periodos anteriores;
- El valor del ajuste para cada periodo anterior presentado, si es posible;
- El valor del ajuste al principio del periodo anterior más antiguo sobre el que se presente información;
- Una justificación de las razones por las cuales no se realizará una re-expresión retroactiva por efecto de la corrección del error.

11. POLITICA CONTABLE PARA HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO CONTABLE

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el tratamiento de los hechos ocurridos después del periodo contable.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera.
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo VI. Normas para la presentación de estados financieros y revelaciones. • 5. Hechos ocurridos después del periodo contable.

Cuando se presenten hechos posteriores al periodo contable que impliquen eventos, favorables o desfavorables, que se producen entre el final del periodo contable y la fecha de autorización para la publicación de los estados financieros de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, la cual será mediante la aprobación de la Junta Directiva, aplicará los siguientes lineamientos.

11.1 Hechos Ocurredos Después del Periodo Contable que Implican Ajuste:

Cuando se presenten hechos que impliquen ajuste, LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ajustará los valores reconocidos en sus estados financieros para reflejar la incidencia de los hechos ocurridos después del periodo contable que impliquen ajuste. Los hechos ocurridos después del periodo contable que implican ajuste son aquellos que proporcionan evidencias de las condiciones existentes al final de dicho periodo. Por ejemplo, se consideran hechos que implican ajustes la resolución de un litigio judicial que confirme que la entidad tenía una obligación presente al final del periodo contable; la recepción de información que indique el deterioro del valor de un activo al final del periodo contable o la necesidad de ajuste de un deterioro del valor anteriormente reconocido; la determinación del valor de transacciones realizadas no reconocidas; la determinación del valor de los ingresos cobrados durante el periodo contable que serán compartidos con otras entidades; la determinación de la participación en el pago de incentivos a los empleados que la entidad deba realizar como resultado de hechos anteriores a esa fecha; y el descubrimiento de fraudes o errores que demuestren que los estados financieros eran incorrectos.

11.2 Hechos Ocurredos Después del Periodo Contable que no Implican Ajuste

Cuando Los hechos ocurridos después del periodo contable que no implican ajuste son aquellos que indican condiciones surgidas después de este y que, por su materialidad, serán objeto de revelación.

Algunos ejemplos son: la reducción en el valor de mercado de las inversiones; la distribución de beneficios adicionales, directa o indirectamente a los participantes de programas de servicios a la comunidad; la adquisición o disposición de una controlada, o la subcontratación total o parcial de sus actividades; las compras o disposiciones significativas de activos; la ocurrencia de siniestros; el anuncio o comienzo de reestructuraciones; la decisión de la liquidación o cese de actividades de la entidad; la introducción de una ley para condonar préstamos concedidos a entidades o particulares como parte de un programa; las variaciones importantes en los precios de los activos o en las tasas de cambio; el otorgamiento de garantías; y el inicio de litigios.

11.3 Información a revelar:

- La fecha de autorización para la publicación de los estados financieros;
- El responsable de la autorización;
- La existencia de alguna instancia que tenga la facultad de ordenar la modificación de los estados financieros una vez se hayan publicado;

- La naturaleza de los eventos que no impliquen ajuste;
- La estimación del efecto financiero de los eventos que no impliquen ajuste o la aclaración de que no sea posible hacer tal estimación

12. POLÍTICA CONTABLE INVERSIONES DE ADMINISTRACIÓN DE LIQUIDEZ

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el tratamiento de las inversiones de administración de liquidez.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera.
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN) <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 1. Inversiones de administración de liquidez.

12.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como inversiones de administración de liquidez los recursos financieros colocados en instrumentos de deuda o de patrimonio con el propósito de obtener rendimientos provenientes de las fluctuaciones del precio o de los flujos contractuales del título por pagos del principal e intereses. También harán parte de las inversiones de administración de liquidez los instrumentos de patrimonio que no se esperen negociar y que no otorguen control, influencia significativa ni control conjunto.

Las inversiones de administración de liquidez se reconocerán en la fecha de liquidación, con independencia de que esta fecha coincida o no con la fecha de contratación. La fecha de liquidación es la fecha en la cual los títulos son transferidos a la entidad. La fecha de contratación es aquella en la que se pactan las condiciones de la transacción.

12.2 Clasificación

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará las inversiones de administración de liquidez teniendo en cuenta la intención que tenga sobre la inversión. Estas inversiones se clasificarán en las siguientes cuatro categorías: valor de mercado con cambios en el resultado, costo amortizado, valor de mercado con cambios en el patrimonio o costo.

En la categoría de valor de mercado con cambios en resultados la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará las inversiones que tienen valor de mercado y que se tienen exclusivamente para negociar, es decir, las inversiones cuyos rendimientos esperados provienen del comportamiento del mercado.

En la categoría de costo amortizado la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará las inversiones que tienen la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, es decir, aquellas inversiones cuyos rendimientos provienen de los flujos contractuales del instrumento por pagos. También se clasificarán en esta categoría los instrumentos de deuda que no tengan valor de mercado y que: a) se esperen negociar o b) no se mantengan con la intención exclusiva de negociar o de conservar hasta su vencimiento.

En la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará las inversiones en instrumentos de patrimonio que tienen valor de mercado, no se esperan negociar y no otorgan control, influencia significativa ni control conjunto. También se clasificarán en esta categoría las inversiones en títulos de deuda que tienen valor de mercado y que no se mantienen con la intención exclusiva de negociar o de conservar hasta su vencimiento.

La categoría de costo la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA incluye las inversiones que no tienen valor de mercado con independencia de que se esperen o no negociar, siempre que no otorguen control, influencia significativa ni control conjunto.

12.3 Medición Inicial

Las inversiones de administración de liquidez se medirán por el valor de mercado de la fecha de liquidación, excepto cuando la fecha de liquidación sea posterior a la fecha de contratación y la inversión de administración de liquidez se clasifique en la categoría de costo amortizado, caso en el cual la inversión se medirá por el valor de mercado de la fecha de contratación. Cualquier diferencia entre el valor mercado y el precio de la transacción se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo, excepto para las inversiones clasificadas a valor de mercado con cambios en el patrimonio, cuya diferencia se reconocerá en el patrimonio.

Si la inversión no tiene valor de mercado, se medirá por el valor de la transacción.

Los costos de transacción de las inversiones que se tienen con la intención de negociar, con independencia de su clasificación en la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado o costo, se reconocerán como gasto en el resultado del periodo. Los

costos de transacción relacionados con las demás inversiones se tratarán como un mayor valor de la inversión. En este caso, los costos de transacción en los que se incurra con anterioridad al reconocimiento de la inversión se reconocerán como un activo diferido. Cuando la inversión se reconozca, la entidad incluirá en el valor de la inversión los costos de transacción previamente reconocidos y disminuirá el activo diferido.

12.4 Medición Posterior

Posterior a la medición inicial la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá sus inversiones de administración de liquidez dependiendo a la categoría en la que se encuentran clasificadas.

Inversiones clasificadas en la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado:

Con posterioridad al reconocimiento, las inversiones clasificadas en la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado se medirán al valor de mercado. Las variaciones del valor de mercado aumentarán o disminuirán el valor de la inversión afectando el resultado del periodo.

Los intereses y dividendos recibidos reducirán el valor de la inversión y aumentarán el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación recibida.

Las inversiones de administración de liquidez clasificadas en esta categoría no serán objeto de estimaciones de deterioro.

Inversiones clasificadas en la categoría de costo amortizado: Las inversiones clasificadas en la categoría de costo amortizado se medirán al costo amortizado. El costo amortizado corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo reconocido menos los pagos de capital e intereses recibidos menos el deterioro del valor.

El rendimiento efectivo de las inversiones al costo amortizado se calculará multiplicando el valor bruto de la inversión por la tasa de interés efectiva. El valor bruto de la inversión corresponde al valor inicialmente reconocido de la inversión más el rendimiento efectivo reconocido menos los pagos de capital e intereses recibidos. No obstante, cuando hayan ocurrido uno o más sucesos que impacten de manera perjudicial los flujos de efectivo futuros estimados de la inversión y mientras estos sucesos persistan, el rendimiento efectivo se calculará multiplicando el costo amortizado en la fecha de medición por la tasa de interés efectiva.

El rendimiento efectivo se reconocerá como un mayor valor de la inversión y como un ingreso en el resultado del periodo.

El pago de los rendimientos y del capital reducirá el valor de la inversión, afectando el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación recibida.

En esta categoría se ubican las inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, tienen una tasa fija pactada y tienen un vencimiento próximo inferior a un (1) año; como es el caso de las inversiones en CDT o cualquier otro instrumento.

Las inversiones de administración de liquidez clasificadas al costo amortizado serán objeto de estimaciones de deterioro, cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del emisor o del desmejoramiento de sus condiciones crediticias. Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro. El deterioro corresponderá al exceso del valor en libros de la inversión con respecto al valor presente de sus flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido).

Como mínimo al final del periodo contable, la entidad evaluará si el riesgo crediticio de la inversión se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento. Para el efecto, la entidad considerará la información que esté disponible en la fecha de evaluación sobre sucesos pasados y condiciones actuales. El riesgo crediticio corresponde a la probabilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del emisor.

Para el cálculo del valor presente se utilizará como factor de descuento la tasa de interés efectiva original de la inversión, es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial. El deterioro se reconocerá de forma separada como un menor valor de la inversión, afectando el gasto en el resultado del periodo.

Si en una medición posterior, cambia el valor del deterioro, se ajustará el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del período. En todo caso, las disminuciones del deterioro no superarán las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ni excederán el costo amortizado que se habría determinado en la fecha de reversión si no se hubiera contabilizado la pérdida por deterioro del valor.

Inversiones clasificadas en la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio: Con posterioridad al reconocimiento, las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas en la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio se medirán al valor de mercado.

Las variaciones del valor de mercado de estas inversiones afectarán el patrimonio.

Si el valor de mercado es mayor que el valor registrado de la inversión, la diferencia aumentará el valor de la inversión y del patrimonio. Si el valor de mercado es menor que el valor registrado de la inversión, la diferencia disminuirá el valor de la inversión y del patrimonio.

Los dividendos de los instrumentos de patrimonio se reconocerán en el momento que sean decretados, conforme a la norma de ingresos de transacciones con contraprestación, aumentando el valor de la inversión y reconociendo un ingreso en el resultado del periodo.

Los dividendos pagados reducirán el valor de la inversión, afectando el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación recibida.

Los instrumentos de deuda se medirán al valor de mercado previo reconocimiento del rendimiento efectivo a través de la aplicación de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es aquella que hace equivalentes los flujos contractuales del título con su costo amortizado en la fecha de medición. El costo amortizado corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor.

El rendimiento efectivo se calculará multiplicando la tasa de interés efectiva por el costo amortizado y se reconocerá como mayor valor de la inversión y como ingreso en el resultado del periodo. Los rendimientos recibidos reducirán el valor de la inversión, afectando el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación recibida. Las variaciones del valor de mercado de estas inversiones, una vez reconocido el rendimiento efectivo, afectarán el patrimonio.

Si el valor de mercado es mayor que el valor registrado de la inversión, la diferencia aumentará el valor de la inversión y del patrimonio. Si el valor de mercado es menor que el valor registrado de la inversión, la diferencia disminuirá el valor de la inversión y del patrimonio.

Las inversiones de administración de liquidez clasificadas a valor de mercado con cambios en el patrimonio serán objeto de estimaciones de deterioro, cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del emisor o del desmejoramiento de sus condiciones crediticias.

Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro, previa actualización de la inversión a valor de mercado en la fecha de medición.

El deterioro corresponderá a la diferencia entre el valor en libros de la inversión y el valor de mercado en la fecha de medición del deterioro, cuando este último sea menor. Para tal efecto, la entidad reconocerá esta diferencia disminuyendo el saldo acumulado reconocido en el patrimonio afectando el resultado del periodo.

Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas como gasto en el resultado, que correspondan a inversiones en instrumentos de patrimonio, no se revertirán.

Para el caso de inversiones en instrumentos de deuda, si en un periodo posterior el valor de mercado aumenta y dicho aumento está relacionado con eventos objetivamente relacionados con el origen del deterioro, la entidad disminuirá el valor del deterioro acumulado afectando el resultado del periodo.

Inversiones clasificadas en la categoría de costo: Con posterioridad al reconocimiento, las inversiones clasificadas en la categoría del costo se mantendrán al costo y serán objeto de estimación de deterioro.

El deterioro de los instrumentos de patrimonio clasificados en la categoría de costo corresponderá a la diferencia entre el valor en libros de la inversión y el valor de la participación en el patrimonio de la entidad receptora, cuando este último sea menor. El deterioro se determinará al final del periodo contable y se reconocerá de forma separada, como un menor valor de la inversión, afectando el gasto en el resultado del periodo.

El deterioro de los instrumentos de patrimonio clasificados en la categoría de costo podrá revertirse únicamente hasta el costo inicial de la inversión cuando el valor de la participación en el patrimonio de la entidad receptora de la inversión supere su valor en libros. Para el efecto, se disminuirá el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del periodo. En todo caso, las disminuciones del deterioro no superarán las pérdidas por deterioro previamente reconocidas.

Los dividendos y participaciones se reconocerán en el momento que sean decretados conforme a la norma de ingresos de transacciones con contraprestación, como una cuenta por cobrar y como ingreso en el resultado del periodo.

12.5 Reclasificaciones

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reclasificará las inversiones de administración de liquidez cuando exista un cambio en la intención o cuando existan cambios en la disponibilidad del valor de mercado para la medición de las inversiones. En todo caso, las reclasificaciones tendrán Efectos prospectivos desde la fecha de reclasificación, por tanto, no se re expresarán los valores previamente reconocidos, incluyendo las pérdidas o ganancias reconocidas por deterioro de valor.

Las inversiones en instrumentos de deuda que se reclasifiquen desde la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado hacia la categoría de costo amortizado se medirán en la nueva categoría por el valor en libros del instrumento y sobre este se calculará la tasa de interés efectiva para efectos de realizar las mediciones posteriores.

Las inversiones en instrumentos de deuda o de patrimonio que se reclasifiquen desde la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado hacia la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio, se medirán, en la nueva categoría, por el valor de mercado en la fecha de reclasificación.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio que se reclasifiquen desde la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado hacia la categoría de costo; se medirán, en la nueva categoría, por el valor en libros de la inversión en la fecha de reclasificación.

En ningún caso, se revertirán las ganancias o pérdidas por variaciones del valor de mercado reconocidas previamente como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no reclasificará una inversión hacia la categoría de valor de mercado con cambios en el resultado con posterioridad al reconocimiento, salvo que dicha reclasificación se genere por la disponibilidad de

información sobre el valor de mercado de las inversiones que se esperan negociar y que estaban clasificadas en la categoría de costo amortizado o costo.

En tal caso, se disminuirá el valor en libros de la inversión en las categorías de costo amortizado o costo, se registrará la inversión en la nueva categoría por el valor de mercado en la fecha de reclasificación y la diferencia se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Las inversiones en instrumentos de deuda que se reclasifiquen desde la categoría de costo amortizado hacia la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio se medirán en la nueva categoría, por el valor de mercado en la fecha de reclasificación, y la diferencia se reconocerá en el patrimonio.

Las inversiones en instrumentos de deuda, que se reclasifiquen desde la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio hacia la categoría de costo amortizado se medirán, en la nueva categoría, por el valor en libros en la fecha de reclasificación. La ganancia o pérdida reconocida previamente en el patrimonio, que se relacione con la inversión reclasificada se eliminará del patrimonio afectando el valor de la inversión, en la fecha de reclasificación.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio que se reclasifiquen desde la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio hacia la categoría de costo se medirán, en la nueva categoría, por el valor en libros de la inversión en la fecha de reclasificación.

La ganancia o pérdida reconocida previamente en el patrimonio, que se relacione con la inversión reclasificada, permanecerá en el patrimonio hasta que la inversión sea dada de baja.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio que se reclasifiquen desde la categoría de costo hacia la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio se medirán, en la nueva categoría, por el valor de mercado en la fecha de reclasificación y la diferencia se reconocerá en el patrimonio.

En todos los casos, con posterioridad a la reclasificación, se atenderán los criterios de medición establecidos para la respectiva categoría a la que fue reclasificada la inversión.

12.6 Baja en Cuentas

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA dejará de reconocer, total o parcialmente, una inversión de administración de liquidez cuando expiren los derechos sobre los flujos financieros, no se tenga probabilidad de recuperar dichos flujos, se renuncie a ellos o los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad de la inversión se transfieran. Para el efecto, se disminuirá el valor en libros de la inversión y las utilidades o pérdidas acumuladas en el patrimonio, si existieren. La diferencia entre estos valores y el valor recibido se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo. la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos en la transferencia.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA transfiere una inversión, esto es, cuando se transfieren los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de la inversión, la entidad evaluará en qué medida retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la inversión transferida para proceder con su baja en cuentas.

En caso de que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la inversión, esta no se dará de baja y se reconocerá un préstamo por pagar por el valor recibido en la operación, el cual se medirá posteriormente conforme a la norma de préstamos por pagar.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no transfiere ni retiene, de forma sustancial, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la inversión, determinará si ha retenido el control sobre la inversión.

La retención de control sobre la inversión dependerá de la capacidad que tenga el receptor de la transferencia para venderla. Si la entidad no ha retenido el control, dará de baja la inversión y reconocerá por separado, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia.

Si la entidad ha retenido el control, continuará reconociendo la inversión en la medida de su implicación continuada y reconocerá un préstamo por pagar. La implicación continuada corresponde a la medida en que la entidad está expuesta a cambios de valor de la inversión transferida, originados por los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esta.

El préstamo por pagar se medirá de forma que el neto entre los valores en libros del activo transferido y del préstamo por pagar sea: a) equivalente al costo amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la entidad si el activo transferido se mide al costo amortizado; o b) igual al valor de mercado de los derechos y obligaciones retenidos por la entidad, cuando se midan independientemente, si el activo transferido se mide por el valor de mercado.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA seguirá reconociendo cualquier ingreso que surja del activo transferido en la medida de su implicación continuada y reconocerá cualquier gasto en el que se incurra por causa del préstamo por pagar, por ejemplo, el generado en la gestión de recaudo.

A efectos de mediciones posteriores, los cambios reconocidos en el valor de mercado del activo transferido y del préstamo por pagar se contabilizarán de forma coherente, de acuerdo con lo establecido en esta norma para la categoría que corresponda.

En todo caso, el activo transferido que continúe reconociéndose no se compensará con el préstamo por pagar, ni los ingresos que surjan del activo transferido se compensarán con los gastos incurridos por causa del préstamo por pagar.

La baja en cuentas de las inversiones de administración de liquidez por la transferencia a un tercero se reconocerá en la fecha de liquidación, con independencia de que esta coincida o no con la fecha de contratación.

12.7 Información a revelar

Para cada categoría de las inversiones de administración de liquidez, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información relativa al valor en libros y a las principales condiciones de la inversión, tales como: plazo, tasa de interés, vencimiento y restricciones en la disposición de la inversión. De igual forma, revelará la fecha de contratación, la fecha de liquidación y la posición de riesgos que asuma la entidad por las inversiones de administración de liquidez, por ejemplo, riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Se revelarán los dividendos e intereses reconocidos durante el periodo contable mostrando, por separado, los relacionados con inversiones dadas de baja en cuentas durante el periodo contable y los relacionados con inversiones mantenidas al final de este.

Para las inversiones clasificadas en las categorías de valor de mercado con cambios en el resultado y de valor de mercado con cambios en el patrimonio, la entidad informará la fuente de información utilizada en la determinación del valor de mercado de la inversión y mostrará el impacto que haya tenido la variación del valor de mercado de estas inversiones en el resultado o en el patrimonio, según corresponda.

Para el caso de los instrumentos de deuda clasificados en la categoría de valor de mercado con cambios en el patrimonio, se revelará el precio pagado, los costos de transacción reconocidos como parte del valor del instrumento, la tasa de interés nominal, la existencia de condiciones de cancelación anticipada y la tasa de interés efectiva, así como los criterios utilizados para determinarla

Para las inversiones clasificadas al costo amortizado, se revelará el precio pagado; los costos de transacción reconocidos como parte del valor del instrumento; la tasa de interés nominal, la existencia de condiciones de cancelación anticipada y la tasa de interés efectiva, así como los criterios utilizados para determinarla. Adicionalmente, la entidad revelará el valor total de los ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva.

Para las inversiones clasificadas al costo, se revelará el precio pagado, los costos de transacción reconocidos como parte del valor del instrumento o como gasto en el resultado, y el valor total de los ingresos por dividendos causados durante el periodo.

También se revelará el valor del deterioro durante el periodo contable, así como el deterioro acumulado y los factores que la entidad haya considerado para determinar el deterioro. Adicionalmente, para las inversiones en instrumentos de deuda que han sido objeto de deterioro, se revelaran los criterios para definir si hubo o no un incremento significativo del riesgo crediticio y para definir si el riesgo crediticio es bajo y el plazo empleado para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- haya pignorado inversiones de administración de liquidez como garantía por pasivos o pasivos contingentes, revelará el

valor en libros de las inversiones pignoradas como garantía, y los plazos y condiciones relacionados con su pignoración.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- ha transferido inversiones de administración de liquidez a un tercero en una transacción que no cumpla las condiciones para la baja en cuentas, la entidad revelará, para cada clase de estas inversiones, a) la naturaleza de las inversiones transferidas, b) los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad a los que la entidad continúe expuesta y c) el valor en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la entidad continúe reconociendo.

Si de acuerdo con lo dispuesto en esta política, la entidad ha hecho una reclasificación de las inversiones de administración de liquidez, revelará:

a) la fecha de reclasificación; b) una explicación detallada del origen del cambio en la clasificación y una descripción cualitativa de su efecto sobre los estados financieros de la entidad; c) el valor reclasificado hacia o desde cada una de esas categorías y d) el efecto en el resultado del periodo.

13. POLÍTICA CONTABLE CUENTAS POR COBRAR

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de las cuentas por cobrar que surgen del desarrollo de las actividades estatales de LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN) y sus modificaciones. <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 2. Cuentas por cobrar.

13.1 Reconocimiento

Se reconocerán como cuentas por cobrar, los derechos adquiridos por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en desarrollo de sus actividades, de los cuales se espere a futuro la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento. Estas partidas incluyen los derechos originados en transacciones con y sin contraprestación. Las transacciones con contraprestación corresponden a la venta de servicios, las sin contraprestación a las transferencias.

13.2 Clasificación

Las cuentas por cobrar de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA se clasificarán en la categoría del costo.

13.3 Medición Inicial

Las cuentas por cobrar de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA se medirán al costo de transacción.

13.4 Medición Posterior

Con posterioridad al reconocimiento, las cuentas por cobrar se medirán por el valor de la transacción menos el deterioro de valor.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá el deterioro de forma separada como un menor valor de las cuentas por cobrar, afectando el gasto del periodo. Para el cálculo del deterioro la entidad podrá realizar la estimación de las pérdidas crediticias de manera individual o de manera colectiva.

Cuando la estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se realice de manera individual, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro originados por el incumplimiento de los pagos a cargo del deudor o el desmejoramiento de sus condiciones crediticias.

El deterioro corresponderá al exceso del valor en libros de la cuenta por cobrar con respecto al valor presente de sus flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido). Para el cálculo del valor presente se utilizará, como factor de descuento la tasa de interés de los TES con plazos similares a los estimados para la recuperación de los recursos.

Cuando la estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se realice de manera colectiva, por lo menos al final del periodo contable, la entidad estimará el deterioro de las cuentas por cobrar a través de una matriz de deterioro u otra metodología que permita estimar el riesgo crediticio en la fecha de medición. La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se podrá realizar de manera colectiva, cuando estas compartan características similares que puedan influir en su riesgo crediticio, tales como, sector industrial, condiciones contractuales, ubicación geográfica, calificación del deudor o plazos de vencimiento.

Para la determinación de todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir, se considerará información sobre sucesos pasados y condiciones actuales. Adicionalmente, cuando la entidad disponga de información sobre pronósticos de condiciones económicas

futuras y sobre la manera como esta afecta el riesgo crediticio de la cuenta por cobrar, considerará dicha información en la determinación de todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La matriz de deterioro es el resultado de un análisis histórico de tendencias de pago y de recuperabilidad de las cuentas por cobrar, en la cual se establecen porcentajes de incumplimiento promedio por edades para cada agrupación. En este caso, el deterioro corresponderá al valor resultante del producto de los porcentajes de incumplimiento y el valor de la transacción (neto de cualquier pago parcial, cuando a ello haya lugar) de las cuentas por cobrar, menos cualquier pérdida por deterioro del valor previamente reconocido. Si en una medición posterior, las pérdidas por deterioro disminuyen se ajustará el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del periodo. En todo caso, las disminuciones del deterioro no superarán las pérdidas por deterioro previamente reconocidas.

El deterioro se reconocerá de forma separada como un menor valor de las cuentas por cobrar, afectando el gasto en el resultado del periodo. Si posteriormente cambia el valor del deterioro, se ajustará el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del periodo por la diferencia entre el deterioro acumulado previamente reconocido y el nuevo cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. En todo caso, las disminuciones del deterioro no superarán el deterioro previamente reconocido.

13.5 Baja en cuentas

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA dejará de reconocer, total o parcialmente, una cuenta por cobrar cuando expiren los derechos sobre los flujos financieros se renuncie a ellos o cuando los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad de la cuenta por cobrar se transfieran. Para el efecto, se disminuirá el valor en libros de la cuenta por cobrar y la diferencia entre este y el valor recibido se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

La entidad reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos en la transferencia.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA transfiere una cuenta por cobrar, esto es, cuando se transfieren los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de la cuenta por cobrar o se retienen tales derechos, pero se asume la obligación contractual de pagarlos a un tercero, la entidad evaluará en qué medida retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la cuenta por cobrar transferida para proceder con su baja en cuentas.

En caso de que se retengan sustancialmente los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad de la cuenta por cobrar, esta no se dará de baja y se reconocerá un préstamo por pagar por el valor recibido en la operación el cual se medirá posteriormente conforme a la norma de préstamos por pagar.

Si la entidad no transfiere ni retiene, de forma sustancial, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la cuenta por cobrar, determinará si ha retenido el control sobre la cuenta por cobrar. La retención de control sobre la cuenta por cobrar dependerá

de la capacidad que tenga el receptor de la transferencia para venderla. Si la entidad no ha retenido el control, dará de baja la cuenta por cobrar y reconocerá por separado, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia. Si la entidad ha retenido el control, continuará reconociendo la cuenta por cobrar en la medida de su implicación continuada y reconocerá un préstamo por pagar. La implicación continuada corresponde a la medida en que la entidad está expuesta a los cambios de valor de la cuenta por cobrar transferida, originados por los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esta.

El préstamo por pagar se medirá de forma que el neto entre los valores en libros del activo transferido y del préstamo por pagar sea el costo de los derechos y obligaciones retenidos por la entidad.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- seguirá reconociendo cualquier ingreso que surja del activo transferido en la medida de su implicación continuada y reconocerá cualquier gasto en el que se incurra por causa del préstamo por pagar, por ejemplo, el generado en la gestión de recaudo.

En todo caso, el activo transferido que continúe reconociéndose no se compensará con el préstamo por pagar ni los ingresos que surjan del activo transferido se compensarán con los gastos incurridos por causa del préstamo por pagar.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA de baja en cuentas por cobrar, serán registradas en cuentas de orden deudoras teniendo en cuenta lo establecido para activos contingentes.

13.6 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información relativa al valor en libros y a las condiciones de la cuenta por cobrar, tales como: plazo, tasa de interés (de ser pactada) y vencimiento.

El valor del deterioro reconocido o revertido durante el periodo contable, así como el deterioro acumulado. Adicionalmente, cuando el deterioro de las cuentas por cobrar se estime de manera individual, se revelará: a) un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar que estén en mora al final del periodo y b) un análisis de las cuentas por cobrar deterioradas, incluyendo los factores que la entidad haya considerado para determinar su deterioro.

Cuando el deterioro de las cuentas por cobrar se estime de manera colectiva, se revelará la forma como se agruparon, la descripción de la metodología, los supuestos empleados para la estimación del deterioro y los porcentajes de incumplimiento aplicados.

Cuando la entidad haya pignorado cuentas por cobrar como garantía por pasivos o pasivos contingentes, revelará el valor en libros de las cuentas por cobrar pignoradas como garantía, y los plazos y condiciones relacionados con su pignoración.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ha transferido cuentas por cobrar a un tercero en una transacción que no cumpla las condiciones para la baja en cuentas, la entidad revelará, para cada clase de estas cuentas por cobrar, lo siguiente:

- La naturaleza de las cuentas por cobrar transferidas;
- Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad a los que la entidad continúe expuesta;
- Valor en libros del activo o pasivo asociado que la entidad continúe reconociendo.

Cuando se dé de baja, total o parcialmente, una cuenta por cobrar, se revelará la ganancia o pérdida reconocida en el resultado del periodo y las razones de su baja en cuentas.

14. POLÍTICA CONTABLE PRÉSTAMOS POR COBRAR

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de préstamos por cobrar que surgen del desarrollo de las actividades estatales de LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 emitida por la Contaduría General de la Nación (CGN) y sus modificaciones. <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 3. Prestamos por cobrar.

14.1 Reconocimiento

Se reconocerán como préstamos por cobrar, los recursos financieros que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA destinen para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero.

14.2 Clasificación

Los préstamos por cobrar se clasificarán en la categoría de costo amortizado.

14.3 Medición Inicial

Los préstamos por cobrar se medirán por el valor desembolsado. En caso de que se concedan préstamos a terceros distintos de otras entidades de gobierno y la tasa de

interés pactada sea inferior a la tasa de interés del mercado, se medirán por el valor presente de los flujos futuros descontados utilizando la tasa de referencia del mercado para transacciones similares. La diferencia entre el valor desembolsado y el valor presente se reconocerá como gasto por subvención en el resultado del periodo, excepto cuando el acceso a la tasa de interés inferior a la del mercado esté condicionado al cumplimiento futuro de determinados requisitos, caso en el cual la diferencia se reconocerá como un activo diferido o como un beneficio a los empleados pagado por anticipado, hasta tanto se cumplan las condiciones para reconocer el respectivo gasto.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no maneja tasas diferenciales para sus préstamos por cobrar a empleados y a las familias antioqueñas con respecto a la tasa de interés de mercado, dado que, la tasa de interés fue determinada en referencia con entidades del mismo sector acorde a las características de la entidad. En ese sentido y para el caso de los préstamos por cobrar a empleados, se estableció la misma política de crédito de la Gobernación de Antioquia en relación con la tasa de interés efectiva anual, la cual corresponde al IPC del período sin superar un techo del 4%. Con base en lo anterior, no hay lugar al cálculo de valor presente de los flujos futuros descontados utilizando la tasa de referencia del mercado y un reconocimiento de gasto por subvención por acceso a tasas inferiores a las del mercado.

Los costos de transacción se tratarán como un mayor valor del préstamo por cobrar. Los costos de transacción en los que se incurra con anterioridad al reconocimiento del préstamo se reconocerán como un activo diferido.

Cuando el préstamo se reconozca, la entidad incluirá en el valor del préstamo los costos de transacción previamente reconocidos y disminuirá el activo diferido.

Los costos de transacción son los costos incrementales directamente atribuibles al préstamo por cobrar; estos incluyen, por ejemplo, honorarios y comisiones pagadas a asesores o abogados. Se entiende como un costo incremental aquel en el que no se habría incurrido si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no hubiera concedido el préstamo.

14.4 Medición Posterior

Con posterioridad al reconocimiento, los préstamos por cobrar se medirán al costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo reconocido menos los pagos de capital e intereses recibidos menos el deterioro del valor. El rendimiento efectivo se calculará multiplicando el valor bruto del préstamo por cobrar por la tasa de interés efectiva.

El valor bruto del préstamo por cobrar corresponde al valor inicialmente reconocido del préstamo por cobrar más el rendimiento efectivo reconocido menos los pagos de capital e intereses recibidos.

En caso de que hayan ocurrido uno o más sucesos que impacten de manera perjudicial los flujos de efectivo futuros estimados del préstamo por cobrar y si estos persisten, el rendimiento efectivo se calculará multiplicando el costo amortizado en la fecha de medición por la tasa de interés efectiva.

El rendimiento efectivo se reconocerá como un mayor valor del préstamo por cobrar y como ingreso en el resultado del periodo.

Los intereses recibidos reducirán el valor del préstamo por cobrar, afectando el efectivo o equivalentes al efectivo, de acuerdo con la contraprestación recibida.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá pérdidas por deterioro de forma separada como un menor valor de los préstamos por cobrar afectando el gasto del periodo. Para el cálculo del deterioro la entidad podrá realizar la estimación de las pérdidas crediticias de manera individual o de manera colectiva.

Cuando la estimación del deterioro de los préstamos por cobrar se realice de manera individual, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro originados por el incumplimiento de los pagos a cargo del deudor o el desmejoramiento de sus condiciones crediticias. El deterioro corresponderá al exceso del valor en libros del préstamo por cobrar con respecto al valor presente de sus flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido). Para el cálculo del valor presente se utilizará la tasa de interés efectiva del préstamo por cobrar en la fecha de medición del deterioro.

Cuando la estimación del deterioro de los préstamos por cobrar se realice de manera colectiva, por lo menos al final del periodo contable, la entidad estimará el deterioro de los préstamos por cobrar a través de una matriz de deterioro u otra metodología que permita estimar el riesgo crediticio en la fecha de medición. La estimación del deterioro de los préstamos por cobrar se podrá realizar de manera colectiva, cuando estos compartan características similares que puedan influir en su riesgo crediticio, tales como, sector industrial, condiciones contractuales, ubicación geográfica, calificación del deudor o plazos de vencimiento.

La matriz de deterioro es el resultado de un análisis histórico de tendencias de pago y de recuperabilidad de los préstamos por cobrar, en la cual se establecen porcentajes de incumplimiento promedio por edades para cada agrupación. En este caso, el deterioro corresponderá al valor resultante del producto de los porcentajes de incumplimiento y el valor de la transacción (neto de cualquier pago parcial, cuando a ello haya lugar) de los préstamos por cobrar, menos cualquier pérdida por deterioro del valor previamente reconocido.

Si en una medición posterior, las pérdidas por deterioro disminuyen, se ajustará el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del periodo. Las disminuciones del deterioro no superarán las pérdidas por deterioro previamente reconocidas y, para el caso del deterioro estimado de forma individual, el valor del préstamo, luego de la reversión, no excederá el costo amortizado que se habría determinado en la fecha de reversión si no se hubiera contabilizado la pérdida por deterioro del valor.

Como mínimo al final del periodo contable, la entidad evaluará si el riesgo crediticio de la inversión se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento. Para el efecto, la entidad considerará la información que esté disponible en la fecha de evaluación sobre sucesos pasados y condiciones actuales. El riesgo crediticio corresponde a la probabilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del emisor.

En caso de haberse reconocido un activo diferido o un beneficio a los empleados pagado por anticipado asociado a la medición inicial de un préstamo, sobre el cual se hayan pactado condiciones para acceder a una tasa de interés inferior a la del mercado, estos se reconocerán como gasto por subvención o por beneficio a los empleados en el resultado del periodo, con base en el cumplimiento de las condiciones pactadas.

El deterioro se reconocerá de forma separada como un menor valor del préstamo por cobrar afectando el gasto en el resultado del periodo. Si posteriormente cambia el valor del deterioro, se ajustará el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del periodo por la diferencia entre el deterioro acumulado previamente reconocido y el nuevo cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. En todo caso, las disminuciones del deterioro no superarán el deterioro previamente reconocido ni excederán el costo amortizado que se habría determinado en la fecha de reversión si no se hubiera contabilizado el deterioro del valor.

14.5 Baja en Cuentas

Se dejará de reconocer, total o parcialmente, un préstamo por cobrar cuando expiren los derechos sobre los flujos financieros se renuncie a ellos o cuando los riesgos y beneficios inherentes la propiedad del préstamo se transfieran. Para el efecto, se disminuirá el valor en libros del préstamo y la diferencia con el valor recibido se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo. La entidad reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos en la transferencia.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- transfiere un préstamo por cobrar a un tercero, esto es, cuando se transfieren los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del préstamo o se retienen tales derechos, pero se asume la obligación contractual de pagarlos a un tercero, la entidad evaluará en qué medida retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del préstamo transferido para proceder con su baja en cuentas.

En caso de que se retengan sustancialmente los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del préstamo por cobrar transferido, este no se dará de baja y se reconocerá un préstamo por pagar por el valor recibido en la operación, el cual se medirá posteriormente conforme a la norma de préstamos por pagar.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- no transfiere ni retiene, de forma sustancial, los riesgos y beneficios inherentes la propiedad del préstamo por cobrar transferido, determinará si ha retenido el control sobre dicho préstamo. La retención de control sobre el préstamo por cobrar dependerá de la capacidad que tenga el receptor de la transferencia para venderlo. Si la entidad no ha retenido el control, dará de baja al préstamo por cobrar y reconocerá por separado, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia; pero si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- ha retenido el control, continuará reconociendo el préstamo por cobrar en la medida de su implicación continuada y reconocerá un préstamo por pagar. La implicación continuada corresponde a la medida en que la entidad está expuesta a los cambios del valor del préstamo por cobrar transferido, originados por los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de este.

El préstamo por pagar se medirá de forma que el neto entre los valores en libros del préstamo por cobrar transferido y del préstamo por pagar sea el costo amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la entidad.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- seguirá reconociendo cualquier ingreso que surja del préstamo por cobrar transferido en la medida de su implicación continuada y reconocerá cualquier gasto en el que se incurra por causa del préstamo por pagar, por ejemplo, el generado en la gestión de recaudo.

En todo caso, el préstamo por cobrar transferido que continúe reconociéndose no se compensará con el préstamo por pagar, ni los ingresos que surjan del préstamo por cobrar transferido se compensarán con los gastos en los que se haya incurrido por causa del préstamo por pagar.

En caso de que se origine una modificación sustancial de las condiciones actuales de un préstamo por cobrar o de una parte del mismo, la entidad dará de baja en cuentas dicho préstamo y reconocerá uno nuevo.

La diferencia entre el valor en libros del préstamo por cobrar que se da de baja en cuentas y el nuevo préstamo originado se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Se presentará una modificación sustancial de un préstamo por cobrar cuando el valor presente de los flujos futuros del préstamo con las nuevas condiciones difiera significativamente del valor presente de los flujos futuros del préstamo con las condiciones iniciales.

En caso de que la modificación de las condiciones actuales del préstamo por cobrar o de una parte del mismo no sea sustancial, la entidad recalculará el valor del préstamo por cobrar y reconocerá una ganancia o pérdida por la modificación en el resultado del periodo.

14.6 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información relativa al valor en libros y a las principales condiciones, tales como: plazo, tasa de interés y vencimiento.

También se revelará el valor desembolsado, los costos de transacción reconocidos como parte del valor del préstamo, la tasa de negociación, la tasa de interés efectiva, así como los criterios utilizados para determinarla. Adicionalmente, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará cuando a ello haya lugar, el valor total de los ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva.

Se revelará el valor del deterioro reconocido o revertido durante el periodo contable, así como el deterioro acumulado y los factores que la entidad haya considerado para determinar el deterioro. Adicionalmente, se revelaran los criterios para definir si hubo o no un incremento significativo del riesgo crediticio y para definir si el riesgo crediticio es bajo y el plazo empleado para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas.

Cuando el deterioro se estime de manera individual, se revelará: a) un análisis de la antigüedad de los préstamos por cobrar que estén en mora, pero no deteriorados al final del periodo y b) un análisis de los préstamos por cobrar deteriorados, incluyendo los factores que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA haya considerado para determinar su deterioro.

Cuando el deterioro de los préstamos por cobrar se estime de manera colectiva, se revelará la forma como se agruparon, la descripción de la metodología, los supuestos empleados para la estimación del deterioro y las tasas históricas de incumplimiento o incobrabilidad aplicadas, cuando a ello haya lugar.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA haya pignorado préstamos por cobrar como garantía por pasivos o pasivos contingentes, revelará el valor en libros de los préstamos por cobrar pignorados como garantía y los plazos y condiciones relacionados con su pignoración.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ha transferido préstamos por cobrar a un tercero en una transacción que no cumpla las condiciones para la baja en cuentas, revelará lo siguiente: a) la naturaleza de los préstamos transferidos, b) los riesgos y beneficios inherentes a los que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA continúe expuesta y c) el valor en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA continúe reconociendo.

Cuando se dé de baja, total o parcialmente, un préstamo por cobrar, se revelará la ganancia o pérdida reconocida en el resultado del periodo y las razones de su baja en cuentas.

15. POLÍTICA CONTABLE INVERSIONES EN ACUERDOS CONJUNTOS

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de las inversiones en acuerdos conjuntos donde LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA tiene control conjunto.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 7. Acuerdos conjuntos.

15.1 Reconocimiento

Un acuerdo conjunto es un acuerdo que se celebra para realizar una operación conjunta o un negocio conjunto, en el cual dos o más partes mantienen control conjunto de modo que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

15.2 Clasificación

De un acuerdo conjunto como una operación conjunta o un negocio conjunto dependerá de los derechos y obligaciones de las partes con respecto al acuerdo.

15.3 Operación Conjunta

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará como una operación conjunta, un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derechos respecto de los activos y responsabilidades frente a los pasivos relacionados con el acuerdo.

Cada una de las partes se denomina operador conjunto. Las operaciones conjuntas no implican el establecimiento de una entidad, sino el uso de activos y otros recursos de las entidades. Cada entidad participante usa sus activos para el desarrollo de la operación; incurre en gastos, costos y pasivos, y obtiene recursos del crédito como parte de sus obligaciones. El acuerdo celebrado proporciona el medio por el cual el ingreso por la venta o suministro del producto o servicio, y los gastos y costos en los que se incurra se comparten entre las entidades que controlan conjuntamente la operación.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá sus activos, pasivos, ingresos, gastos y costos, en relación con su participación en la operación conjunta, así como su participación en los activos, pasivos, ingresos, gastos y costos, originados en la operación conjunta. Para efectos de la medición y revelación, se seguirán los criterios definidos en las políticas aplicables.

15.4 Negocios Conjuntos

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como un negocio conjunto, el acuerdo mediante el cual las partes que poseen control conjunto, en una entidad pública societaria que se encuentre bajo el principio de negocio en marcha, tienen derecho a sus activos netos. Esas partes se denominan participantes en un negocio conjunto. La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá la participación en un negocio conjunto como una inversión.

El negocio conjunto se materializa a través de la constitución de otra entidad, la cual controla los activos del negocio conjunto; incurre en pasivos, gastos y costos; obtiene ingresos; celebra contratos en su propio nombre; obtiene financiamiento para los fines de la actividad del negocio y lleva su propia contabilidad. Cada entidad participante tiene derecho a una parte de los resultados de la entidad bajo control conjunto.

Medición inicial: la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá su participación en un negocio conjunto al costo. Este valor se comparará con la participación de la entidad en el valor de mercado de los activos y pasivos del negocio conjunto. En la medida que el costo sea superior, la diferencia corresponderá a una plusvalía que hará parte del valor de la inversión y no será objeto de amortización. Si, por el contrario, el costo de la inversión es inferior a su participación en el valor de mercado de los activos y pasivos del negocio conjunto, la diferencia se reconocerá como un mayor valor de la Inversión y como ingreso en el resultado del periodo, cuando se reconozca la participación en el resultado, en la primera aplicación del método de participación patrimonial.

Medición posterior: Con posterioridad al reconocimiento, la entidad medirá las inversiones en negocios conjuntos por el método de participación patrimonial.

Este método implica que la inversión se incremente o disminuya para reconocer la participación que le corresponde a la entidad en los resultados del periodo del negocio conjunto y en las variaciones originadas en sus partidas patrimoniales distintas de los resultados, que no se originen en variaciones del capital o en reclasificaciones de partidas patrimoniales, después de la fecha de adquisición de la inversión.

La participación en los resultados del periodo del negocio conjunto aumentará o disminuirá el valor de la inversión y se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo, respectivamente. la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- eliminará la participación que tenga en las ganancias o pérdidas originadas en las transacciones que esta realice con el negocio conjunto, que aún no hayan sido realizadas a través de operaciones con terceros. Adicionalmente, si este último tiene en circulación acciones preferentes clasificadas como patrimonio, la entidad computará su participación en los resultados, tras haber ajustado los dividendos de tales acciones, con independencia de que los dividendos en cuestión hayan sido acordados.

La participación en las variaciones originadas en las partidas patrimoniales distintas de los resultados del periodo, que no se originen en variaciones del capital o en reclasificaciones de partidas patrimoniales, aumentará o disminuirá el valor de la inversión y se reconocerá en el patrimonio.

Si como consecuencia de la corrección de errores, el negocio conjunto afecta las utilidades acumuladas, la entidad afectará de igual manera sus utilidades acumuladas en la participación que le corresponda sobre el ajuste realizado por el negocio conjunto.

Con los dividendos y participaciones decretados se reducirá el valor de la inversión y se reconocerá una cuenta por cobrar, con independencia de que correspondan o no a distribuciones de periodos en los que se haya aplicado el método de participación patrimonial.

Si la participación de la entidad en las pérdidas o en las variaciones patrimoniales negativas del negocio conjunto iguala o excede el valor en libros de la inversión, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas o variaciones patrimoniales negativas adicionales.

Si posteriormente el negocio conjunto presenta utilidades o variaciones patrimoniales positivas, la entidad volverá a reconocer su participación en esas utilidades o variaciones

patrimoniales solo después de que su participación en las mismas iguale a su participación en las pérdidas o variaciones patrimoniales negativas no reconocidas.

Para la aplicación del método de participación patrimonial, la entidad dispondrá de los estados financieros del negocio conjunto, para la misma fecha de corte y bajo políticas contables uniformes con las de los estados financieros de la entidad.

Si los estados financieros de la entidad y los del negocio conjunto se preparan para distintas fechas de corte, se realizarán los ajustes que permitan reflejar las transacciones o eventos ocurridos entre las distintas fechas de corte, siempre que la diferencia no sea superior a tres meses. Cuando las políticas contables del negocio conjunto sean distintas de las de la entidad y la diferencia en los resultados del periodo y las variaciones originadas en las partidas patrimoniales del negocio conjunto medidos con una u otra política sean materiales, se realizarán los ajustes a que haya lugar con el fin de que las políticas contables de este sean homogéneas con las empleadas por la entidad. La entidad definirá, en sus políticas contables, los criterios empleados para identificar las partidas que, dada la materialidad de las diferencias originadas por las políticas contables distintas, deban ser objeto de ajuste.

Las inversiones en negocios conjuntos serán objeto de estimaciones de deterioro cuando:

- a) Exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del negocio conjunto o del desmejoramiento de sus condiciones crediticias o;
- b) El dividendo procedente de la inversión supere el resultado del negocio conjunto en el periodo en que este se haya decretado.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA- verificará si existen indicios de deterioro, por lo menos, al final del periodo contable y, si es el caso, se seguirán los criterios de reconocimiento y medición de deterioro establecidos en la norma de deterioro del valor de los activos generadores de efectivo. La comprobación del deterioro de valor no se realizará de manera separada para la plusvalía, puesto que esta hace parte del valor en libros de la inversión.

El deterioro se reconocerá de forma separada como un menor valor de las inversiones en negocios conjuntos afectando el gasto en el resultado del periodo. Si posteriormente cambia el valor del deterioro debido a eventos objetivamente relacionados con su origen se ajustará el valor del deterioro acumulado y se afectará el resultado del período. En todo caso, las disminuciones del deterioro no serán superiores al deterioro previamente reconocido.

15.5 Reclasificaciones:

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA deje de tener control conjunto sobre el negocio conjunto, evaluará si la inversión cumple con las condiciones para ser clasificada como inversiones en controladas o en asociadas. En cualquiera de los dos casos, efectuará la reclasificación por el valor en libros de la inversión.

Si la inversión no cumple con las condiciones para ser clasificada como inversiones en controladas o en asociadas, se reclasificará a la categoría que corresponda de inversiones de administración de liquidez, considerando la intención que la entidad tenga con la inversión y la existencia de información sobre su valor de mercado.

La inversión se reclasificará a la categoría de inversiones de administración de liquidez a valor de mercado con cambios en el resultado, cuando la entidad tenga la intención exclusiva de negociarla y exista valor de mercado de la inversión. En este caso, la reclasificación se efectuará por el valor de mercado y la diferencia entre este y el valor en libros se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

La inversión se reclasificará a la categoría de inversiones de administración de liquidez a valor de mercado con cambios en el patrimonio, cuando la entidad no tenga la intención exclusiva de negociarla y exista valor de mercado de la inversión. En este caso, la reclasificación se efectuará por el valor de mercado y la diferencia entre este y el valor en libros se reconocerá en el patrimonio.

La inversión se reclasificará a la categoría de inversiones de administración de liquidez al costo, cuando no exista valor de mercado de la inversión, con independencia de la intención que tenga la entidad sobre la inversión. En este caso, la reclasificación se efectuará por el valor en libros.

Con posterioridad a la reclasificación, se atenderán los criterios de las normas que le apliquen a la inversión, de acuerdo con la nueva clasificación.

15.6 Baja en Cuentas:

Se dará de baja en cuentas, total o parcialmente, la inversión cuando la entidad venda o transfiera su participación sobre el negocio conjunto.

La pérdida o ganancia originada en la baja en cuentas de la inversión se calculará como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida, si existiere, y su valor en libros, y se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Los saldos acumulados en el patrimonio por la aplicación del método de participación patrimonial se tratarán sobre la misma base que se habría requerido si el negocio conjunto hubiera dado de baja los activos o pasivos relacionados. Por consiguiente, dichos saldos se reclasificarán como ingreso o gasto en el resultado del periodo, excepto la participación de la entidad en los saldos acumulados en el patrimonio del negocio conjunto relacionados con la variación actuarial y el rendimiento del activo de los beneficios pos empleo, los cuales afectarán el resultado de ejercicios anteriores.

15.7 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información sobre los juicios y supuestos significativos realizados, y los cambios en esos juicios y supuestos, para determinar si tiene control conjunto de un acuerdo.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar lo siguiente:

- La naturaleza, alcance y efectos financieros de sus participaciones en acuerdos conjuntos, incluyendo la naturaleza y efectos de su relación con los otros inversores que tengan control conjunto;
- Las causas y consecuencias de los cambios en su participación en empresas asociadas que no den lugar a La pérdida de La influencia significativa.
- La naturaleza de los riesgos asociados con sus participaciones en acuerdos conjuntos y los cambios en estos;
- El valor de los activos, pasivos, ingresos, gastos y costos correspondientes a su participación en una operación conjunta;
- El valor en libros de las inversiones en negocios conjuntos;
- El nombre de sus negocios conjuntos, su participación en los resultados de estos y el efecto de la aplicación del método de participación patrimonial en el patrimonio;
- La diferencia de fechas y los ajustes realizados, cuando los estados financieros de la inversora y de los negocios conjuntos se preparen con distintas fechas de corte o con políticas contables diferentes;
- Las políticas contables del negocio conjunto que eran diferentes a las de la entidad pero que dada la materialidad de las diferencias en los resultados del periodo y en las variaciones patrimoniales del negocio conjunto, medidos con una u otra política, no fueron objeto de ajuste y los criterios utilizados por la entidad para definir la materialidad.

Si de acuerdo con lo dispuesto en esta política, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ha efectuado reclasificaciones desde y hacia negocios conjuntos, revelará:

- La fecha de reclasificación y el valor reclasificado;
- Una explicación detallada del motivo de la reclasificación y una descripción cualitativa de su efecto sobre los estados financieros de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA;
- El efecto en el resultado del periodo.
- la diferencia de fechas y los ajustes realizados, cuando los estados financieros de la entidad y de los negocios conjuntos se preparen con distintas fechas de corte o con políticas contables diferentes.

16. POLÍTICA CONTABLE DE INVENTARIOS

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que cumplen los criterios de reconocimiento como inventarios.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 9. Inventarios.

16.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como inventarios, los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, así como los productos agropecuarios que se tengan con la intención de: a) comercializarse en el curso normal de la operación, b) distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación, o c) transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

Los productos agropecuarios se reconocerán como inventarios en el momento en que el producto se separe del activo biológico del que procede o cuando cese el proceso vital del activo biológico, de conformidad con lo establecido en la norma de activos biológicos.

16.2 Medición Inicial

Los inventarios se medirán por el costo de adquisición o transformación.

Los inventarios de un prestador de servicios se medirán por los costos en los que se haya incurrido y que estén asociados con la prestación del servicio.

El costo de adquisición de los inventarios incluirá el precio de compra, los aranceles y otros impuestos no recuperables, el transporte y otras erogaciones necesarias para colocar los inventarios en condiciones de uso o comercialización.

Los descuentos, las rebajas y otras partidas similares afectarán el valor del inventario, del costo de ventas o del ingreso, dependiendo de si el inventario que los originó se encuentra en existencia, se vendió o se consumió en la prestación del servicio y de si dicha venta o consumo se efectuó durante el periodo contable o en periodos anteriores. Los costos de financiación asociados con la adquisición de inventarios que, de acuerdo con lo estipulado en la política de costos de financiación, cumplan con los requisitos establecidos para calificarse como activos aptos, se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada norma.

Para efectos de la determinación de los costos de los inventarios adquiridos, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA utilizará como soporte la factura del proveedor.

En el caso de los productos agropecuarios, el costo de adquisición corresponderá al valor de mercado menos los costos de disposición, en el momento en que el producto se separe del activo biológico del que procede o cuando cese el proceso vital del activo biológico, de acuerdo con lo establecido en la norma de activos biológicos.

Cuando se adquiera un inventario en una transacción sin contraprestación, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá el activo adquirido de acuerdo con la política de Ingresos de transacciones sin contraprestación. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto. la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA manejará el sistema de inventario permanente. Para determinar el costo de los inventarios y utilizará el método de promedio ponderado.

16.3 Medición Posterior

Para la medición posterior de los inventarios la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA tendrá en cuenta cómo espera realizarlos, pues los puede mantener para comercializar o para ser distribuidos de forma gratuita o para vender a precios inferiores a los del mercado.

Los inventarios que se esperan comercializar se medirán al menor valor entre el costo y el valor neto de realización.

Los inventarios que se mantengan para ser distribuidos en forma gratuita o a precios de no mercado, así como los que se tengan para consumir en la producción de bienes o la prestación servicios que van a ser distribuidos en forma gratuita o a precios de no mercado, se medirán al menor valor entre el costo y el costo de reposición.

El valor neto de realización y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera para estas bases de medición.

Si el valor neto de realización o el costo de reposición, según corresponda, es inferior al costo del inventario, la diferencia corresponderá al deterioro de este último. El reconocimiento inicial del deterioro del inventario, así como cualquier aumento de este, afectará el gasto en el resultado del periodo.

El ajuste del inventario al valor neto de realización o al costo de reposición, según corresponda, se calculará para cada partida, aunque la entidad podrá agrupar partidas similares o relacionadas. En todo caso, el ajuste no se realizará para partidas que reflejen clasificaciones completas de los inventarios como ajustes sobre la totalidad de las materias primas o de los productos terminados.

Cuando las circunstancias que causaron el deterioro dejen de existir, se revertirá su valor, de manera que el nuevo valor contable sea el menor entre el costo y el valor neto de realización o costo de reposición, según corresponda. El valor del deterioro que se revierta se reconocerá como ingreso en el resultado del periodo.

16.4 Reconocimiento en el Resultado:

Cuando los inventarios se vendan a precios de mercado o se distribuyan a precios de no mercado, su valor se reconocerá como costo de ventas del periodo en el que se causen los ingresos asociados.

Los inventarios que se distribuyan gratuitamente se reconocerán como gasto en el resultado del periodo, cuando se distribuya el bien.

16.5 Baja en Cuentas

Las mermas, sustracciones o vencimiento de los inventarios, implicarán el retiro de estos y su reconocimiento como gastos en el resultado del periodo.

16.6 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará los principales conceptos que hacen parte del costo de adquisición o transformación y las erogaciones significativas necesarias para colocar los inventarios en condiciones de uso o comercialización.

Además de ello, revelará lo siguiente:

- El valor de las materias primas, materiales y suministros, productos en proceso, productos terminados, y mercancía en tránsito y en poder de terceros;
- El método o métodos de valuación utilizados para cada clase de inventarios;
- El deterioro del valor de los inventarios reconocido o revertido.
- Las circunstancias o eventos que hayan producido la reversión de inventarios;
- El valor en libros de los inventarios que garanticen el cumplimiento de pasivos;
- El valor en libros de los inventarios que se lleven al valor de mercado menos los costos de disposición;
- El valor de los productos agropecuarios y minerales cuando se midan al valor neto de realización;

- El valor del inventario recibido y distribuido en forma gratuita o a precios de no mercado.
- El valor de los inventarios producidos mientras se lleva la propiedad, planta y equipo al lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista Por la administración de la entidad.

17. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que cumplen los criterios de reconocimiento de propiedad planta y equipo.
AREA RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 10. Propiedad planta y equipo.

17.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como propiedades, planta y equipo, a) los activos tangibles empleados por la entidad para el cumplimiento de su objeto misional, la producción o suministro de bienes, la prestación de servicios y propósitos administrativos; b) los bienes muebles que se tengan para generar ingresos producto de su arrendamiento; y c) los bienes inmuebles arrendados por un valor inferior al valor de mercado del arrendamiento.

Estos activos se caracterizan porque no se espera venderlos en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y se prevé usarlos durante más de 12 meses.

También se reconocerán como propiedades, planta y equipo, los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado y las plantas productoras utilizadas para la obtención de productos agrícolas. Los terrenos sobre los que se construyan las propiedades, planta y equipo se reconocerán por separado.

Los bienes históricos y culturales, que cumplan con la definición de propiedades, planta y equipo, se reconocerán como tal; en caso contrario, se aplicará lo establecido en la política de bienes históricos y culturales. Las adiciones y mejoras efectuadas a propiedades, planta y equipo se reconocerán como mayor valor de esta y, en consecuencia, afectarán el cálculo futuro de la depreciación. Las adiciones y mejoras son erogaciones en que

incurre la entidad para aumentar la vida útil del activo, ampliar su capacidad productiva o eficiencia operativa, mejorar la calidad de los productos o servicios, o reducir significativamente los costos.

Por su parte, las reparaciones de las propiedades, planta y equipo se reconocerán como gasto en el resultado del periodo. Las reparaciones son erogaciones en que incurre la entidad con el fin de recuperar la capacidad normal de uso del activo, sin mejorar su capacidad productiva o eficiencia operativa.

El mantenimiento de las propiedades, planta y equipo se reconocerá como gasto en el resultado del periodo, salvo que deba incluirse en el valor en libros de otros activos de acuerdo con la norma de inventarios. El mantenimiento corresponde a erogaciones en que incurre la entidad con el fin de conservar la capacidad normal de uso del activo.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá los activos como propiedades, planta y equipo teniendo en cuenta las siguientes condiciones basado en el principio de materialidad:

Propiedad, Planta y Equipo: < 50% SMMLV gasto < 50 UVT Menor cuantía y depreciación en el mismo periodo contable > 50 UVT se deprecia de acuerdo con la vida útil establecida según el tipo de activo.

Los bienes entregados y recibidos en comodato o administración son registrados contablemente con el contrato de comodato firmado por las partes, con la escritura del bien cuando así esté estipulado en el contrato o con acta de entrega o entrada al almacén.

Se retiran cuando se tenga conocimiento de la decisión en la cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ya no tiene el control del bien ni los beneficios económicos, ya sea con el acta de liquidación o con el acta de recibo a satisfacción.

Las propiedades, planta y equipo construidos en virtud de la ejecución de contratos de concesión se reconocen, siempre y cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA:

- a) Controle o regule los servicios que debe proporcionar el concesionario con el activo, así como los destinatarios y el precio de estos y,
- b) controle, a través de la propiedad del derecho de uso u otros medios, cualquier participación residual significativa en el activo al final del plazo del acuerdo de concesión.

17.2 Clasificación

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará sus propiedades, planta y equipo de acuerdo con la clasificación dispuesta por la Contaduría General de la Nación en el catálogo general de cuentas para entidades de gobierno de la siguiente manera:

CUENTA	NOMBRE
1605	TERRENOS
1615	CONSTRUCCIONES EN CURSO
1635	BIENES MUEBLES EN BODEGA
1636	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO EN MANTENIMIENTO
1637	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO EXPLOTADOS
1640	EDIFICACIONES
1655	MAQUINARIA Y EQUIPO
1665	MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA
1670	EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y COMPUTACIÓN
1675	EQUIPOS DE TRANSPORTE, TRACCIÓN Y ELEVACIÓN
1680	EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA
1681	BIENES DE ARTE Y CULTURA
1683	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO EN CONCESION

17.3 Medición Inicial

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce en el costo de un activo de propiedades, planta y equipo, lo siguiente: el precio de adquisición; los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición; los costos de beneficios a los empleados que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo; los costos de preparación del lugar para su ubicación física; los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior; los costos de instalación y montaje; los costos de comprobación del adecuado funcionamiento del activo, los honorarios profesionales; así como todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Cualquier descuento o rebaja del precio se reconocerá como un menor valor de las propiedades, planta y equipo.

Las licencias se reconocerán como mayor valor del activo siempre y cuando estas sean necesarias para que el bien funcione. Las renovaciones de estas se considerarán como mantenimiento y por consiguiente se registrarán en el gasto.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, no reconoce como parte del costo, los siguientes conceptos: los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en las condiciones necesarias para que opere de la manera prevista por la administración de la entidad); las pérdidas de operación en las que se incurra antes de que la propiedad, planta y equipo logre el nivel planeado de ocupación; ni las cantidades anormales de desperdicios, de mano de obra o de otros recursos en los que se incurra para la construcción de la propiedad.

Los activos que se produzcan antes de que la propiedad, planta o equipo esté en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la entidad se tratarán de acuerdo con la norma de inventarios siempre y cuando estos activos cumplan los criterios de dicha norma.

Las erogaciones en que incurrirá la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para dismantelar o retirar del lugar sobre el que se asiente el elemento de propiedades, planta y equipo o rehabilitar un lugar sobre el que este se asiente, se reconocerán como un mayor valor de las propiedades, planta y equipo y como una provisión y se medirán por el valor presente de las erogaciones estimadas en las que incurrirá la entidad para llevar a cabo el dismantelamiento o retiro del elemento al final de su vida útil, o la rehabilitación del lugar sobre el que este se asiente. Esto, cuando dichos conceptos constituyan obligaciones en las que incurra la entidad como consecuencia de adquirir o utilizar el activo durante un determinado periodo.

Los costos de financiación asociados con la adquisición o construcción de propiedades, planta y equipo que, de acuerdo con lo estipulado en la política de costos de financiación, cumplan con los requisitos establecidos para calificarse como activo apto, se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada política.

Cuando se adquiera una propiedad, planta y equipo en una transacción sin contraprestación, la entidad medirá el activo adquirido de acuerdo con la norma de ingresos de transacciones sin contraprestación. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Las propiedades, planta y equipo que se reciban en permuta se medirán por su valor de mercado. A falta de este, se medirán por el valor de mercado de los activos entregados y en ausencia de ambos, por el valor en libros de los activos entregados. En todo caso, al valor determinado se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Las propiedades, planta y equipo producto de un arrendamiento financiero se miden de acuerdo con lo establecido en la política de arrendamientos financieros.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA mide propiedades, planta y equipo construidos o desarrollados en virtud de contratos de concesión al costo, esto es, por el valor de la inversión privada, más los aportes que realice la entidad concedente, siempre que estos valores se relacionen con la construcción del activo, o con adiciones o mejoras que se hagan a este. Las adiciones y mejoras a un activo en concesión comprenden las erogaciones que amplían sus condiciones de servicio. Por su parte, la inversión privada corresponde al valor que espera recibir el concesionario por concepto de la inversión efectuada y por su rentabilidad.

17.4 Medición Posterior

Las propiedades, planta y equipo se miden por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado.

La depreciación es la distribución sistemática del valor depreciable de un activo a lo largo de su vida útil en función del consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio.

El valor depreciable corresponde al valor del activo o de sus componentes menos el valor residual.

La depreciación de propiedades, planta y equipo iniciará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración de la entidad. El cargo por depreciación de un periodo se reconocerá como gasto en el resultado de este, salvo que deba incluirse en el valor en libros de otros activos de acuerdo con la política de Inventarios o la política de activos intangibles. Los terrenos no serán objeto de depreciación, salvo que se demuestre que tienen una vida útil finita, es decir, que, por el uso dado al terreno, sea factible establecer el tiempo durante el cual estará en condiciones de generar beneficios económicos o de prestar el servicio previsto.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA distribuirá el valor inicialmente reconocido de una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas con relación a su costo total y las depreciará en forma separada. Estas partes significativas se conocen como componentes del elemento de propiedades, planta y equipo y pueden estar constituidas por piezas, repuestos, costos por desmantelamientos o inspecciones generales.

Si una parte significativa tiene una vida útil y un método de depreciación que coinciden con la vida útil y el método utilizado para otra parte significativa del mismo elemento, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá agrupar ambas partes para determinar el cargo por depreciación. Si una parte de un elemento de planta y equipo no tiene un costo significativo, la entidad podrá agruparla con el resto del elemento para el cálculo de la depreciación.

La depreciación se determinará sobre el valor del activo o sus componentes menos el valor residual y se distribuirá sistemáticamente a lo largo de su vida útil.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estimará en el reconocimiento inicial el valor residual de propiedades, planta y equipo el cual será el valor que actualmente obtendría por la disposición del elemento después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA considera que, durante la vida útil del activo, se consumen sus beneficios económicos o su potencial de servicio en forma significativa, el valor residual puede ser cero; de lo contrario, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estimará dicho valor.

La vida útil de propiedades, planta y equipo es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo o el número de unidades de producción o similares que la entidad espera obtener de este. La política de gestión de activos llevada a cabo por la entidad podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización o después de haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos o potencial de servicio incorporados a ellos.

Esto significa que la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica, entendida como el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable por

parte de uno o más usuarios, o como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él. Por lo tanto, la estimación de la vida útil de un activo se efectuará con fundamento en la experiencia que la entidad tenga con activos similares.

De acuerdo con la experiencia de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA se estima que las vidas útiles de propiedades, planta y equipo sean las siguientes:

CUENTA	NOMBRE	VIDA UTIL SUGERIDA
1640	EDIFICACIONES	45 a 100 años
1655	MAQUINARIA Y EQUIPO	10 a 15 años
1665	MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	10 a 15 años
1670	EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y COMPUTACIÓN	5 a 10 años
1675	EQUIPO TRANSPORTE TRACCION Y ELEVACION	10 a 15 años

Con el fin de determinar la vida útil, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- La utilización prevista del activo, evaluada con referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de este;
- El desgaste físico esperado, que depende de factores operativos, tales como: el número de turnos de trabajo en los que se utiliza el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el cuidado y conservación que se le da al activo mientras no se está utilizando;
- La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo;
- Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como, las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

La distribución sistemática del valor depreciable del activo a lo largo de la vida útil se llevará a cabo mediante un método de depreciación que refleje el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio del activo. Pueden utilizarse diversos métodos de depreciación para distribuir el valor depreciable, entre los cuales se incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción.

El método de depreciación que defina la entidad se aplicará uniformemente en todos los periodos, a menos que se produzca un cambio en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio incorporados en el activo.

La depreciación de un activo cesará cuando se produzca la baja en cuentas o cuando el valor residual del activo supere su valor en libros. La depreciación no cesará cuando

el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo ni cuando el activo sea objeto de operaciones de reparación y mantenimiento.

Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.

El valor residual, la vida útil y el método de depreciación serán revisados, como mínimo, al término de cada periodo contable y si existe un cambio significativo en estas variables, se ajustarán para reflejar el nuevo patrón de consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de conformidad con la política de cambio en estimaciones contables.

Para efectos de determinar el deterioro de una propiedad, planta y equipo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA actuará según lo establecido en la política para deterioro de valor de los activos generadores de efectivo o de deterioro de valor de los activos no generadores de efectivo. La compensación procedente de terceros por elementos deteriorados de propiedades, planta y equipo, o por indemnizaciones recibidas producto de pérdidas o abandonos se reconocerá como ingreso en el resultado del periodo en el momento en que la compensación sea exigible. La compensación se medirá, como mínimo al final del periodo contable, por el valor que refleje la mejor estimación de los recursos que espera recibir la entidad producto de la compensación. En caso de que se generen variaciones en dicha estimación, éstas afectarán el resultado del periodo.

17.5 Baja en cuentas

Un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja cuando se disponga del elemento o cuando no se esperan beneficios económicos futuros por su disposición o un potencial de servicio. La pérdida o ganancia originada en la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo se calculará como la diferencia entre el valor neto obtenido por la disposición del activo y su valor en libros, y se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

El costo de las inspecciones generales necesarias para que el activo continúe operando se incorporará como mayor valor del elemento asociado, previa baja en cuentas del valor en libros de cualquier inspección anteriormente capitalizada. Esto se realizará con independencia de que el costo de la inspección previa se haya identificado contablemente dentro de la transacción mediante la cual se haya adquirido o construido dicha partida. De ser necesario, se utilizará el costo estimado de una inspección similar futura como indicador del costo que el componente de inspección tenía cuando la partida fue adquirida o construida.

Cuando un elemento de propiedades, planta y equipo esté conformado por partes físicas que tengan un costo significativo con relación a su costo total y sea necesaria la sustitución de una de estas partes, la entidad reconocerá, en el activo, el costo en que se incurra para la sustitución, previa baja en cuentas de la parte sustituida. Esto se realizará con independencia de que el costo del componente se haya identificado y depreciado previamente. De ser necesario, se utilizará el costo de la sustitución como

indicador del costo que el elemento sustituido tenía en el momento en el que fue adquirido o construido.

Cuando un bien de propiedad planta y equipo se entregue a terceros con la intención de cederlo definitivamente, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará si tiene el control del activo y si este le representa beneficios económicos o potencial de servicios, pues de lo contrario se dará de baja el activo pues ya no cumpliría la definición de activo bajo esta política.

17.6 Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará, para cada clase de propiedad, planta y equipo, la siguiente información:

- Los métodos de depreciación utilizados;
- Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;
- Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable, que muestre por separado lo siguiente: adquisiciones, adiciones realizadas, disposiciones, retiros, sustitución de componentes, inspecciones generales, reclasificaciones del valor reconocido o revertido y otros cambios;
- El efecto en los resultados producto de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo;
- El cambio en la estimación de la vida útil, del valor residual y de las erogaciones estimadas por desmantelamiento, así como el cambio en el método de depreciación;
- El valor de las plantas productoras que aún no se encuentran en la ubicación y condición necesarias para producir productos agrícolas de la forma prevista por la administración de la entidad, relacionando los desembolsos que conforman el costo del activo;
- El valor de las propiedades, planta y equipo en proceso de construcción, y el estado de avance y la fecha estimada de terminación;
- El valor en libros de las propiedades, planta y equipo cuya titularidad o derecho de dominio tenga alguna restricción o de aquellas que estén garantizando el cumplimiento de pasivos;
- La información de bienes que se hayan reconocido como propiedades, planta y equipo o que se hayan retirado, por la tenencia del control, independientemente de la titularidad o derecho de dominio (esta información estará relacionada con: la entidad de la cual se reciben o a la cual se entregan, el monto, la descripción, la cantidad y la duración del contrato, cuando a ello haya lugar);
- La información sobre su condición de bien histórico y cultural, cuando a ello haya lugar;

- El valor en libros de los elementos de propiedades, planta y equipo, que se encuentran temporalmente fuera de servicio;
- La información sobre su condición de activo en concesión, cuando a ello haya lugar;
- Las propiedades, planta y equipo, adquiridas en una transacción sin contraprestación;

18. POLÍTICA CONTABLE BIENES DE USO PÚBLICO

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que cumplen los criterios de reconocimiento para ser reconocidos como bienes de uso público.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 11. Bienes de uso público.

18.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como bienes de uso público, los activos destinados para el uso, goce y disfrute de la colectividad y que, por lo tanto, están al servicio de esta en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad que regula su utilización. Con respecto a estos bienes, el Estado cumple una función de protección, administración, mantenimiento y apoyo financiero. Los bienes de uso público se caracterizan porque son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Son ejemplos de bienes de uso público, las redes de la infraestructura de transporte, los parques recreativos, las bibliotecas y hemerotecas públicas, y las plazas. Los terrenos sobre los que se construyan los bienes de uso público se reconocerán por separado.

El mejoramiento y rehabilitación de un bien de uso público se reconocerá como mayor valor de este y, en consecuencia, afectará el cálculo futuro de la depreciación, siempre y cuando aumente la vida útil del activo, amplíe su eficiencia operativa, mejore la calidad de los servicios, o reducir significativamente los costos.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá, el mantenimiento y la conservación de los bienes de uso público como gasto en el resultado del periodo. El mantenimiento y conservación son erogaciones en que incurre la entidad con el fin de

conservar la capacidad normal de uso del activo, sin ampliar su eficiencia operativa, mejorar la calidad de los servicios o reducir significativamente los costos.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA agrupara los bienes de uso público según la clasificación del catálogo general de cuentas de la siguiente manera:

CUENTA	NOMBRE
1703	MATERIALES
1704	MATERIALES EN TRÁNSITO
1705	BIENES DE USO PÚBLICO EN CONSTRUCCIÓN
1706	BIENES DE USO PÚBLICO EN CONSTRUCCIÓN- CONCESIONES
1710	BIENES DE USO PÚBLICO EN SERVICIO
1711	BIENES DE USO PÚBLICO EN SERVICIO-CONCESIONES
1715	BIENES HISTÓRICOS Y CULTURALES
1721	BIENES DE USO PÚBLICO REPRESENTADOS EN BIENES DE ARTE Y CULTURA

18.2 Medición Inicial

Los bienes de uso público se miden por el costo, el cual comprende, entre otros, lo siguiente: el precio de adquisición, el valor adquisición de materiales para la construcción del bien (incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición); los costos de beneficios a los empleados que procedan directamente de la construcción del bien de uso público; los honorarios profesionales; así como todos los costos directamente atribuibles a la construcción del activo para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Cualquier descuento o rebaja en el valor de adquisición o construcción se reconocerá como un menor valor de los bienes de uso público.

No se reconocerán como parte del costo de los bienes de uso público los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarias para poner el bien en Las condiciones necesarias para que opere de la manera prevista por la administración de la entidad) ni Las cantidades anormales de desperdicios de mano de obra o de otros recursos en los que incurra para su construcción.

Las erogaciones en que incurrirá la entidad para dismantelar o retirar un bien de uso público, o rehabilitar el lugar sobre el que este se asiente se reconocerán como un mayor valor del bien de uso público y como una provisión, y se medirán por el valor presente de las erogaciones estimadas en las que incurrirá la entidad para llevar a cabo el dismantelamiento y/o retiro del elemento al final de su vida útil, o la rehabilitación del lugar sobre el que éste se asiente. Esto, cuando dichos conceptos constituyan obligaciones en las que incurra la entidad como consecuencia de adquirir o utilizar el activo durante un determinado periodo.

Los costos de financiación asociados con la adquisición o construcción de un bien de uso público que, de acuerdo con lo estipulado en la norma de costos de financiación,

cumpla con los requisitos establecidos para calificarse como activo apto, se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada norma.

Los bienes de uso público construidos en virtud de la ejecución de contratos de concesión se medirán, de acuerdo con lo establecido en la norma de acuerdos de concesión desde la perspectiva de la entidad concedente.

Cuando se adquiera un bien de uso público en una transacción sin contraprestación, la entidad medirá el activo adquirido de acuerdo con la norma de ingresos de transacciones sin contraprestación. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

18.3 Medición Posterior

Después del reconocimiento, los bienes uso público se medirán por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado.

La depreciación es la distribución sistemática del valor depreciable de un activo a lo largo de su vida útil en función del consumo del potencial de servicio. El valor depreciable corresponde al valor del activo o de sus componentes.

La vida útil de un bien de uso público es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo. La estimación de la vida útil de un activo se efectuará con fundamento en la experiencia que la entidad tenga con activos similares.

Con el fin de determinar la vida útil, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- La utilización prevista del activo;
- El desgaste físico esperado, que depende de factores operativos, tales como: el programa de mantenimiento, y el cuidado y conservación que se le da al activo mientras no se está utilizando.

La distribución sistemática del valor depreciable del activo a lo largo de la vida útil se llevará a cabo mediante un método de depreciación que refleje el patrón de consumo del potencial de servicio del activo.

Pueden utilizarse diversos métodos de depreciación para distribuir el valor depreciable, entre los cuales se incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de servicios prestados. El método de depreciación que defina la entidad se aplicará uniformemente en todos los periodos, a menos que se produzca un cambio en el patrón esperado de consumo del potencial de servicio incorporado en el activo.

Para las partidas de bienes de uso público que se consideren materiales, la entidad distribuirá el valor inicialmente reconocido entre las partes significativas, con relación al costo total de dichas partidas, y las depreciará en forma separada. Estas partes significativas se conocen como componentes del bien de uso público y pueden estar

constituidas por piezas, costos por desmantelamientos o inspecciones generales. La entidad definirá, en sus políticas contables, los criterios empleados para identificar las partidas de bienes de uso público que se consideren materiales, así como los criterios para identificar sus componentes.

Si una parte significativa tiene una vida útil y un método de depreciación que coinciden con la vida útil y el método utilizado para otra parte significativa del mismo elemento, la entidad podrá agrupar ambas partes para determinar el cargo por depreciación. Si una parte del bien de uso público no tiene un costo significativo, la entidad podrá agruparla con el resto del elemento para el cálculo de la depreciación.

La depreciación de un bien de uso público iniciará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración de la entidad. El cargo por depreciación se reconocerá como gasto en el resultado del periodo. Los terrenos no serán objeto de depreciación.

La depreciación de un activo cesará cuando se produzca la baja en cuentas. La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso ni cuando el activo sea objeto de operaciones de mantenimiento y conservación. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de servicio.

La vida útil y el método de depreciación serán revisados, como mínimo, al término de cada periodo contable y si existe un cambio significativo en estas variables, se ajustarán para reflejar el nuevo patrón de consumo del potencial de servicio. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de conformidad con la norma de políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores.

Para los elementos de los bienes de uso público que se consideren materiales, la entidad evaluará, como mínimo, al final del periodo contable, si se dispone de evidencia de deterioro de estos activos, originado por daños físicos que disminuyan significativamente la capacidad del activo para prestar servicios.

El deterioro se medirá como la diferencia entre valor en libros del activo y el valor del servicio recuperable. El valor del servicio recuperable corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el costo de sustitución de la parte dañada ajustado por la depreciación acumulada de la misma.

La compensación procedente de terceros por el deterioro del bien de uso público, o por indemnizaciones recibidas producto de pérdidas o abandonos se reconocerá como ingreso en el resultado del periodo en el momento en que la compensación sea exigible.

La compensación se medirá, como mínimo al final del periodo contable, por el valor que refleje la mejor estimación de los recursos que espera recibir la entidad producto de la compensación. En caso de que se generen variaciones en dicha estimación, estas afectarán el resultado del periodo.

18.4 Reclasificaciones

Cuando se determine el cambio de uso de un bien reconocido como bien de uso público y se configuren los elementos para que se reconozca en otra categoría de activo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reclasificará el valor en libros del activo a la nueva categoría.

18.5 Baja en Cuentas

Un bien de uso público se dará de baja cuando se pierde el control del activo o cuando no se espere obtener el potencial de servicio por el cual fue reconocido en esta categoría de activo.

La pérdida originada en la baja en cuentas de un bien de uso público se reconocerá como gasto en el resultado del periodo.

El costo de las inspecciones generales necesarias para que el activo continúe operando se incorporará como mayor valor del elemento asociado, previa baja en cuentas del valor en libros de cualquier inspección anteriormente capitalizada. Esto se realizará con independencia de que el costo de la inspección previa se haya identificado contablemente dentro de la transacción mediante la cual se haya adquirido o construido dicha partida. De ser necesario, se utilizará el costo estimado de una inspección similar futura como indicador del costo que el componente de inspección tenía cuando la partida fue adquirida o construida.

Cuando un bien de uso público esté conformado por partes físicas que tengan un costo significativo con relación a su costo total y sea necesaria la sustitución de una de estas partes, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá en el activo, el costo en que se incurra para la sustitución, previa baja en cuentas de la parte sustituida. Esto se realizará con independencia de que el costo de la parte sustituida se haya identificado y depreciado previamente. La entidad podrá utilizar, como indicador del costo de la parte sustituida, a) el costo de la sustitución, b) la proporción del costo histórico que razonablemente pueda ser asignado a la parte dañada con relación al costo total del activo ajustado por la depreciación acumulada o c) la proporción física de la parte dañada con relación al activo total.

En el caso en que la sustitución corresponda a una parte dañada que previamente fue objeto de deterioro, el valor de la parte sustituida corresponderá al valor asignado a la parte para la estimación de su deterioro.

Cuando se sustituya la parte dañada que dio origen al deterioro previamente reconocido, la entidad dará de baja en cuentas dicha parte junto con la depreciación y el deterioro acumulados, y reconocerá el costo de la sustitución como mayor valor del activo.

18.6 Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- El método de depreciación utilizado;
- Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;
- Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable, que muestre por separado lo siguiente: adquisiciones, mejoramientos, rehabilitaciones, retiros, sustitución de componentes, inspecciones generales, reclasificaciones, deterioro del valor reconocidos, depreciaciones y otros cambios;
- El efecto en los resultados producto de la baja en cuentas de bienes de uso público;
- El cambio en la estimación de la vida útil de los bienes de uso público, las erogaciones estimadas por desmantelamiento y el método de depreciación de los bienes de uso público;
- El valor de los bienes de uso público en proceso de construcción, el estado de avance y la fecha estimada de terminación;
- El valor en libros de los bienes de uso público entregados en comodato;
- La información de los bienes de uso público que se encuentren en construcción o servicio, bajo la modalidad de contratos de concesión;
- Las características cualitativas especiales tales como la condición de ser bienes declarados bienes históricos y culturales, entre otras.

19. POLÍTICA CONTABLE BIENES HISTÓRICOS Y CULTURALES

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que cumplen los criterios de reconocimiento para ser reconocidos como bienes históricos y culturales.
AREA RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 12. Bienes históricos y culturales.

19.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como bienes históricos y culturales, los bienes tangibles controlados, a los que se les atribuye, entre otros, valores colectivos, históricos, estéticos y simbólicos, y que, por tanto, la colectividad los reconoce como parte de su memoria e identidad.

Dichos activos presentan, entre otras, las siguientes características:

- Es poco probable que su valor en términos históricos y culturales quede perfectamente reflejado en un valor financiero basado puramente en un precio de mercado;
- Las obligaciones legales y/o reglamentarias pueden imponer prohibiciones o restricciones severas para su disposición por venta;
- Son a menudo irremplazables y su valor puede incrementarse con el tiempo, incluso si sus condiciones físicas se deterioran;
- Puede ser difícil estimar su vida útil.

Para que un bien pueda ser reconocido como histórico y cultural, debe existir el acto administrativo que lo declare como tal y su medición monetaria sea fiable. No obstante, aquellos bienes que habiendo sido declarados como históricos y culturales, cumplan con las condiciones para ser clasificados como propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión o bienes de uso público se reconocerán en estas clasificaciones de activos y se les aplicará la norma que corresponda.

Son ejemplos de bienes históricos y culturales, los monumentos históricos, los lugares arqueológicos y las obras de arte.

Los bienes históricos y culturales se reconocerán, de manera individual, no obstante, cuando sea impracticable la individualización, se podrán agrupar con otros bienes de características similares.

Las restauraciones periódicas de un bien histórico y cultural se reconocerán como mayor valor de este. Por su parte, el mantenimiento y la conservación de los bienes históricos y culturales se reconocerán como gasto en el resultado del periodo.

19.2 Medición Inicial

Los bienes históricos y culturales se medirán por el costo, el cual comprende, entre otros, lo siguiente: el precio de adquisición, los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior, los costos de instalación y montaje, los honorarios profesionales, así como todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones establecidas por la administración de la entidad.

Cualquier descuento o rebaja del precio se reconocerá como un menor valor de los bienes históricos y culturales.

Cuando se adquiera un bien histórico y cultural en una transacción sin contraprestación, la entidad medirá el activo adquirido de acuerdo con la norma de ingresos de transacciones sin contraprestación. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

19.3 Medición Posterior

Después del reconocimiento, los bienes históricos y culturales se medirán por el costo. No obstante, cuando al bien se le haya realizado una restauración, esta será objeto de depreciación.

La depreciación es la distribución sistemática del valor depreciable de la restauración a lo largo de su vida útil en función del consumo del potencial de servicio. La depreciación iniciará cuando la restauración haya terminado. El cargo por depreciación se reconocerá como gasto en el resultado del periodo.

La depreciación se determinará sobre el valor de la restauración y se distribuirá sistemáticamente a lo largo de su vida útil. La vida útil es el periodo durante el cual se espera fluya el potencial de servicio de la restauración. Esta se determinará en función del periodo previsible que transcurrirá hasta que sea necesaria otra restauración de las mismas características.

La distribución sistemática del valor depreciable de la restauración a lo largo de la vida útil se llevará a cabo mediante un método de depreciación que refleje el patrón de consumo del potencial de servicio. Pueden utilizarse, el método lineal y el método de depreciación decreciente. El método de depreciación que defina la entidad se aplicará uniformemente en todos los periodos, a menos que se produzca un cambio en el patrón esperado de consumo del potencial de servicio inherente a la restauración.

La depreciación de la restauración cesará cuando se produzca la baja en cuentas de esta o del activo con el cual esté asociada. La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso ni cuando el activo sea objeto mantenimiento.

La vida útil y el método de depreciación serán revisados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, al término de cada periodo contable y si existe un cambio significativo en estas variables, se ajustarán para reflejar el nuevo patrón de consumo del potencial de servicio. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de conformidad con la norma de políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores.

19.4 Baja en Cuentas

Un bien histórico y cultural se dará de baja cuando no cumpla con los requisitos establecidos para que se reconozca como tal. Esto se puede presentar cuando se pierde

el control del activo o cuando no se espera obtener el potencial de servicio por el cual fue reconocido en esta categoría de activo. La pérdida originada en la baja en cuentas de un bien histórico y cultural se reconocerá como gasto en el resultado del periodo.

Cuando un bien histórico y cultural sea objeto de una restauración, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá, en el activo, el costo de dicha restauración, previa baja en cuentas de la restauración anterior si esta se realizó sobre el mismo componente del bien. Esto se realizará con independencia de que el costo de la restauración anterior se haya identificado y depreciado previamente. De ser necesario, se utilizará el costo de la nueva restauración como indicador del costo de la anterior restauración.

19.5 Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- Los métodos de depreciación utilizados para la restauración;
- Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas para la restauración;
- Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable, que muestre por separado lo siguiente: adquisiciones, restauraciones, retiros, depreciación acumulada de la restauración y otros cambios;
- El efecto en los resultados producto de la baja en cuentas de bienes históricos y culturales;
- El cambio en la estimación de la vida útil de la restauración;
- Los bienes históricos y culturales adquiridos en una transacción sin contraprestación;
- Información cuantitativa física y cualitativa de los bienes históricos y culturales que no hayan sido reconocidos por falta de una medición monetaria confiable, tales como: cantidades, ubicación y estado de conservación.

20. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que cumplen los criterios de reconocimiento para ser reconocidos como propiedades de inversión.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 14. Propiedades de inversión.

20.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como propiedades de inversión, los activos representados en terrenos y edificaciones que se tengan con el objetivo principal de generar rentas, plusvalías o ambas, en condiciones de mercado.

Los terrenos sobre los que se construyan las propiedades de inversión se reconocerán por separado.

Cuando una parte de una propiedad se use para obtener rentas o plusvalías, y la otra parte se use en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA las contabilizará por separado, si estas partes pueden ser vendidas o colocadas en arrendamiento financiero, separadamente. En caso contrario, la propiedad únicamente se clasificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción poco significativa de ella para la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos.

Los bienes históricos y culturales, que cumplan con la definición de propiedades de inversión, se reconocerán como tal; en caso contrario, se aplicará lo establecido en la política de bienes históricos y culturales.

Las adiciones y mejoras efectuadas a una propiedad de inversión se reconocerán como mayor valor de esta y, en consecuencia, afectarán el cálculo futuro de la depreciación. Siempre y cuando contribuyan en, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa, mejorar la calidad de los productos y servicios, o reducir significativamente los costos.

Por su parte, el mantenimiento y las reparaciones de las propiedades de inversión se reconocerán como gasto en el resultado del periodo. El mantenimiento y las reparaciones son erogaciones en que incurre la entidad con el fin de conservar o recuperar la capacidad normal de uso del activo, sin mejorar su capacidad productiva o eficiencia operativa.

20.2 Medición Inicial

Las propiedades de inversión se medirán por el costo, el cual comprende, entre otros, el precio de adquisición, los impuestos por traspaso de la propiedad, los costos de beneficios a los empleados que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades de inversión, los costos de los suministros empleados en la construcción, los costos de preparación del lugar para su ubicación física, los honorarios profesionales por servicios legales y todos los costos necesarios para dejar la propiedad en las condiciones de operación previstas por la administración de la entidad.

Cualquier descuento o rebaja del precio se reconocerá como un menor valor de las propiedades de inversión.

En todo caso, no se reconocerán como parte del elemento, los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en las condiciones requeridas para que opere de la manera prevista por la administración de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA); las pérdidas de operación en las que se haya incurrido antes de que la propiedad de inversión lograra el nivel planeado de ocupación; y las cantidades anormales de desperdicios, de mano de obra o de otros recursos en los que se haya incurrido para la construcción o el desarrollo de la propiedad.

Los costos de financiación asociados con la adquisición o construcción de una propiedad de inversión que, de acuerdo con lo estipulado en la política de costos de financiación, cumpla con los requisitos establecidos para calificarse como activo apto, se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada norma.

Las propiedades de inversión que se reciban en permuta se medirán por su valor de mercado. A falta de este, se medirán por el valor de mercado de los activos entregados y en ausencia de ambos, por el valor en libros de los activos entregados. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Las propiedades de inversión producto de un arrendamiento financiero se medirán de acuerdo con lo establecido en la política de arrendamientos.

Cuando se adquiera una propiedad de inversión en una transacción sin contraprestación, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá estos activos por el valor de mercado del activo recibido y, en ausencia de este, por el costo de reposición. Si no es factible obtener alguna de las anteriores mediciones, las transferencias no monetarias se medirán por el valor en libros que tenía el activo en la entidad que transfirió el recurso. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

20.3 Medición Posterior

Después del reconocimiento, las propiedades de inversión se medirán por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado. Para tal efecto, se aplicarán los criterios definidos en la política de Propiedades, planta y equipo y en la política de Deterioro del valor de los activos generadores de efectivo.

20.4 Reclasificaciones

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realizará una reclasificación hacia propiedades de inversión cuando exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por a) el fin de la ocupación por parte de la entidad (en el caso de la reclasificación de una propiedad, planta y equipo a una propiedad de inversión); o b) el inicio de una operación de arrendamiento operativo de un activo que estaba destinado para la venta en el curso normal de la operación (en el caso de la reclasificación de un inventario a propiedad de inversión).

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realizará una reclasificación desde propiedades de inversión cuando exista un cambio de uso que se haya evidenciado por el inicio de la ocupación de la propiedad por parte de la entidad (en el caso de la reclasificación de una propiedad de inversión a una propiedad, planta y equipo) o por el inicio de un desarrollo con intención de venta en el curso normal de la operación (en el caso de la reclasificación de una propiedad de inversión a inventarios).

Para la reclasificación entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo, el valor en libros del activo en esa fecha será el valor en libros del activo en la nueva clasificación. En consecuencia, la depreciación acumulada y el deterioro acumulado no serán eliminados. A partir de esta fecha, la entidad aplicará los requisitos que la norma correspondiente le exija.

Para la reclasificación entre propiedades de inversión e inventarios, el valor en libros del activo en la fecha de reclasificación será el costo del activo en la nueva clasificación. En consecuencia, la depreciación acumulada y el deterioro acumulado serán eliminados. A partir de esta fecha, la entidad aplicará los requerimientos que la norma correspondiente le exija.

20.5 Baja en Cuentas

Una propiedad de inversión se dará de baja cuando se disponga del elemento o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. La pérdida o ganancia originada en la baja en cuentas de un elemento de propiedades de inversión se calculará como la diferencia entre el valor neto obtenido por la disposición del activo y su valor en libros, y se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Cuando un elemento de propiedades de inversión esté conformado por partes físicas que tengan un costo significativo con relación a su costo total y se haga necesaria la sustitución de una de estas partes, la entidad reconocerá, en el activo, el costo en que

se incurra para la sustitución, previa baja en cuentas de la parte sustituida. Esto se realizará con independencia de que el costo del componente se haya identificado y depreciado previamente. De ser necesario, se podrá utilizar el costo en que se incurra para la sustitución como indicador del costo que el elemento sustituido tenía en el momento en el que fue adquirido o construido.

20.6 Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- Los métodos de depreciación utilizados;
- Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas.
- Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable, que muestre por separado lo siguiente: adquisiciones, adiciones realizadas, disposiciones, retiros, sustitución de componentes, reclasificaciones, deterioro del valor reconocidos o revertidos, depreciaciones y otros cambios;
- El valor de los ingresos por rentas y los gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimientos) incluidos en el resultado del periodo;
- El efecto en los resultados producto de la baja en cuentas de un elemento de propiedades de inversión;
- El cambio en la estimación de la vida útil y del valor residual, así como el cambio del método de depreciación;
- El valor de las propiedades de inversión en proceso de construcción, el estado de avance y la fecha estimada de terminación;
- El valor en libros de las propiedades de inversión que tengan alguna restricción bien sea, para llevar a cabo su disposición o para cobrar los ingresos que producen;
- El valor de las propiedades de inversión que garanticen el cumplimiento de pasivos;
- La información de bienes que se hayan reconocido como propiedades de inversión o que se hayan retirado por la tenencia del control, independientemente de la titularidad o derecho de dominio (esta información estará relacionada con: la entidad de la cual se reciben o a la cual se entregan, el monto, la descripción, la cantidad y la duración del contrato, cuando a ello haya lugar);
- Las propiedades de inversión adquiridas en una transacción sin contraprestación;
- La información de su condición de bien histórico y cultural, cuando a ello haya lugar.
- El valor reclasificado y una explicación detallada del origen del cambio, para el caso de las reclasificaciones desde o hacia propiedades de inversión.

21. POLÍTICA CONTABLE ACTIVOS INTANGIBLES

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que cumplen los criterios de reconocimiento para ser reconocidos como activos intangibles.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 15. Activos intangibles.

21.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como activos intangibles, los recursos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, sobre los cuales la entidad tiene el control, espera obtener beneficios económicos futuros o potencial de servicio, y puede realizar mediciones fiables. Estos activos se caracterizan porque no se espera venderlos en el curso de las actividades de la entidad y se prevé usarlos durante más de 12 meses.

Un activo intangible es identificable cuando es susceptible de separarse de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA y, en consecuencia, venderse, transferirse, entregarse en explotación, arrendarse o intercambiarse, ya sea individualmente, o junto con otros activos identificables o pasivos con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga o no la intención de llevar a cabo la separación. Un activo intangible también es identificable cuando surge de acuerdos vinculantes incluyendo derechos contractuales u otros derechos legales.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA controla un activo intangible cuando puede obtener los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio de los recursos derivados de este y puede restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios o a dicho potencial de servicio. Un activo intangible produce beneficios económicos futuros o potencial de servicio cuando a) puede generar ingresos procedentes de la venta de bienes o servicios en los cuales se usa el activo intangible, b) puede generar rendimientos diferentes de los derivados del uso del activo por parte de la entidad, c) le permite, a la entidad, disminuir sus costos o gastos, o d) le permite, a la entidad, mejorar la prestación de los servicios.

La medición de un activo intangible es fiable cuando existe evidencia de transacciones para el activo u otros similares, o cuando la estimación del valor depende de variables que se pueden medir en términos monetarios.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no reconocerá activos intangibles generados internamente, excepto cuando estos sean producto de una fase de desarrollo. En consecuencia, para esta clase de activos intangibles, se identificará que desembolsos hacen parte de la fase de investigación y cuales corresponden a la fase de desarrollo.

La fase de investigación comprende todo aquel estudio original y planificado que realiza la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA con la finalidad de obtener nuevos conocimientos científicos o tecnológicos.

La fase de desarrollo consiste en la aplicación de los resultados de la investigación (o de cualquier otro tipo de conocimiento científico) a un plan o diseño para la producción de sistemas nuevos o sustancialmente mejorados, materiales, productos, métodos o procesos, antes del comienzo de su producción o utilización comercial.

Los desembolsos que se realicen en la fase de desarrollo se reconocerán como activos intangibles si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA puede demostrar lo siguiente:

- Su posibilidad técnica para completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- Su intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;
- Su capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Su disponibilidad de recursos técnicos, financieros o de otro tipo para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible;
- Su capacidad para medir, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo; y
- La forma en que el activo intangible va a generar probables beneficios económicos futuros o potencial de servicio. Para esto último, la entidad demostrará, bien la existencia de un mercado para la producción que genere el activo intangible o para el activo en sí, o bien la utilidad que este le genere a la entidad en caso de que vaya a utilizarse internamente.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no reconoce como activos intangibles las marcas, las cabeceras de periódicos o revistas, los sellos o denominaciones editoriales, las listas de clientes ni otras partidas similares que se hayan generado internamente. Tampoco se reconocerán como activos intangibles, los desembolsos por actividades de capacitación; la publicidad y actividades de promoción; los desembolsos por reubicación o reorganización de una parte o la totalidad de la entidad; los costos legales y administrativos generados en la creación de la entidad; los desembolsos necesarios para abrir una nueva instalación o actividad o, para comenzar una operación; ni los costos de lanzamiento de nuevos productos o procesos.

Cuando un activo esté conformado por elementos tangibles e intangibles, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA determinará cuál de los dos elementos tiene un peso más significativo con respecto al valor total del activo, con el fin de tratarlo como propiedades, planta y equipo o como activo intangible, según corresponda.

Las adiciones y mejoras efectuadas a un activo intangible se reconocerán como mayor valor de este y, en consecuencia, afectarán el cálculo futuro de la amortización. Las adiciones y mejoras son erogaciones en que incurre la entidad para aumentar la vida útil del activo, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa, mejorar la calidad de los productos y servicios, o reducir significativamente los costos.

21.2 Medición Inicial

Los activos intangibles se medirán al costo, el cual dependerá de si estos son adquiridos o generados internamente.

Activos intangibles adquiridos: El costo de un activo intangible que se adquiere en forma separada estará conformado por el precio de adquisición, los aranceles de importación e impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto. Cualquier descuento o rebaja del precio se reconocerá como un menor valor del activo intangible y afectará la base de amortización.

Los costos de financiación asociados con la adquisición de un activo intangible que, de acuerdo con lo estipulado en la política de costos de financiación, cumpla con los requisitos establecidos para calificarse como activo apto se capitalizarán atendiendo lo establecido en la citada norma.

Los intangibles adquiridos o desarrollados en virtud de contratos de concesión, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA los medirá de acuerdo con lo establecido en la norma de acuerdos de concesión desde la perspectiva de la entidad concedente.

Los activos intangibles adquiridos en una combinación de operaciones se medirán conforme a lo establecido en la norma de combinación y traslado de operaciones.

Cuando se adquiera un intangible en una transacción sin contraprestación, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá el activo adquirido de acuerdo con la norma de ingresos de transacciones sin contraprestación. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Los activos intangibles adquiridos mediante permuta se medirán por su valor de mercado; a falta de este, por el valor de mercado de los activos entregados y en ausencia de ambos, por el valor en libros de los activos entregados. En todo caso, al valor determinado, se le adicionará cualquier desembolso que sea directamente atribuible a la preparación del activo para el uso previsto.

Cuando la adquisición de un intangible se lleve a cabo a través de una operación de arrendamiento financiero, el arrendatario medirá el activo de acuerdo con lo establecido en la política de arrendamientos.

Activos intangibles generados internamente: Los desembolsos que se realicen en la fase de investigación se separarán de aquellos que se realicen en la fase de desarrollo. Los primeros se reconocerán como gastos en el resultado del periodo en el momento en que se produzcan y los segundos formarán parte de los componentes del costo de los activos

intangibles desarrollados internamente siempre y cuando cumplan con los criterios de reconocimiento para la fase de desarrollo. Si no es posible separar los desembolsos en las fases de investigación y desarrollo, estos se tratarán como si se hubieran realizado en la fase de investigación.

El costo de un activo intangible que surja en la fase de desarrollo estará conformado por todos los desembolsos realizados que sean directamente atribuibles y necesarios en la creación, producción y preparación del activo para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la entidad. Estos desembolsos comprenderán, entre otros los siguientes: costos de materiales y servicios utilizados o consumidos en la generación del activo intangible, los costos de beneficios a los empleados relacionados con la generación del activo intangible, honorarios para registrar los derechos legales, y amortización de patentes y licencias que se utilizan para generar activos intangibles.

No formarán parte del costo de los activos intangibles generados internamente, los gastos administrativos de venta u otros gastos indirectos de carácter general no atribuibles a la preparación del activo para su uso; las cantidades que excedan los rangos normales de consumo de materiales, mano de obra u otros factores empleados; las pérdidas operativas; ni los desembolsos para formación del personal que trabaje con el activo. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos en el resultado no se reconocerán en períodos posteriores como parte del costo de un activo intangible, incluso si inicialmente el desembolso se llevó al gasto producto de un error contable.

Los desembolsos posteriores relacionados con un proyecto de investigación y desarrollo adquirido seguirán los criterios de reconocimiento establecidos anteriormente.

21.3 Medición Posterior

Con posterioridad al reconocimiento, los activos intangibles se medirán por su costo menos la amortización acumulada menos el deterioro acumulado. Por su parte, el valor amortizable de un activo intangible es el costo del activo menos su valor residual.

La amortización iniciará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la entidad. El cargo por amortización de un periodo se reconocerá como gasto en el resultado de este, salvo que deba incluirse en el valor en libros de otros activos. La amortización acumulada de un activo intangible estará en función del valor residual, la vida útil y el método de amortización.

El valor residual de un activo intangible es el valor estimado que la entidad podría obtener por la disposición del activo intangible si el activo tuviera la edad y condición esperadas al término de su vida útil. Este valor se determinará con referencia a un mercado o al compromiso que se haya pactado con un tercero. Para determinar el valor residual, se deducirán los costos estimados de disposición del activo. Se asumirá que el valor residual del activo intangible es nulo o igual a cero si no existe un compromiso, por parte de un tercero, de comprar el activo al final de su vida útil o si no existe un mercado activo para el intangible que permita determinar con referencia al mismo, el valor residual al final de la vida útil. Un valor residual distinto de cero implica que la entidad espera

disponer del activo intangible antes de que termine su vida económica, entendida como el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios, o como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él.

La vida útil de un activo intangible dependerá del periodo durante el cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espere recibir los beneficios económicos o el potencial de servicio asociados al activo. Esta se determinará en función del tiempo durante el cual la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espere utilizar el activo o del número de unidades de producción o similares que obtendría de él. Si no es posible hacer una estimación fiable de la vida útil de un activo intangible, se considerará que este tiene vida útil indefinida y no será objeto de amortización.

La vida útil de los activos intangibles estará dada por el menor periodo entre el tiempo en que se obtendrían los beneficios económicos o el potencial de servicios esperados y el plazo establecido conforme a los términos contractuales, siempre y cuando el activo intangible se encuentre asociado a un derecho contractual o legal.

La vida útil de un activo intangible asociado a un derecho contractual o legal fijado por un plazo limitado que puede renovarse incluirá el periodo de renovación cuando exista evidencia que respalde que la renovación no tiene un costo significativo. Si el costo de la renovación es significativo en comparación con los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio que se espera fluya a la entidad como resultado de esta, estos costos formarán parte del costo de adquisición de un nuevo activo intangible en la fecha de renovación.

La distribución sistemática del valor amortizable del activo a lo largo de la vida útil se llevará a cabo mediante un método de amortización que refleje el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio derivados del activo. Podrán utilizarse diversos métodos de amortización para distribuir el valor amortizable, entre los cuales se incluyen el método lineal, el método de amortización decreciente y el método de las unidades de producción. Si el patrón de consumo no pudiera determinarse de forma fiable, se utilizará el método lineal de amortización. El método de amortización que defina la entidad se aplicará uniformemente en todos los periodos, a menos que se produzca un cambio en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio incorporados en el activo.

La amortización de un activo intangible cesará cuando se produzca la baja en cuentas o cuando el valor residual del activo supere su valor en libros. La amortización no cesará cuando el activo esté sin utilizar.

El valor residual, la vida útil y el método de amortización se revisarán, como mínimo, al término del periodo contable y si existiera un cambio significativo en estas variables, se ajustarán para reflejar el nuevo patrón de consumo de los beneficios económicos futuros o del potencial de servicio. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de conformidad con lo establecido en la norma de políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores.

Para efectos de determinar el deterioro de un activo intangible, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará lo establecido en la norma de deterioro del valor de los

activos generadores de efectivo o en la norma de deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo. La compensación procedente de terceros por elementos deteriorados de activos intangibles o por indemnizaciones recibidas producto de pérdidas o abandonos se reconocerá como ingreso en el resultado del periodo en el momento en que la compensación sea exigible. La compensación se medirá, como mínimo al final del periodo contable, por el valor que refleje la mejor estimación de los recursos que espera recibir la entidad producto de la compensación. En caso de que se generen variaciones en dicha estimación, estas afectarán el resultado del periodo.

21.4 Baja en Cuentas

Un activo intangible se dará de baja cuando se disponga del elemento o cuando no se espere obtener un potencial de servicios o beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. La pérdida o ganancia fruto de la baja en cuentas del activo intangible se calculará como la diferencia entre el valor neto obtenido por la disposición del activo y su valor en libros, y se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Revelaciones

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará, para cada clase de activos intangibles, la siguiente información:

- Las vidas útiles o las tasas de amortización utilizadas;
- Los métodos de amortización utilizados;
- La descripción de si las vidas útiles de los activos intangibles son finitas o indefinidas;
- Las razones para estimar que la vida útil de un activo intangible es indefinida,
- Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo contable que muestre por separado lo siguiente: adiciones realizadas, disposiciones o ventas, adquisiciones, amortizaciones, deterioros del valor reconocidos o revertidos y otros cambios;
- El valor por el que se hayan reconocido inicialmente los activos intangibles adquiridos en una transacción sin contraprestación;
- El valor en libros de los activos intangibles cuya titularidad o derecho de dominio tenga alguna restricción o de aquellos que estén garantizando el cumplimiento de pasivos;
- La descripción, valor en libros y periodo de amortización restante de cualquier activo intangible individual que sea significativo para los estados financieros de la entidad;
- El valor de los desembolsos para investigación y desarrollo que se hayan reconocido como gasto durante el periodo;
- La información sobre su condición de activo en concesión, cuando a ello haya lugar.

22. POLÍTICA CONTABLE ARRENDAMIENTOS

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los activos que se adquieren por medio de arrendamientos financieros, así como el tratamiento de los activos adquiridos en arrendamientos operativos.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 16. Arrendamientos.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará esta política cuando un arrendamiento sea parte de un amplio conjunto de acuerdos. Las operaciones de arrendamiento identificadas se justificarán a partir de la aplicación de los criterios de reconocimiento contenidos en esta política.

Un arrendamiento es un acuerdo mediante el cual el arrendador cede al arrendatario, el derecho a utilizar un activo durante un plazo determinado a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos.

Cuando un contrato contenga componentes de arrendamiento sea y componentes que no constituyen un arrendamiento, la entidad aplicará esta norma a cada componente de arrendamiento. Por su parte, los componentes que no son un arrendamiento se reconocerán y medirán conforme a la norma que les sea aplicable. No obstante, si el valor relativo de estos componentes no es significativo respecto del valor total del contrato, a este en su conjunto le aplicarán las disposiciones de esta norma. Los componentes de arrendamiento identificados se justificarán a partir de la aplicación de los criterios de reconocimiento contenidos en esta norma.

A efectos de la aplicación de esta norma, no se considerarán como arrendamientos los derechos mantenidos por la entidad bajo acuerdos de licencia que deban contabilizarse conforme a la norma de activos intangibles.

22.1 Clasificación

Los arrendamientos se clasificarán en operativos o financieros de acuerdo con la transferencia, que haga el arrendador al arrendatario, de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando el arrendador transfiera, sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, así su propiedad no sea transferida.

Un arrendamiento se clasificará como operativo si el arrendador no transfiere, sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Cuando el arrendador y el arrendatario sean entidades públicas, estos clasificarán el arrendamiento de igual manera, esto es, como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, según corresponda.

La clasificación del arrendamiento dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la forma legal del contrato.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará un arrendamiento como financiero cuando se de alguna o varias de las siguientes situaciones:

- El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor de mercado, en el momento en que la opción es ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevé con razonable certeza que tal opción se ejercerá;
- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación (la vida económica corresponde al periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios, o a la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener de este, por parte de uno o más usuarios);
- El valor presente de los pagos que debe realizar el arrendatario al arrendador es al menos equivalente a casi la totalidad del valor de mercado del activo objeto de la operación, al inicio del arrendamiento;
- Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar modificaciones importantes en ellos;
- El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario;
- Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor de mercado del valor residual recaen sobre el arrendatario;
- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento, con unos pagos que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Las anteriores situaciones son indicios de que un arrendamiento puede clasificarse como financiero. Sin embargo, la administración de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA analizará las particularidades del contrato para determinar si en realidad, se transfieren, al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Cuando el arrendador y el arrendatario acuerden cambiar las estipulaciones del contrato de tal forma que esta modificación dé lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, el contrato revisado se considerará como un nuevo arrendamiento para el plazo restante, salvo que sea para renovarlo. No obstante, los cambios en las estimaciones o los cambios en las circunstancias no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo.

Para la contabilización, la entidad distribuirá los pagos por el arrendamiento, incluyendo los pagos por adelantado, entre los componentes de terrenos y de edificios en proporción a los valores de mercado relativos que representan los derechos de arrendamiento en estos componentes. No obstante, cuando resulte poco significativo, el valor que se reconocería para alguno de los componentes, los terrenos y edificios podrán tratarse como una unidad individual para la clasificación del arrendamiento.

22.2 Arrendamientos Financieros - VIVA Arrendador

Reconocimiento: Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, en la fecha en la cual el arrendatario tenga el derecho de utilizar el activo arrendado, el arrendador reconocerá un préstamo por cobrar, el cual se medirá de acuerdo con lo definido en esta Norma. Cualquier diferencia con respecto al valor en libros del activo entregado o de la contraprestación pagada o por pagar se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Medición Inicial: El valor del préstamo por cobrar será igual a la inversión neta realizada por el arrendador, la cual corresponde a la inversión bruta descontada a la tasa implícita del acuerdo. La inversión bruta es la suma de todos los pagos que recibirá el arrendador por parte del arrendatario, o un tercero vinculado con él, a lo largo del plazo del contrato más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este.

De estos pagos, se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados.

La tasa implícita del acuerdo es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre: a) el valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario, o un tercero vinculado con él, más el valor residual no garantizado por el arrendatario o

por otra entidad vinculada con éste; y b) la suma del valor de mercado del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

Si para calcular la tasa implícita del contrato el arrendador no puede determinar el valor de mercado del bien arrendado, empleará el costo de reposición o, a falta de este, el valor en libros. El valor de mercado y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera para estas bases de medición.

Cuando el arrendador no sea productor o distribuidor del activo arrendado, los costos directos iniciales harán parte del cálculo de la inversión neta y no se reconocerán como gasto en el resultado del periodo en el momento en que se incurra en ellos. Los costos iniciales se llevarán al resultado como un menor valor del ingreso por intereses a lo largo del plazo del arrendamiento a través de la tasa de interés implícita. Los costos directos iniciales para el arrendador son aquellos directamente imputables a la negociación y contratación del arrendamiento, es decir, los costos que el arrendador habría evitado si no hubiera realizado el acuerdo.

Si el arrendador es productor o distribuidor del activo arrendado, los costos relacionados con la negociación y contratación de un arrendamiento se excluirán de los costos directos iniciales. En consecuencia, estos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gasto en el resultado del periodo cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que, en un arrendamiento financiero, normalmente, tiene lugar al comienzo del plazo de arrendamiento.

Cuando el arrendador sea productor o distribuidor, reconocerá por separado: a) la pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado y b) la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso por la venta del activo para un arrendador que sea productor o distribuidor será el menor valor entre el valor de mercado del activo y el valor presente de todos los pagos que recibirá el arrendador por parte del arrendatario a lo largo del plazo del contrato descontados a la tasa de interés implícita del acuerdo. No obstante, si se han pactado tasas de interés inferiores a las de mercado, se utilizará la tasa de interés de mercado para calcular el valor presente. En todo caso, los pagos incluirán el valor residual del bien arrendado que esté garantizado por el arrendatario o por otra entidad no vinculada con el arrendador, la cual tenga la capacidad financiera de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

El costo de la venta corresponderá al valor por el que esté contabilizada la propiedad entregada en arrendamiento menos el valor presente del valor residual del activo cuya realización, por parte del arrendador, no esté asegurada o quede garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador. La diferencia entre el ingreso y el costo de la venta será la ganancia en la venta que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Medición posterior: Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan los ingresos financieros y la reducción del préstamo por cobrar. Los ingresos financieros totales se distribuirán entre los periodos que constituyen el plazo del

arrendamiento con base en la tasa implícita del contrato. Los pagos contingentes que realice el arrendatario se reconocerán como ingresos en los periodos en los que se incurra en ellos.

Las estimaciones de los valores residuales del activo (cuya realización por parte del arrendador no esté asegurada o quede garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador) que se utilicen para determinar el préstamo por cobrar, serán objeto de revisiones regulares. Si se produce una reducción permanente en la estimación del valor residual, se procederá a revisar la distribución del ingreso del contrato y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

Para efectos del deterioro y baja en cuentas del préstamo por cobrar, la entidad aplicará lo dispuesto en la norma de préstamos por cobrar.

Información a Revelar:

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar al final del periodo contable;
- La inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar para cada uno de los siguientes plazos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años;
- Los ingresos financieros no ganados, es decir, la diferencia entre la inversión bruta y la inversión neta, al final del periodo contable;
- El monto de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador;
- La estimación de incobrables relativa a los pagos que debe realizar el arrendatario al arrendador;
- Las cuotas contingentes reconocidas como ingreso en el resultado del periodo;
- Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes; opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con el préstamo por cobrar, la entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la norma de préstamos por cobrar.

22.3 Arrendamientos Financieros –VIVA Arrendatario

Reconocimiento: Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, en la fecha en la cual el arrendatario tenga el derecho de utilizar el activo arrendado, el arrendatario reconocerá un préstamo por pagar y el activo tomado en arrendamiento, el cual se tratará como propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; o activos intangibles, según corresponda. El préstamo por pagar y el activo tomado en arrendamiento se medirán de acuerdo con lo definido en esta norma.

Medición inicial: El valor del préstamo por pagar así como el del activo reconocido, corresponderán al menor entre el valor de mercado del bien tomado en arrendamiento (o el costo de reposición si el valor de mercado no puede ser medido) y el valor presente de los pagos que el arrendatario debe realizar al arrendador, incluyendo el valor residual garantizado por el arrendatario o por una parte vinculada con él o, el valor de la opción de compra cuando esta sea significativamente inferior al valor de mercado del activo en el momento en que esta sea ejercitable. De estos pagos, se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados.

Para el cálculo del valor presente, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA empleará como factor de descuento, la tasa implícita del acuerdo y si esta no puede determinarse, empleará la tasa de interés incremental. La tasa implícita del acuerdo es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre: la suma del valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario o un tercero vinculado con él, más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este y la suma del valor de mercado del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador, siempre que este no sea productor o distribuidor del activo arrendado.

Por su parte, la tasa incremental es aquella en que incurriría el arrendatario si pidiera prestados los fondos necesarios para comprar el activo en un plazo y con garantías similares a las estipuladas en el contrato de arrendamiento. Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA tiene préstamos que estén garantizados por el gobierno, la determinación de la tasa de interés incremental del préstamo del arrendatario reflejará la existencia de cualquier garantía gubernamental y cualquier honorario; lo cual, normalmente, implicará usar una menor tasa de interés incremental del préstamo.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no puede determinar el valor de mercado del activo, comparará el costo de reposición con el valor presente de los pagos a realizar al arrendador. El valor de mercado y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera para estas bases de medición.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA incurre en costos directos iniciales, estos se contabilizarán como un mayor valor del activo y se llevarán al resultado a través de la depreciación o amortización del recurso adquirido en arrendamiento. Los costos

directos iniciales, son aquellos directamente imputables a la negociación del arrendamiento, es decir, los costos que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA habrían evitado de no haber realizado el acuerdo.

Medición posterior: Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan los gastos financieros y la reducción del préstamo por pagar. Los gastos financieros totales se distribuirán entre los periodos que constituyan el plazo del arrendamiento con base en la tasa de interés efectiva calculada para el arrendamiento.

Los pagos contingentes que realice al arrendador se reconocerán como gastos en los periodos en los que se incurra en ellos.

Para la medición posterior del activo recibido en arrendamiento, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará la política que corresponda, de acuerdo con la clasificación del activo. Para el cálculo de la depreciación o amortización de los activos recibidos en arrendamiento, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA utilizará la misma política definida para los demás activos similares que posea. Si no existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente durante el periodo que sea menor entre su vida útil y el plazo del arrendamiento.

Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- El valor neto en libros para cada clase de activos al final del periodo contable;
- El total de pagos futuros que debe realizar al arrendador, y su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años;
- Las cuotas contingentes reconocidas como gasto en el resultado del periodo;
- Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos de arrendatario o incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con el préstamo por pagar, LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará las exigencias de revelación contenidas en la política de préstamos por pagar.

22.4 Arrendamientos Operativos - Cuando VIVA es el Arrendador

Reconocimiento y medición: Cuando el arrendamiento se clasifique como operativo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA seguirá reconociendo el activo arrendado,

de acuerdo con su clasificación, la cual corresponderá a propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; o activos intangibles.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá la cuenta por cobrar y los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguros o mantenimientos) de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben de tal forma. Lo anterior, salvo que otra base sistemática de reparto resulte más representativa para reflejar adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costos directos iniciales en los que incurra la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA durante la negociación y contratación de un arrendamiento operativo se añadirán al valor en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base de los ingresos del arrendamiento.

La depreciación o amortización de los activos arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la política que le sea aplicable al activo arrendado.

El arrendador, que sea a la vez productor o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo.

Para efectos del deterioro y baja en cuentas de la cuenta por cobrar, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará lo dispuesto en la política de cuentas por cobrar.

Información a revelar

El arrendador revelará la siguiente información:

- Los pagos futuros del arrendamiento para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años;
- Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso en el resultado del periodo;
- Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes; opciones de renovación o adquisición, y cláusulas de revisión; así como restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con la cuenta por cobrar, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará las exigencias de revelación contenidas en la política de cuentas por cobrar.

22.5 Arrendamientos Operativos - Cuando VIVA es Arrendatario

Reconocimiento y medición: Cuando el arrendamiento se clasifique como operativo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no reconocerá el activo arrendado en sus estados financieros.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguros o mantenimientos) se reconocerán como cuenta por pagar y gasto de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso si los pagos no se realizan de tal forma. Esto, a menos que otra base sistemática de reparto resulte más representativa para reflejar adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

Información a revelar

En un arrendamiento operativo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- El total de pagos futuros del arrendamiento para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años;
- Los pagos por arrendamiento reconocidos como gasto en el resultado del periodo;
- Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes; opciones de renovación o adquisición, y cláusulas de revisión; subarrendamientos; así como restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con la cuenta por pagar, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará las exigencias de revelación contenidas en la política de cuentas por pagar.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor.

Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente.

El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, el exceso del valor de la venta sobre el valor en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como ingreso en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento operativo y la operación se establece a su valor de mercado, el ingreso o gasto se reconocerá inmediatamente. Si el precio de venta fuese inferior al valor de mercado, todo resultado

se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida se compensa con cuotas futuras por debajo de los precios de mercado. En tal caso, se diferirá y amortizará en proporción con las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espere utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor de mercado, dicho exceso se diferirá y amortizará en el periodo durante el cual se espere utilizar el activo.

En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor de mercado del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su valor en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambos valores se reconocerá inmediatamente. Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no es necesario salvo que se haya producido una reducción del valor, en cuyo caso el valor en libros será reducido hasta que alcance el valor recuperable, de acuerdo con la política de deterioro del valor de los activos generadores de efectivo o con la norma de deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo.

Las revelaciones de información establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios en arrendamientos financieros y operativos aplicarán igualmente a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de los arrendamientos, será oportuno revelar las disposiciones no habituales que se hayan incluido en los acuerdos, o en los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

23. POLÍTICA CONTABLE COSTOS DE FINANCIACIÓN

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los costos de financiación que incurre y que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 18. Costos de financiación.

Los costos de financiación son aquellos en los que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA incurre y que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Incluyen comisiones e intereses, y cargas financieras relativas a los arrendamientos financieros; además, incluyen las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos de financiación.

23.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como un mayor valor de los activos, los costos de financiación directamente atribuibles a la adquisición, construcción, desarrollo o producción, de un activo apto. Un activo apto es aquel que requiere necesariamente de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado, o para la venta o distribución en forma gratuita o a precios de no mercado. Los demás costos de financiación se reconocerán como gastos en el periodo en que se incurra en ellos.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA considera como periodo sustancial un año o más que se requiere para la adquisición, construcción, desarrollo o producción, de un activo apto, atendiendo sus características y condiciones.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá los costos de financiación como parte del activo, siempre que reconozca el activo y tenga la obligación de realizar el pago de la financiación. En caso contrario, los costos de financiación se contabilizarán como gasto en el resultado del periodo.

23.2 Medición

Cuando los fondos que originan los costos de financiación se puedan asociar específicamente a un activo apto, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA capitalizará el valor de dichos costos incurridos durante el periodo contable, deduciendo los rendimientos obtenidos por la inversión temporal de tales fondos.

Si los fondos se obtienen a través de préstamos genéricos, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA determinará el valor de los costos por financiación aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización corresponde al promedio ponderado de los costos de financiación relacionados con los préstamos recibidos por la entidad que han estado vigentes en el periodo.

No harán parte de este cálculo, los fondos y costos por financiación que se hayan asociado específicamente a un activo apto. El valor de los costos de financiación que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA capitalice durante el periodo, no excederá el total de costos de financiación incurridos durante ese mismo periodo.

Cuando el valor en libros o el costo final del activo al cual se le han capitalizado costos de financiación exceda su valor recuperable, su valor neto de realización o su costo de reposición (según corresponda), se reducirá el valor en libros o se dará de baja el activo de acuerdo con las exigencias de las normas correspondientes. En ciertos casos, el valor reducido o dado de baja se recuperará y se podrá reponer de acuerdo con las políticas que apliquen.

23.3 Inicio de la Capitalización de los Costos de Financiación

La capitalización de los costos de financiación comenzará en la fecha en la que la entidad cumpla por primera vez, todas y cada una de las siguientes condiciones: incurre en desembolsos relacionados con la adquisición, construcción, desarrollo o producción del activo; incurre en costos de financiación; y lleva a cabo las actividades necesarias en la preparación del activo para el fin previsto.

Los costos relativos a un activo incluirán únicamente los desembolsos que hayan dado lugar a pagos en efectivo, transferencias de otros activos o asunción de pasivos que devenguen intereses. El valor de los costos se reducirá por la cuantía de los anticipos y ayudas recibidas en relación con el activo.

La entidad podrá usar el valor en libros promedio del activo (incluyendo los costos de financiación capitalizados anteriormente) durante un periodo como una aproximación de los desembolsos a los que se les aplique la tasa de capitalización en ese periodo.

23.4 Suspensión de la Capitalización de los Costos de Financiación

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA suspenderá la capitalización de los costos de financiación durante los periodos en los que se haya interrumpido el desarrollo de las actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de uso, venta o distribución en forma gratuita o a precios de no mercado, siempre que dicha interrupción se extienda de manera significativa en el tiempo. Durante este periodo de interrupción, los costos de financiación se reconocerán como gasto en el resultado del periodo. Sin embargo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no suspenderá la capitalización cuando una demora temporal sea necesaria como parte del proceso de preparación de un activo para el uso previsto.

23.5 Finalización de la Capitalización de los Costos de Financiación

La capitalización de los costos de financiación finalizará cuando se completen todas, o prácticamente todas, las actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de uso, venta o distribución en forma gratuita o a precios de no mercado, según corresponda. Por lo tanto, los costos por financiación posteriores en que incurra la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA se reconocerán como gasto en el resultado del periodo.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA complete la construcción de un activo por partes y cada parte se pueda utilizar por separado mientras continúe la construcción de las restantes, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA cesará la capitalización de los costos de financiación una vez estén terminadas, sustancialmente, todas las actividades necesarias en la preparación de esa parte para el uso previsto.

23.6 Revelaciones

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará para cada activo apto la siguiente información:

- El valor de los costos de financiación capitalizados durante el periodo;
- La tasa de capitalización utilizada para determinar el valor de los costos de financiación susceptibles de capitalización;
- Las fuentes y monto de la financiación;
- La moneda de la transacción;
- El valor de los rendimientos generados u obtenidos con los fondos de financiación asociados al activo.;
- Las fechas de comienzo, suspensión y finalización de la capitalización de los costos de financiación;
- Las políticas contables específicas adoptadas por la entidad para definir el periodo sustancial y la suspensión de la capitalización.

27. POLÍTICA CONTABLE DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS GENERADORES DE EFECTIVO

<p>OBJETIVO DE LA POLÍTICA</p>	<p>Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación del deterioro de valor de un activo generador de efectivo el cual representa una pérdida en los beneficios económicos futuros de un activo, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización.</p>
<p>RESPONSABLE</p>	<p>Dirección Administrativa y Financiera</p>
<p>NORMA REFERENTE</p>	<p>Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 19. Deterioro del valor de los activos generadores de efectivo.

El deterioro de valor de un activo generador de efectivo es una pérdida en sus beneficios económicos futuros, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la

depreciación o amortización. El deterioro de un activo generador de efectivo, por tanto, refleja una disminución en los beneficios económicos futuros que el activo le genera a la entidad que lo controla.

Los activos generadores de efectivo son activos que se tienen con el objetivo fundamental de generar beneficios económicos futuros acordes con un rendimiento de mercado, es decir, activos a través de cuyo uso la entidad pretende generar entradas de efectivo y obtener un rendimiento que refleje el riesgo que implica su posesión. Cuando la entidad use un activo para suministrar bienes o prestar servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, y para suministrar bienes o prestar servicios en condiciones de mercado, considerará el activo como generador de efectivo solo si el uso del activo, en el suministro de bienes o en la prestación de servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, es poco significativo.

Esta política se aplicará para la contabilización del deterioro del valor de los activos generadores de efectivo que la entidad considere materiales y que estén clasificados en:

- Propiedades, planta y equipo;
- Propiedades de inversión;
- Activos intangibles;
- Inversiones en asociadas, controladas o negocios conjuntos que tengan indicios de deterioro.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará esta política para activos de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y activos intangibles que su valor en libros supere los 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes (>30 SMMLV).

27.1 Periodicidad en la Comprobación del Deterioro del Valor

Por lo menos al final del período contable, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará si existen indicios de deterioro del valor de sus activos generadores de efectivo. Si existe algún indicio, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estimará el valor recuperable del activo para comprobar si efectivamente se encuentra deteriorado; en caso contrario, la entidad no estará obligada a realizar una estimación formal del valor recuperable. Para el caso de los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, la entidad comprobará anualmente si el activo se ha deteriorado independientemente de que existan indicios de deterioro de su valor.

La comprobación del deterioro del valor se podrá efectuar en cualquier momento dentro del periodo contable, siempre que se lleve a cabo en la misma fecha cada año. Cuando existan diferentes activos intangibles, la comprobación del deterioro de valor puede realizarse en distintas fechas. No obstante, si el activo intangible se reconoce durante el periodo contable, se comprobará el deterioro de su valor antes de que finalice el periodo contable.

27.2 Indicios de Deterioro del Valor de los Activos

Para determinar si hay indicios de deterioro del valor de sus activos, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA recurrirá a fuentes externas e internas de información.

Fuentes externas de información:

- a) Durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que se esperaría como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- b) Durante el periodo, han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, los cuales están relacionados con el mercado al que está destinado el activo o, con el entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en el que opera la entidad.
- c) Durante el periodo, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han tenido incrementos que probablemente afecten la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que disminuya su valor recuperable significativamente.

Fuentes internas de información:

- a) Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico del activo.
- b) Durante el periodo, han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en la manera como se usa o se espera usar el activo, los cuales afectarán desfavorablemente el beneficio económico que el activo le genera a la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Estos cambios incluyen el hecho de que el activo esté ocioso, planes de discontinuación o reestructuración de la operación a la que pertenece el activo, los planes para disponer el activo antes de la fecha prevista y la reconsideración de la vida útil de un activo ya no como indefinido sino como finita.
- c) Se decide detener la construcción del activo antes de su finalización o de su puesta en condiciones de funcionamiento.
- d) Se dispone de evidencia procedente de informes internos que indican que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, inferior al esperado.

Entre la evidencia que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA puede allegar para documentar la existencia de indicios internos del deterioro del valor se encuentran, entre otros, opiniones de expertos, planos, fotografías, videos o declaraciones del personal interno acerca de la situación operativa de los activos cuyo deterioro físico se pretende probar; cambios de uso ordenados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA; reestructuraciones; informes de producción; indicadores de gestión; flujos de efectivo significativamente mayores a los presupuestados inicialmente para adquirir, operar o mantener el activo; flujos netos de efectivo reales (o resultados) derivados de la operación

del activo que sean significativamente inferiores a los presupuestos; incrementos significativos de las pérdidas originalmente presupuestadas procedentes del activo; o pérdidas de operación o flujos netos negativos de efectivo para el activo que se registren cuando se sumen las cifras del periodo corriente más las cifras presupuestadas para el futuro.

Si existe algún indicio de que el activo está deteriorado, se verificará si existe deterioro. En algunos casos podrá ser necesario revisar y ajustar la vida útil restante, el método de depreciación o de amortización, o el valor residual del activo, incluso si finalmente no se reconociera ningún deterioro del valor para el activo considerado.

27.3 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá el deterioro del valor de un activo o de una unidad generadora de efectivo cuando su valor en libros supere su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor de mercado del activo menos los costos de disposición y su valor en uso. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

Una unidad generadora de efectivo es el grupo identificable de activos más pequeño, mantenido con el objetivo fundamental de generar un rendimiento de mercado, que genera entradas de efectivo por su uso continuado, las cuales son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

27.4 Medición del Valor Recuperable

En este apartado, el término “activo” se usa para referir tanto a los activos individuales como a las unidades generadoras de efectivo.

Para comprobar el deterioro del valor del activo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estimará el valor recuperable, el cual corresponde al mayor entre el valor de mercado menos los costos de disposición y el valor en uso.

No siempre será necesario determinar el valor de mercado del activo menos los costos de disposición y su valor en uso. Si cualquiera de esos valores excede el valor en libros del activo, no habrá deterioro del valor y no será necesario estimar el otro valor.

Si no es factible medir el valor de mercado del activo menos los costos de disposición, la entidad podrá utilizar el valor en uso del activo como su valor recuperable.

El valor recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si este fuera el caso, el valor recuperable se determinará para la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca el activo individual, a menos que el valor de mercado de este, menos los costos de disposición, sea mayor que su valor en libros o se estime que el valor en uso del activo individual esté próximo

a su valor de mercado menos los costos de disposición y este último valor pueda ser medido.

Para el caso de los activos intangibles con vida útil indefinida, la entidad podrá emplear el cálculo reciente más detallado del valor recuperable, realizado en el periodo precedente, siempre y cuando se cumpla que: a) este cálculo haya dado lugar a una cantidad que excede, de manera significativa, el valor en libros del activo y, b) sea remota la probabilidad de que el valor recuperable sea inferior al valor en libros del activo, comprobado esto mediante un análisis de los sucesos y circunstancias que han ocurrido y han cambiado desde que se efectuó el cálculo más reciente del valor recuperable.

Valor de mercado menos los costos de disposición: El valor de mercado se determinará conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera para esta base de medición. Los costos de disposición, diferentes de aquellos reconocidos como pasivos, se deducirán al calcular el valor de mercado. Estos costos incluyen, entre otros, costos de carácter legal, timbres y otros impuestos de la transacción similares, costos de desmontaje o desplazamiento del activo, así como todos los demás costos incrementales en los que incurre para dejar el activo en condiciones de venta. No son costos incrementales directamente relacionados y atribuibles a la disposición del activo, los beneficios por terminación del vínculo laboral o contractual y otros costos asociados con la reducción del tamaño o la reorganización de un negocio que implique la venta o disposición por otra vía de un activo.

Valor en uso: El valor en uso corresponderá al valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espere obtener de un activo o unidad generadora de efectivo por su uso y disposición final.

La estimación del valor en uso de un activo conllevará los siguientes pasos:

- Estimar las entradas y salidas futuras de efectivo derivadas tanto de la utilización continuada del activo como de su disposición final;
- Aplicar la tasa de descuento adecuada a estos flujos de efectivo futuros.

Estimación de los flujos futuros de efectivo: El cálculo del valor en uso reflejará la estimación de los flujos futuros de efectivo que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espere obtener del activo. Para tal efecto, la entidad realizará las siguientes acciones:

a) Efectuar las proyecciones de los flujos de efectivo teniendo en cuenta hipótesis razonables y fundamentadas que representen las mejores estimaciones de la entidad sobre el conjunto de las condiciones económicas que se presenten a lo largo de la vida útil restante del activo, otorgando un peso más significativo a las evidencias externas a la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

b) Proyectar los flujos de efectivo teniendo en cuenta los presupuestos o pronósticos financieros más recientes, que se hayan aprobado por la entidad, excluyendo cualquier estimación de entradas o salidas de efectivo que se espere surjan de reestructuraciones

futuras o de mejoras del rendimiento de los activos; la proyección tampoco incluirá entradas o salidas de efectivo por actividades de financiación, ni cobros o pagos por el impuesto a las ganancias. Las proyecciones basadas en estos presupuestos o pronósticos cubrirán como máximo un periodo de cinco años, salvo que pueda justificarse un plazo mayor.

c) Estimar las proyecciones de flujos de efectivo para el periodo posterior al cubierto por los presupuestos o pronósticos más recientes. Con este fin, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA extrapolará las proyecciones de los literales anteriores utilizando escenarios con una tasa de crecimiento nula o decreciente, salvo que se pueda justificar el uso de una tasa creciente. Esta tasa de crecimiento no excederá la tasa media de crecimiento a largo plazo para los productos o industrias, para el país o países en los que opera la entidad y para el mercado en el que se utilice el activo, a menos que se pueda justificar una tasa de crecimiento mayor.

Las estimaciones de los flujos de efectivo futuros incluirán lo siguiente:

- a) proyecciones de entradas de efectivo procedentes de la utilización continuada del activo, teniendo en cuenta el estado actual del activo;
- b) proyecciones de salidas de efectivo en las que sea necesario incurrir para generar las entradas de efectivo por la utilización continuada del activo (incluyendo, en su caso, los pagos necesarios en la preparación del activo para su utilización), las cuales puedan atribuirse directamente o distribuirse a dicho activo según una base razonable y uniforme;
- c) flujos netos de efectivo que, en su caso, se recibirían o pagarían por la disposición del activo al final de su vida útil.

Las estimaciones de los flujos de efectivo futuros no incluirán: a) entradas de efectivo procedentes de activos que generen entradas de efectivo independientes, en buena medida, de las entradas procedentes del activo que se esté revisando; b) pagos relacionados con obligaciones reconocidas en el pasivo; c) entradas o salidas de efectivo por actividades de financiación; y d) cobros o pagos por el impuesto a las ganancias.

Los flujos de efectivo futuros en moneda extranjera se estimarán en la moneda en la que vayan a generarse y se actualizarán utilizando la tasa de descuento adecuada para el contexto económico de esa moneda. La entidad convertirá el valor presente aplicando la tasa de cambio al contado en la fecha del cálculo del valor en uso.

Determinación de la tasa de descuento aplicable: La tasa o tasas de descuento a utilizar serán las tasas antes de impuestos que reflejen las evaluaciones actuales del mercado correspondientes tanto al valor temporal del dinero como a los riesgos específicos del activo para los cuales las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se hayan ajustado.

La tasa por utilizar podrá ser a) el costo promedio ponderado del capital determinado empleando técnicas como el modelo de precios de los activos financieros; b) la tasa de interés incremental de los préstamos tomados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA; y c) otras tasas de interés de mercado para los préstamos.

No obstante, la tasa empleada se ajustará para a) reflejar el modo en que el mercado evalúa los riesgos específicos asociados a los flujos de efectivo estimados de los activos y b) excluir los riesgos que no tengan relevancia en los flujos de efectivo estimados de los activos o los riesgos para los cuales, los flujos de efectivo estimados se hayan ajustado.

Las estimaciones de los flujos de efectivo futuros y de la tasa de descuento tendrán en cuenta hipótesis uniformes sobre los incrementos de precios debidos a la inflación general. Por tanto, si la tasa de descuento incluye el efecto de los incrementos de precios debidos a la inflación general, los flujos de efectivo futuros se estimarán en términos nominales. Por el contrario, si la tasa de descuento excluye el efecto de los incrementos de precios debidos a la inflación general, los flujos de efectivo futuros se estimarán en términos reales, pero incluirán incrementos o decrementos futuros en los precios específicos. la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá incluir, en el cálculo de los flujos futuros o en la determinación de la tasa, los siguientes factores:

- Las expectativas sobre posibles variaciones en el valor o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros;
- El valor del dinero en el tiempo;
- El precio por la incertidumbre inherente en el activo;
- Otros factores como la iliquidez que los participantes en el mercado reflejarían al poner precio a los flujos de efectivo futuros, los cuales la entidad espera se deriven del activo.

27.5 Medición del Deterioro del Valor de los Activos

Activos individualmente considerados: El valor en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su valor recuperable cuando este último sea inferior al valor en libros. Esa reducción será el deterioro del valor que se reconocerá como gasto en el resultado del periodo.

Luego del reconocimiento del deterioro del valor, los cargos por depreciación del activo se ajustarán en los periodos futuros. Esto con el fin de distribuir el valor en libros revisado del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

Unidades generadoras de efectivo: El deterioro del valor se estimará para un activo individualmente considerado, salvo que no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos. Si no es posible estimar el valor recuperable de un activo individualmente considerado, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará el deterioro de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si un activo no generador de efectivo contribuye a una unidad generadora de efectivo, se asignará una proporción del valor en libros de ese activo a la unidad generadora de efectivo, para tal efecto, la entidad establecerá la proporción en la que el potencial de servicio del activo no generador de efectivo contribuye a la unidad generadora de efectivo. La asignación se realizará antes de la estimación del valor recuperable de la unidad generadora de efectivo.

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 utilizan internamente. Si las entradas de efectivo generadas por cualquier activo o unidad generadora de efectivo están afectadas por precios internos de transferencia, la entidad utilizará la mejor estimación sobre el precio futuro que podría alcanzarse para transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua. Para el efecto, se estimarán: a) las entradas de efectivo futuras empleadas para determinar el valor en uso del activo o de la unidad generadora de efectivo y b) las salidas de efectivo futuras empleadas para determinar el valor en uso de otros activos o unidades generadoras de efectivo afectadas por precios internos de transferencia.

Las unidades generadoras de efectivo se identificarán de manera uniforme de un periodo a otro y estarán formadas por el mismo activo o tipos de activos, salvo que se justifique un cambio.

Se reconocerá el deterioro del valor de una unidad generadora de efectivo si su valor recuperable es menor que el valor en libros de la unidad.

Para reducir el valor en libros de los activos que componen la unidad, el deterioro del valor se distribuirá entre los activos de la unidad prorrateando en función del valor en libros de cada uno de los activos de la unidad. No obstante, si la unidad generadora de efectivo tiene asignado un activo o parte de un activo no generador de efectivo, a este no se le asignará deterioro.

Estas reducciones del valor en libros se tratarán como pérdidas por deterioro del valor de los activos individuales y se reconocerán como gasto en el resultado del periodo.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA distribuya el deterioro del valor entre los activos que componen la unidad generadora de efectivo, no reducirá el valor en libros de un activo por debajo del mayor valor entre: a) su valor en uso (si se puede determinar), b) su valor de mercado menos los costos de disposición (si se puede determinar), y c) cero.

El valor del deterioro que no pueda asignarse al activo en cuestión se repartirá proporcionalmente entre los demás activos que compongan la unidad.

27.6 Reversión del Deterioro del Valor

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará, al final del periodo contable, si existe algún indicio de que el deterioro del valor reconocido en periodos anteriores ya

no existe o podría haber disminuido. Si existe tal indicio, la entidad estimará nuevamente el valor recuperable del activo.

Indicios de reversión del deterioro del valor: Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evalúe si existen indicios de que el deterioro del valor reconocido en periodos anteriores ya no existe o podría haber disminuido, considerará, entre otras, las siguientes fuentes internas y externas de información.

Fuentes externas de información:

- a) Durante el periodo, el valor de mercado del activo ha aumentado significativamente.
- b) Durante el periodo, han tenido o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos que implican un efecto favorable para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Estos efectos se refieren, bien sea al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado, en los que la entidad opera, o bien al mercado al cual está destinado el activo en cuestión.
- c) Durante el periodo, las tasas de interés de mercado u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han experimentado decrementos que probablemente afecten la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que su valor recuperable aumente significativamente.

Fuentes internas de información:

- a) Durante el periodo, han tenido o tendrán lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o utilización del activo, con efecto favorable para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Estos cambios incluyen los costos en los que se haya incurrido durante el periodo para mejorar o desarrollar el rendimiento del activo o para reestructurar la operación a la que dicho activo pertenece.
- b) Se decide reanudar la construcción de un activo que estaba previamente detenida antes de su finalización o puesta en condiciones de funcionamiento.
- c) Se dispone de evidencia procedente de informes internos, la cual indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, mejor que el esperado.

Si existe algún indicio de que el deterioro reconocido para un activo ya no existe o ha disminuido, se verificará si esta se ha reducido. En algunos casos podrá ser necesario revisar y ajustar la vida útil restante, el método de depreciación o amortización o el valor residual del activo, incluso si finalmente no se reconociera ninguna reversión del deterioro del valor para el activo considerado.

Medición de la reversión del deterioro activos individualmente considerados: Se revertirá el deterioro del valor reconocido en periodos anteriores, para un activo, si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar su valor recuperable, desde el reconocimiento del último deterioro. Para dicha reversión, se aumentará el valor

en libros del activo hasta su valor recuperable. Ese incremento será una reversión del deterioro del valor, la cual afectará el resultado del periodo. En todo caso, el valor en libros del activo, después de la reversión del deterioro del valor, no excederá al valor en libros que tendría el activo si no se hubiera reconocido el deterioro del valor para dicho activo en periodos anteriores.

Después de reconocer una reversión de la pérdida por deterioro del valor, los cargos por depreciación o amortización del activo se ajustarán para los periodos futuros con el fin de distribuir el valor en libros revisado del activo menos su valor residual, si existiere, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

Unidades generadoras de efectivo: El valor de la reversión del deterioro del valor en una unidad generadora de efectivo se distribuirá entre los activos de esa unidad, de forma proporcional al valor en libros de esos activos. No obstante, si la unidad generadora de efectivo tiene asignado un activo o parte de un activo no generador de efectivo, a este no se le asignará reversión del deterioro. Esos incrementos del valor en libros se tratarán como reversiones del deterioro del valor para los activos individuales y se reconocerán en el resultado del periodo.

En todo caso, el valor en libros de cada activo no se aumentará por encima del menor entre:

- Su valor recuperable (si pudiera determinarse);
- El valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores.
- El valor de la reversión del deterioro del valor que no se pueda distribuir entre los activos siguiendo el criterio anterior se prorratará entre los demás activos que compongan la unidad.

27.7 Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará los criterios utilizados para determinar la materialidad de los activos que deban ser objeto de aplicación de esta norma.

Para cada activo individual, unidad generadora de efectivo o grupo de unidades generadoras de efectivo, que se hayan deteriorado, se revelará en la clasificación que corresponda (propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; activos intangibles; e inversiones en controladas, asociadas o negocios conjuntos) la siguiente información:

- El valor del deterioro del valor reconocido durante el periodo;
- El valor de las reversiones de deterioro del valor reconocido durante el periodo.
- Los eventos y circunstancias que hayan llevado al reconocimiento o a la reversión del deterioro del valor;

- La naturaleza del activo y, si la entidad presenta información segmentada de acuerdo con la norma de información financiera por segmentos, el segmento principal al que pertenezca el activo; lo anterior, para cada activo individual.

Además, para cada unidad generadora de efectivo, se revelará lo siguiente:

- Una descripción de la unidad generadora de efectivo;
- Los activos no generadores de efectivo que contribuyan con un potencial de servicio a las unidades generadoras de efectivo;
- El valor del deterioro del valor reconocido o revertido en el periodo, por cada clase de activos y por cada segmento sobre el que informa, cuando a ello haya lugar.
- El cambio en la agregación de los activos para identificar la unidad generadora de efectivo, desde la anterior estimación del valor recuperable de la unidad generadora de efectivo y una descripción de la forma anterior y actual como se lleve a cabo la agrupación, así como las razones para modificar el modo de identificar la unidad en cuestión.

Adicionalmente, se revelará:

- El hecho de si el valor recuperable del activo (o de la unidad generadora de efectivo) es el valor de mercado menos los costos de disposición o el valor en uso;
- La tasa o tasas de descuento utilizadas en las estimaciones actuales y en las efectuadas anteriormente para hallar el valor en uso, en caso de que este sea el valor recuperable.

28. POLÍTICA CONTABLE DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO GENERADORES DE EFECTIVO

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación del deterioro de valor de un activo que no generador de efectivo el cual representa una pérdida en su potencial de servicio, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización.
AREA RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Activos. • 19. Deterioro del valor de los activos generadores de efectivo.

El deterioro del valor de un activo no generador de efectivo es la pérdida en su potencial de servicio, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización.

Los activos no generadores de efectivo son aquellos que la entidad mantiene con el propósito fundamental de suministrar bienes o prestar servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, es decir, la entidad no pretende, a través del uso del activo, generar rendimientos en condiciones de mercado. Cuando la entidad use un activo para suministrar bienes o prestar servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, y para suministrar bienes o prestar servicios en condiciones de mercado, considerará el activo como no generador de efectivo salvo que el uso del activo, en el suministro de bienes o en la prestación de servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, sea poco significativo.

Esta política se aplicará para la contabilización del deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA considere materiales y que estén clasificados como: a) propiedades, planta y equipo; o b) activos intangibles.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA aplicará esta política para activos de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y activos intangibles que su valor en libros supere los 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes (>30 SMMLV).

28.1 Periodicidad en la Comprobación del Deterioro del Valor

Como mínimo, al final del período contable, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará si existen indicios de deterioro del valor de sus activos no generadores de efectivo. Si existe algún indicio, la entidad estimará el valor de servicio recuperable del activo para comprobar si efectivamente se encuentra deteriorado; en caso contrario, la entidad no estará obligada a realizar una estimación formal del valor del servicio recuperable.

Para el caso de los activos intangibles con vida útil indefinida y de los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA comprobará anualmente si el activo se ha deteriorado independientemente de que existan indicios de deterioro de su valor. La comprobación del deterioro del valor se podrá efectuar en cualquier momento dentro del periodo contable, siempre que se lleve a cabo en la misma fecha cada año.

Cuando existan diferentes activos intangibles, la comprobación del deterioro del valor puede realizarse en distintas fechas. No obstante, si el activo intangible con vida útil indefinida se reconoce durante el periodo contable, se comprobará el deterioro de su valor antes de que finalice el periodo contable.

28.2 Indicios de deterioro del valor de los activos

Para determinar si hay indicios de deterioro del valor de un activo no generador de efectivo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA recurrirá a fuentes externas e internas de información.

Fuentes externas de información:

- a) Durante el periodo, han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre el uso del activo, los cuales están relacionados con el entorno legal, tecnológico o de política gubernamental, en el que opera la entidad.
- b) Durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que se esperaría como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- c) Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico del activo.

Fuentes internas de información:

- a) Durante el periodo, han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el grado de utilización o la manera como se usa o se espera usar el activo, los cuales afectarán desfavorablemente a la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Estos cambios incluyen el hecho de que el activo esté ocioso, los planes de discontinuación o restructuración de la operación a la que pertenece el activo, los planes para disponer el activo antes de la fecha prevista y el cambio de la vida útil de un activo de indefinida a finita.
- b) Se decide detener la construcción del activo antes de su finalización o de su puesta en condiciones de funcionamiento, salvo que exista evidencia objetiva de que se reanudará la construcción en el futuro próximo.
- c) Se dispone de evidencia procedente de informes internos que indican que la capacidad del activo para suministrar bienes o servicios ha disminuido o va a ser inferior a la esperada.

Si existe algún indicio de que el activo está deteriorado, se verificará si existe el deterioro. En algunos casos podrá ser necesario revisar y ajustar la vida útil restante, el método de depreciación o de amortización, o el valor residual del activo, incluso si finalmente, no se reconociera ningún deterioro del valor para el activo considerado.

28.3 Reconocimiento y Medición del Deterioro del Valor

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá el deterioro del valor de un activo no generador de efectivo cuando su valor en libros supere el valor del servicio recuperable. El valor del servicio recuperable es el mayor entre:

- El valor de mercado, si existiere, menos los costos de disposición; y
- El costo de reposición.

El deterioro se reconocerá como una disminución del valor en libros del activo y un gasto en el resultado del periodo.

Luego de reconocer el deterioro del valor, los cargos por depreciación o amortización del activo se determinarán, para los periodos futuros, teniendo en cuenta el valor en libros ajustado por dicha pérdida. Esto permitirá distribuir el valor en libros ajustado del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

28.4 Medición del Valor del Servicio Recuperable

Para comprobar el deterioro del valor del activo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA estimará el valor del servicio recuperable, el cual corresponde al mayor valor entre:

- El valor de mercado, si existiere, menos los costos de disposición;
- El costo de reposición.

No siempre será necesario determinar el valor de mercado del activo menos los costos de disposición y el costo de reposición. Si cualquiera de esos valores excede el valor en libros del activo, no habrá deterioro del valor y no será necesario estimar el otro valor.

Para el caso de los activos intangibles con vida útil indefinida, la entidad podrá emplear el cálculo reciente más detallado del valor del servicio recuperable, realizado en el periodo precedente, siempre y cuando se cumpla que:

- Este cálculo haya dado lugar a una cantidad que excede, de manera significativa, el valor en libros del activo;
- Sea remota la probabilidad de que el valor del servicio recuperable sea inferior al valor en libros del activo, comprobado esto mediante un análisis de los sucesos y circunstancias que han ocurrido y han cambiado desde que se efectuó el cálculo más reciente del valor del servicio recuperable.

Si no es factible medir el valor de mercado del activo menos los costos de disposición, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá utilizar el costo de reposición como el valor del servicio recuperable.

Valor de mercado menos los costos de disposición: El valor de mercado, si existiere, se determinará conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera para esta base de medición. Los costos de disposición, diferentes de aquellos reconocidos como pasivos, se deducirán del valor de

mercado. Estos costos incluyen entre otros, costos de carácter legal, timbres y otros impuestos de la transacción similares, los costos de desmontaje o desplazamiento del activo, así como todos los demás costos incrementales para dejar el activo en condiciones para la venta.

Costo de reposición: El costo de reposición para un activo no generador de efectivo, está determinado por el costo en el que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA incurriría en una fecha determinada para reponer la capacidad operativa del activo existente. La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá emplear los enfoques que se exponen en los siguientes numerales a efecto de estimar el costo de reposición.

Costo de reposición a nuevo ajustado por depreciación: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá estimar el costo de reposición teniendo en cuenta los recursos que tendría que sacrificar para reponer el potencial de servicio bruto de un activo a través de la reproducción del activo, o de la sustitución por uno que tenga el mismo potencial de servicio. Este costo se ajustará por la depreciación de acuerdo con la vida útil consumida del activo que es objeto de cálculo de deterioro.

Este enfoque se privilegia cuando el deterioro del valor se origina por cambios significativos en el entorno tecnológico, legal o político, así como por cambios en el grado de utilización o en el uso del activo.

Costo de reposición a nuevo ajustado por depreciación y rehabilitación: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA podrá estimar el costo de reposición teniendo en cuenta los recursos que tendría que sacrificar para reponer el potencial de servicio bruto de un activo a través de la reproducción del activo o de la sustitución de este por uno que tenga el mismo potencial de servicio. Este costo se ajustará por la depreciación de acuerdo con la vida útil ya consumida del activo que es objeto de cálculo de deterioro y por el costo en que incurriría para devolver el potencial de servicio que se perdió por el daño físico del activo.

Este enfoque se privilegia cuando el deterioro del valor se origina por un daño físico del activo.

28.5 Reversión del Deterioro del Valor

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evaluará al final del periodo contable, si existe algún indicio de que el deterioro del valor reconocido en periodos anteriores ya no existe o podría haber disminuido. Si existe tal indicio, la entidad estimará nuevamente el valor del servicio recuperable del activo.

Indicios de reversión del deterioro del valor: Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA evalúe si existen indicios de que el deterioro del valor reconocido en periodos anteriores ya no existe o podría haber disminuido, considerará fuentes externas e internas de información.

Fuentes externas de información:

- a) Durante el periodo, han tenido, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia favorable sobre la entidad, los cuales están relacionados con el entorno legal, tecnológico, o de política gubernamental en el que opera la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.
- b) Durante el periodo, el valor de mercado del activo se ha incrementado significativamente.

Fuentes internas de información:

- a) Durante el periodo, han tenido, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con efecto favorable para la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, en el grado de utilización o la forma en la que se usa o se espera usar el activo. Estos cambios incluyen los costos en los que se haya incurrido durante el periodo para mejorar o aumentar el rendimiento del activo o para reestructurar la operación a la que dicho activo pertenece.
- b) Se decide reanudar la construcción de un activo que estaba previamente detenida antes de su finalización o puesta en condiciones de funcionamiento, y respecto de la cual no existía, en el momento de su detención, evidencia objetiva de la reanudación de su construcción en el futuro próximo.
- c) Se dispone de evidencia procedente de informes internos, la cual indica que la capacidad del activo para producir bienes o prestar servicios es, o va a ser, mejor que la esperada.

Si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro reconocida en periodos anteriores ya no existe o podría haber disminuido, se verificará tal inexistencia o disminución. En algunos casos podrá ser necesario revisar y ajustar la vida útil restante, el método de depreciación o de amortización, o el valor residual del activo, incluso si finalmente, no se reconoce ninguna reversión del deterioro del valor para el activo considerado.

Reconocimiento y medición de la reversión del deterioro: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revertirá el deterioro del valor de un activo no generador de efectivo cuando su valor en libros sea inferior al valor del servicio recuperable. El valor del servicio recuperable corresponde al mayor valor entre el valor de mercado menos los costos de disposición y el costo de reposición. Para el cálculo del costo de reposición, la entidad empleará el mismo enfoque utilizado en la determinación del deterioro originalmente reconocido.

La reversión del deterioro se reconocerá como un incremento del valor en libros del activo, afectando el resultado del periodo.

En todo caso, el valor en libros del activo, después de la reversión del deterioro del valor, no excederá al valor en libros que tendría el activo si no se hubiera reconocido el deterioro del valor en periodos anteriores. Después de reconocer una reversión del deterioro del valor, los cargos por depreciación o amortización del activo se ajustarán para los

periodos futuros con el fin de distribuir el valor en libros revisado del activo menos su valor residual, si existiere, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

28.6 Información a revelar

La entidad revelará los criterios utilizados para determinar la materialidad de los activos que deban ser objeto de aplicación de esta norma.

Para los activos objeto de deterioro que se consideren materiales, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará, en la clasificación que corresponda (propiedades, planta y equipo; o activos intangibles) la siguiente información:

- El valor del deterioro del valor reconocido durante el periodo;
- El valor de las reversiones del deterioro del valor reconocido durante el periodo;
- Los eventos y circunstancias que hayan llevado al reconocimiento o a la reversión del deterioro del valor;
- Si el valor del servicio recuperable se estableció con base en el valor de mercado menos los costos de disposición o el costo de reposición y el enfoque que se utilizó para la determinación de este último.

29. POLÍTICA CONTABLE ACTIVOS CONTINGENTES

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento y revelación de los activos contingentes.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo III. Activos y pasivos contingentes. • 1. Activos contingentes.

29.1 Reconocimiento

Los activos contingentes no serán objeto de reconocimiento en los estados financieros. Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia se confirmará solo por la ocurrencia o, por la no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad.

Los activos contingentes se evaluarán cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA obtenga nueva información de los hechos económicos asociados o, como mínimo, al final del periodo contable, con el fin de asegurar que su evolución se refleje apropiadamente en los estados financieros. En caso de que la entrada de beneficios económicos o potencial de servicio a la entidad pase a ser prácticamente cierta, se procederá al reconocimiento del activo y del ingreso en los estados financieros del periodo en el que dicho cambio tenga lugar.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA considere conveniente registrar un activo contingente del cual pueda realizar una medición fiable para efectos de control, lo hará en cuentas de orden. Cuando se conozca sentencia en primera instancia por demandas a favor de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, se mantiene el reconocimiento en cuentas de orden deudoras contingentes y sólo se lleva al ingreso cuando se cuente con fallo a favor definitivo.

29.2 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará los activos contingentes en cuentas de orden deudoras cuando sea posible realizar una medición. Además, para cada tipo de activo contingente, revelará la siguiente información:

- Una descripción de la naturaleza del activo contingente;
- Una estimación de los efectos financieros determinados conforme a lo establecido en el párrafo 4 de esta norma y una indicación de las incertidumbres relacionadas con el valor o las fechas de entrada de recursos; lo anterior, en la medida en que sea practicable obtener la información;
- El hecho de que sea impracticable revelar una o más de las informaciones contenidas en los puntos anteriores.

Adicionalmente, cuando sea posible realizar una medición de los efectos financieros del activo contingente, estos se registrarán en cuenta de orden deudoras contingentes. La medición corresponderá a la mejor estimación de los recursos que la entidad recibiría. Ahora bien, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo resulte significativo, el valor del activo contingente será el valor presente de los valores que la entidad espera recibir.

Para tal efecto, se utilizará como factor de descuento la tasa de mercado de los TES emitidos por el Gobierno Nacional con plazos similares a los estimados para recibir los recursos.

30. POLÍTICA CONTABLE PASIVOS CONTINGENTES

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento y revelación de los pasivos contingentes.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo III. Activos y pasivos contingentes. • 2. Pasivos contingentes.

30.1 Reconocimiento

Los pasivos contingentes no serán objeto de reconocimiento en los estados financieros. Un pasivo contingente corresponde a una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia se confirmará solo por la ocurrencia o por la no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Un pasivo contingente también corresponde a toda obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, pero no reconocida en los estados financieros, bien sea porque no es probable que, para satisfacerla, se requiera que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio; o bien sea porque no puede estimarse el valor de la obligación con la suficiente fiabilidad.

Los pasivos contingentes se evaluarán cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA obtenga nueva información de los hechos económicos asociados o, como mínimo, al final del periodo contable, con el fin de asegurar que su evolución se refleje apropiadamente en los estados financieros. En caso de que la salida de recursos sea probable, es decir con un grado de probabilidad entre el 50% y el 100% y que se obtenga una medición fiable de la obligación, se procederá al reconocimiento del pasivo y el gasto en los estados financieros del periodo en el que dicho cambio tenga lugar.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA establece los siguientes porcentajes para determinar el grado de probabilidad:

- <10% Remoto
- 10% y el 25 % Baja
- >25% y <=50 % Medio
- >50% Alta

Cuando se trata de demandas en donde se encuentren varios demandados y se vincule o haga parte la Entidad en el proceso, se reconoce en cuentas de orden de acuerdo con la proporción que corresponda al promedio aritmético resultante de dividir la pretensión inicial sobre el número de integrantes del grupo demandado, excepto cuando se llega a acuerdos entre los demandados donde se reconocerá lo determinado o las otras entidades no tengan capacidad de pago y lo tenga que asumir por completo la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA es demandada por un grupo de personas o entidades, se reconoce y revelan en cuentas de orden el valor total de la pretensión a nombre de uno de ellos o del apoderado; cuando se trate de este último en el concepto se discrimina al menos un nombre de los demandantes y el número del proceso.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como pasivo contingente las acciones populares cuando se pueda estimar su valor con fiabilidad.

30.2 Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará los pasivos contingentes en cuentas de orden acreedoras contingentes cuando sea posible medirlos. Además, para cada tipo de pasivo contingente, en las notas a los estados financieros, revelará la siguiente información:

- Una descripción de la naturaleza del pasivo contingente;
- Una estimación de los efectos financieros, la indicación de las incertidumbres relacionadas con el valor o las fechas de salida de recursos y la posibilidad de cualquier reembolso; lo anterior, en la medida en que sea practicable obtener la información;
- El hecho de que sea impracticable revelar una o más de las informaciones contenidas en los puntos anteriores.

Adicionalmente, cuando sea posible realizar una medición de los efectos financieros del pasivo contingente, estos se registrarán en cuenta de orden acreedoras contingentes.

La medición corresponderá a la mejor estimación del desembolso que la entidad tendría que realizar para cancelar la obligación o para transferirla a un tercero.

Ahora bien, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo resulte significativo, el valor del pasivo contingente será el valor presente de los valores que se requerirían para cancelar la obligación o para transferirla a un tercero.

Para tal efecto se utilizará como factor de descuento la tasa de mercado de los TES emitidos por el Gobierno Nacional con plazos similares a los estimados para realizar el desembolso.

31. POLÍTICA CONTABLE PARA CUENTAS POR PAGAR

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de las cuentas por pagar de LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.
AREA RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera.
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo II. Pasivos. • 3. Cuentas por pagar.

31.1 Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como préstamos por pagar, los recursos financieros recibidos para su uso y de los cuales se espera, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

31.2 Clasificación

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará sus préstamos por pagar en la categoría de costo amortizado, con independencia de que se originen en operaciones de crédito público o en operaciones de financiamiento autorizadas por vía general.

31.3 Medición Inicial

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá sus préstamos por pagar por el valor recibido.

- Los costos de transacción disminuirán el valor del préstamo por pagar.
- Los costos de transacción en los que se incurra con anterioridad al reconocimiento del préstamo se reconocerán como un activo diferido.
- Cuando el préstamo por pagar se reconozca, la entidad disminuirá del valor del préstamo los costos de transacción previamente reconocidos y disminuirá el activo diferido.

Los costos de transacción son los costos incrementales directamente atribuibles al préstamo por pagar, estos incluyen, por ejemplo, honorarios y comisiones pagadas a asesores o abogados. Se entiende como un costo incremental, aquel en el que se incurre si a la entidad se le concede el préstamo.

31.4 Medición Posterior

Con posterioridad al reconocimiento, los préstamos por pagar se medirán al costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido más el costo efectivo menos los pagos de capital e intereses. El costo efectivo se calculará multiplicando el costo amortizado del préstamo por pagar por la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es aquella que hace equivalentes los flujos contractuales del préstamo con su costo amortizado en la fecha de medición.

El costo efectivo se reconocerá como un mayor valor del préstamo por pagar y como gasto en el resultado del periodo. No obstante, los gastos de financiación se reconocerán como mayor valor del activo financiado cuando los recursos obtenidos se destinen a financiar un activo apto, de conformidad con la norma de costos de financiación.

Los pagos de intereses y de capital disminuirán el valor del préstamo por pagar, afectando el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación pagada.

31.5 Baja en Cuentas

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA dejará de reconocer, total o parcialmente, un préstamo por pagar cuando se extingan las obligaciones que lo originaron, esto es, cuando la obligación se pague, expire, el acreedor renuncie a ella o se transfiera a un tercero.

La diferencia entre el valor en libros del préstamo por pagar que se da de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

En caso de que se origine una modificación sustancial de las condiciones actuales de un préstamo por pagar o de una parte del mismo, la entidad dará de baja en cuentas dicho préstamo y reconocerá uno nuevo. La diferencia entre el valor en libros del préstamo por pagar que se da de baja y el nuevo préstamo originado se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo. Se considera que existe una modificación sustancial de un préstamo por pagar cuando el valor presente de los flujos futuros del préstamo con las nuevas condiciones dista significativamente del valor presente de los flujos futuros del préstamo con las condiciones iniciales.

Cuando el prestamista renuncie al derecho de cobro o un tercero asuma la obligación de pago, la entidad aplicará la norma de ingresos de transacciones sin contraprestación.

31.6 Información a Revelar

La deuda adquirida mediante la obtención de préstamos se revelará de acuerdo con dos criterios. El primero es su origen como deuda interna o deuda externa. Es interna aquella que, de conformidad con la reglamentación vigente, se pacta exclusivamente entre residentes del territorio nacional; por su parte, es externa aquella que, de conformidad

con la reglamentación vigente, se pacta con no residentes. El segundo criterio es el plazo pactado, que puede ser de corto o largo plazo. Es de corto plazo la deuda adquirida con un plazo para su pago igual o inferior a un año, y es de largo plazo, la deuda adquirida con un plazo para su pago superior a un año.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará información relativa al valor en libros y a las condiciones del préstamo por pagar, tales como: plazo, tasa de interés y vencimiento.

También se revelará el valor recibido, los costos de transacción reconocidos como menor valor del préstamo, la tasa de negociación, la tasa de interés efectiva, así como los criterios utilizados para determinarla. Adicionalmente, la entidad revelará el valor total de los gastos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA infringe los plazos o incumple con el pago del principal, de los intereses o de las cláusulas de reembolso, revelará: a) los detalles de esa infracción o incumplimiento, b) el valor en libros de los préstamos por pagar relacionados al finalizar el periodo contable y c) la corrección de la infracción o renegociación de las condiciones de los préstamos por pagar antes de la fecha de autorización para la publicación de los estados financieros.

Cuando se dé de baja, total o parcialmente, un préstamo por pagar, se revelará la ganancia reconocida en el resultado del periodo y las razones de su baja en cuentas. Así mismo, revelará el valor de los préstamos por pagar que se hayan dado de baja por causas distintas a su pago.

32. POLÍTICA CONTABLE PARA BENEFICIOS A EMPLEADOS

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los beneficios a empleados que LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce por la contraprestación pagada a sus trabajadores por el servicio recibido.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera.
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo II. Pasivos. • 5. Beneficios a empleados.

32.1 Definición de Beneficios a Empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todas las retribuciones que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA proporciona a sus empleados, incluidos los servidores públicos, a cambio de sus servicios prestados, incluyendo, cuando haya lugar, beneficios por terminación del vínculo laboral.

Estos beneficios abarcan tanto los suministrados directamente a los empleados, como los que se proporcionan a sus sobrevivientes, beneficiarios o sustitutos, según lo establecido en la normatividad vigente, o en los acuerdos contractuales que dan origen al beneficio.

Los beneficios a los empleados podrán originarse por lo siguiente: a) acuerdos formales, legalmente exigibles, celebrados entre la entidad y sus empleados; b) requerimientos legales en virtud de los cuales la entidad se obliga a efectuar aportes o asumir obligaciones.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA presume que no se ha creado una expectativa válida ante terceros, si el acuerdo no ha sido comunicado a los afectados de forma suficientemente específica y explícita, si se espera que transcurra un largo periodo antes de que la entidad cumpla con los compromisos asumidos o si el cumplimiento de estos se realiza durante un tiempo significativamente extenso.

32.2 Clasificación

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA clasificará los pasivos por beneficios a empleados en las siguientes categorías:

- Beneficios a los empleados a corto plazo
- Beneficios post empleo
- Beneficios a los empleados a largo plazo
- Beneficios por terminación del vínculo laboral

32.3 Beneficios a los empleados a corto plazo

Reconocimiento: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como beneficios a los empleados a corto plazo, aquellos beneficios cuya obligación de pago venza dentro de los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable en el que los empleados hayan prestado sus servicios. Hacen parte de tales beneficios: los sueldos, las prestaciones sociales, los aportes a la seguridad social; los planes de incentivos y los beneficios no monetarios, entre otros.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un pasivo por beneficios a los empleados a corto plazo junto con su gasto o costo asociado, cuando consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el

empleado a cambio del beneficio otorgado. Los beneficios a empleados a corto plazo que no se paguen mensualmente se reconocerán en cada mes por el valor de la alícuota correspondiente al porcentaje del servicio prestado durante el mes.

En caso de que la entidad efectúe pagos por beneficios a los empleados a corto plazo que estén condicionados al cumplimiento de determinados requisitos por parte del empleado y este no los haya cumplido parcial o totalmente, la entidad reconocerá un activo por dichos beneficios.

Medición: El pasivo por beneficios a los empleados a corto plazo se medirá por el valor de la obligación derivada de dichos beneficios, después de deducir cualquier pago anticipado si lo hubiera. El activo reconocido cuando la entidad efectúe pagos por beneficios a corto plazo que estén condicionados al cumplimiento de determinados requisitos por parte del empleado y este no los haya cumplido parcial o totalmente, se medirá por el valor equivalente a la proporción de las condiciones no cumplidas con respecto al beneficio total recibido por el empleado.

Información a revelar:

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- Una descripción general del tipo de beneficios a los empleados a corto plazo;
- La cuantía y metodología que sustenta la estimación de los beneficios a corto plazo otorgados a los empleados;
- La naturaleza y cuantía de las remuneraciones del personal directivo de la entidad.

32.4 Beneficios Post Empleo

Reconocimiento: Se reconocerán como beneficios pos empleo aquellos beneficios, distintos de los de terminación del vínculo laboral, que se paguen después de completar el periodo de empleo. Entre los beneficios pos empleo se incluyen: a) las obligaciones pensionales a cargo de la entidad, bien sea las relacionadas con sus empleados o ex trabajadores, o bien las que por disposiciones legales hayan sido asumidas por la entidad, incluidas las de los ex trabajadores de entidades liquidadas o en proceso de liquidación; y b) otros beneficios posteriores al empleo, como el auxilio funerario, los seguros de vida y los beneficios de asistencia médica o de cobertura educativa.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un pasivo por beneficios pos empleo, junto con su gasto o costo asociado, cuando consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado a cambio del beneficio otorgado. Ahora bien, las contribuciones que con base en el salario realicen los empleados para financiar los beneficios pos empleo reducirán el valor del gasto o costo asociado.

Adicionalmente, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá, de manera separada, los activos que hagan parte del plan de activos para beneficios post empleo.

El plan de activos para beneficios pos empleo corresponde a los recursos que se destinan exclusivamente al pago del pasivo por dichos beneficios, a través de los ingresos que los activos del plan generan o por los recursos obtenidos de su realización.

Por otra parte, cuando sea prácticamente cierto que un tercero le reembolsará a la entidad parte o la totalidad de los desembolsos requeridos para cancelar el pasivo por beneficios pos empleo, esta reconocerá su derecho al reembolso como un activo distinto de los que hacen parte del plan de activos para beneficios pos empleo.

Medición: El pasivo por beneficios pos empleo se medirá por el valor presente, sin deducir los activos del plan de activos para beneficios pos empleo, de los pagos futuros esperados que serán necesarios para liquidar las obligaciones derivadas de los servicios prestados por los empleados en el periodo presente y en los anteriores. La entidad utilizará una metodología de reconocido valor técnico para determinar el valor presente del pasivo por beneficios pos empleo y, cuando corresponda, los costos del servicio presente o pasado relacionados.

Así mismo, para la medición del pasivo por beneficios pos empleo, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realizará suposiciones actuariales, las cuales corresponderán a las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios pos empleo.

Las suposiciones actuariales comprenden suposiciones demográficas y financieras, que tienen relación con los siguientes elementos: expectativa de vida del beneficiario, tasas de rotación de empleados, incapacidades, retiros prematuros, tasa de descuento, salarios, y costos de atención médica, entre otros.

La tasa de descuento que se utilizará para la medición del valor presente del pasivo por beneficios pos empleo será la tasa reglamentada para este fin o, en su defecto, la tasa de mercado de los TES emitidos por el Gobierno Nacional con plazos similares a los estimados para el pago de dicho pasivo.

Las evaluaciones actuariales se efectuarán con una frecuencia máxima de tres años, considerando las suposiciones actuariales relativas a la población que hace parte del cálculo actuarial.

Ahora bien, en el caso de los beneficios pos empleo relacionados con pensiones, cuando una entidad, por disposiciones legales, tenga la competencia para realizar el cálculo actuarial de otras entidades, la entidad que reconoce el pasivo pensional medirá la obligación con base en la información reportada por la entidad que realiza el cálculo actuarial.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA medirá los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios pos empleo por su valor de mercado o por el valor presente de los flujos de efectivo futuros generados por dichos activos. La medición de los activos se realizará con la regularidad suficiente para asegurar que los valores reconocidos en los estados financieros no difieran significativamente de los que podrían determinarse al final del periodo contable.

Cuando los activos se midan por el valor presente de los flujos futuros, se utilizará como factor de descuento la tasa que refleje las evaluaciones actuales del mercado correspondientes al valor temporal del dinero y a los riesgos específicos de los activos.

El reconocimiento del costo del servicio presente, el costo del servicio pasado y las ganancias o pérdidas por la liquidación final de los beneficios pos empleo afectará el gasto o el ingreso en el resultado del periodo, según corresponda. Por su parte, las ganancias o pérdidas actuariales y las ganancias o pérdidas del plan de activos para beneficios pos empleo afectarán el patrimonio. Ahora bien, en caso de que la entidad no pueda determinar el costo del servicio presente o el costo del servicio pasado, esta podrá reconocerlos en el patrimonio, como parte de las ganancias o pérdidas actuariales, cuando se realice la evaluación actuarial del pasivo.

El costo del servicio presente es el incremento en el valor presente del pasivo por beneficios pos empleo que procede de servicios prestados por los empleados durante el periodo. El costo del servicio pasado es el cambio en el valor presente del pasivo por beneficios pos empleo por servicios prestados por los empleados en periodos anteriores, el cual se origina en una modificación a las condiciones de los beneficios otorgados a estos. Las ganancias o pérdidas por la liquidación final de beneficios pos empleo son aquellas que surgen cuando se liquida completamente la obligación por dichos beneficios.

Las ganancias o pérdidas actuariales son cambios en el valor presente del pasivo por beneficios pos empleo que procede de los ajustes por nueva información y los efectos de los cambios en las suposiciones actuariales. Las ganancias o pérdidas del plan de activos para beneficios pos empleo corresponden a aquellas, realizadas o no realizadas, que generan los activos del plan (tales como intereses, dividendos, arrendamientos y ganancias o pérdidas por la venta o medición de los activos), menos los costos de gestión del plan de activos y los impuestos que se generen con cargo a estos recursos.

Después de cualquier modificación a las condiciones de los beneficios otorgados a los empleados, la entidad medirá nuevamente el pasivo por beneficios pos empleo a fin de determinar el costo del servicio pasado y el costo del servicio presente. Dicha medición podrá realizarse en el periodo contable en el que se originó la modificación o en el periodo contable siguiente.

Ahora bien, en caso de que la entidad no pueda determinar el costo del servicio presente o el costo del servicio pasado, esta podrá reconocerlos en el patrimonio, como parte de las ganancias o pérdidas actuariales, cuando se realice la evaluación actuarial del pasivo.

La entidad medirá los derechos de reembolso por el valor que esta espera recibir del tercero. Los cambios de valor de dichos derechos afectarán el ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Con la liquidación final de los beneficios pos empleo, la entidad reclasificará los saldos acumulados en el patrimonio, relacionados con las ganancias o pérdidas actuariales y las ganancias o pérdidas del plan de activos para beneficios pos empleo, al resultado de ejercicios anteriores.

Adicionalmente, la entidad reclasificará los activos que hagan parte del plan de activos para beneficios pos empleo, atendiendo la nueva destinación de los mismos.

Presentación: La entidad presentará en el estado de situación financiera, un valor neto en el pasivo, cuando el valor reconocido por beneficios, pos empleo sea mayor que el valor de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios pos empleo., o un valor neto en el activo, cuando el valor de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios posempleo sea mayor que el valor reconocido por beneficios posempleo.

Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- Una descripción general del tipo de beneficio pos empleo, incluyendo la política de financiación;
- El valor del pasivo por beneficios pos empleo y la naturaleza y valor de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios pos empleo;
- La cuantía de las ganancias o pérdidas actuariales y de las ganancias o pérdidas del plan de activos para beneficios pos empleo, reconocidas durante el periodo en el patrimonio;
- La metodología aplicada para la medición del pasivo por beneficios pos empleo, incluyendo una descripción de las principales suposiciones actuariales utilizadas;
- Una descripción de las modificaciones, reducciones y liquidaciones de los beneficios pos empleo, en caso de que estas se presenten;
- Una conciliación de los saldos de apertura y cierre del pasivo por beneficios pos empleo, de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios pos empleo indicando los conceptos que dieron origen a las variaciones tales como costo del servicio presente, costo del servicio pasado, ganancias o pérdidas actuariales, pagos realizados y traslados de obligaciones.
- una conciliación de los saldos de apertura y cierre de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios pos empleo indicando los conceptos que dieron origen a las variaciones, tales como los aumentos o disminuciones producto de la medición a valor de mercado, los costos de gestión del plan de activos, las ganancias realizadas y los impuestos que se generen con cargo a estos recursos;
- una conciliación de los saldos de apertura y cierre de los derechos de reembolso indicando los conceptos que dieron origen a las variaciones, tales como ganancias o pérdidas por la actualización de su valor y los recaudos realizados,
- Las razones por las cuales, debiendo reconocer los costos del servicio presente o los costos del servicio pasado en el resultado del periodo, no lo hizo.

32.5 Beneficios a los Empleados a Largo Plazo

Reconocimiento: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como beneficios a los empleados a largo plazo, los diferentes de los de corto plazo, de los pos empleo y de los correspondientes a la terminación del vínculo laboral, que se hayan otorgado a los empleados con vínculo laboral vigente y cuya obligación de pago venza después de los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable en el que los empleados hayan prestado sus servicios.

Entre los beneficios a los empleados a largo plazo se incluyen los siguientes: a) premios o bonificaciones por antigüedad; b) beneficios por invalidez permanente a cargo de la entidad; y c) beneficios a recibir a partir de los 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que se hayan ganado.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo, junto con su gasto o costo asociado, cuando consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado a cambio del beneficio otorgado.

Adicionalmente, la entidad reconocerá, de manera separada, los activos que hagan parte del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo, el cual corresponde a los recursos que se destinan exclusivamente al pago del pasivo por dichos beneficios y que no se pueden utilizar para otro fin.

Por otra parte, cuando sea prácticamente cierto que un tercero reembolsará a la entidad parte o la totalidad de los desembolsos requeridos para cancelar el pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo, esta reconocerá su derecho a reembolso como un activo distinto de los que hacen parte del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo.

Así mismo, en caso de que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA efectúe pagos por beneficios a largo plazo que estén condicionados al cumplimiento de determinados requisitos por parte del empleado y este no los haya cumplido parcial o totalmente, la entidad reconocerá un activo por los beneficios pagados por anticipado.

Medición: El pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo se medirá por el valor presente, sin deducir los activos del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo, de los pagos futuros esperados que serán necesarios para liquidar las obligaciones por dichos beneficios.

Para la medición del pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo, de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo y de los derechos de reembolso se considerarán los requerimientos señalados en la medición de los beneficios pos empleo. No obstante, el costo del servicio presente, el costo del servicio pasado, las ganancias o pérdidas actuariales, las ganancias o pérdidas del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo y las ganancias o pérdidas por

la liquidación final de beneficios se reconocerán como gasto o ingreso en resultado del periodo.

En el caso de las cesantías retroactivas, a cargo de la entidad, el pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo se medirá, como mínimo, al final del periodo contable, por el valor que la entidad tendría que pagar si fuera a liquidar esa obligación a esa fecha. Las variaciones en el valor del pasivo por cesantías retroactivas se reconocerán como ingreso o gasto en el resultado del período.

El activo reconocido cuando la entidad efectúe pagos por beneficios a los empleados a largo plazo que estén condicionados al cumplimiento de determinados requisitos por parte del empleado y este no los haya cumplido parcial o totalmente, se medirá por el valor equivalente a la proporción de las condiciones no cumplidas con respecto al beneficio total recibido por el empleado.

Presentación: La entidad presentará en el estado de situación financiera un valor neto en el pasivo, cuando el valor reconocido por beneficios a los empleados a largo plazo sea mayor que el valor de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo, o un valor neto en el activo, cuando el valor de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo: sea mayor que el valor reconocido por beneficios a los empleados a largo plazo.

Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- Una descripción general del tipo de beneficios a los empleados a largo plazo; incluyendo la política de financiación;
- El valor del pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo y la naturaleza y el valor de los activos que hacen parte del plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo;
- La metodología aplicada para la medición del pasivo por beneficios a los empleados a largo plazo;
- La naturaleza y cuantía de las remuneraciones del personal directivo de la entidad.

32.6 Beneficios por Terminación del Vínculo Laboral

Reconocimiento: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce como beneficios por terminación del vínculo laboral aquellos beneficios que surgen por la decisión de la entidad de terminar anticipadamente el vínculo laboral con el empleado.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá un pasivo por beneficios por terminación del vínculo laboral, junto con su gasto asociado, cuando se generen obligaciones por dichos beneficios.

Medición: La medición del pasivo por beneficios por terminación del vínculo laboral dependerá del plazo en el que la entidad espera pagar dicha obligación

- En caso de que se pague durante los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable en el que se reconoció el pasivo, este se medirá por la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación relacionada con los beneficios por terminación del vínculo laboral.
- En caso de que se pague después de los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable, en el que se reconoció el pasivo, este se medirá por el valor presente de los pagos futuros que serán necesarios para liquidar las obligaciones relacionadas con los beneficios por terminación del vínculo laboral, utilizando como factor de descuento la tasa de mercado de los TES emitidos por el Gobierno Nacional con plazos similares a los estimados para el pago de la obligación.

Cuando el valor del beneficio por terminación del vínculo laboral se calcule como el valor presente de la obligación, el valor de esta se aumentará en cada periodo para reflejar el valor del dinero en el tiempo. Tal aumento se reconocerá como gasto financiero en el resultado del periodo.

Información a revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- El valor por beneficios por terminación del vínculo laboral y la metodología aplicada para la medición del mismo;
- La naturaleza y cuantía de las remuneraciones del personal directivo de la entidad.

33. POLÍTICA CONTABLE PROVISIONES

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los pasivos a cargo de la entidad que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo II. Pasivos. • 6. Provisiones.

33.1 Reconocimiento

Se reconocerán como provisiones, los pasivos a cargo de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía o vencimiento. Son ejemplos de hechos que pueden ser objeto de reconocimiento como provisiones, los litigios y demandas en contra de la entidad, las garantías otorgadas por la entidad, la devolución de bienes aprehendidos o incautados, los contratos onerosos y los desmantelamientos.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá una provisión cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Tiene una obligación presente, de origen legal, como resultado de un suceso pasado;
- Probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación;
- Puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

En algunos casos excepcionales no es claro si existe una obligación en el momento presente. En tales circunstancias, se considerará que el suceso ocurrido en el pasado ha dado lugar a una obligación presente si, teniendo en cuenta toda la evidencia disponible al final del periodo contable, es mayor la probabilidad de que exista una obligación presente que de lo contrario.

Las obligaciones pueden ser probables, posibles o remotas:

- Una obligación es probable cuando la probabilidad de ocurrencia es más alta que la probabilidad de que no ocurra, lo cual conlleva al reconocimiento de una provisión.
- Una obligación es posible cuando la probabilidad de ocurrencia es menor que la probabilidad de no ocurrencia, lo cual conlleva a la revelación de un pasivo contingente.
- Una obligación es remota cuando la probabilidad de ocurrencia del evento es prácticamente nula, en este caso no se reconocerá un pasivo ni será necesaria su revelación como pasivo contingente.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA considera los siguientes porcentajes de ocurrencia para clasificar las provisiones y contingencias como probables, posibles o remotas de acuerdo con la resolución 353 de 2016:

Probable	Posible	Remoto
Mayor al 50%	Entre el 10% y $\leq 50\%$	Menor al 10%

Una obligación legal es aquella que se deriva de un contrato, de la legislación o de otra causa de tipo legal.

Las provisiones se utilizarán solo para afrontar los desembolsos para los cuales fueron originalmente reconocidas.

En caso de que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para liquidar la provisión le sea reembolsada por un tercero, esta reconocerá, de manera separada de la provisión, el derecho a cobrar tal reembolso y un ingreso en el resultado del periodo cuando sea prácticamente segura su recepción. En el estado de resultados, el gasto relacionado con la provisión podrá ser objeto de presentación como una partida neta del valor reconocido como reembolso a recibir.

Se reconocerán provisiones cuando la entidad esté ejecutando un contrato oneroso. Un contrato oneroso es aquel en el cual la entidad preveía obtener utilidades, pero en su ejecución se evidencia que los costos inevitables para cubrir las obligaciones establecidas en el contrato exceden los beneficios económicos que se espera recibir de él teniendo en cuenta los valores recuperables.

Para reconocer el contrato de carácter oneroso, la entidad reconocerá previamente cualquier tipo de deterioro del valor de los activos incorporados en la ejecución del contrato.

Se reconocerán provisiones por costos de desmantelamiento, cuando la entidad incurra en costos para desmantelar, retirar un activo, o rehabilitar el lugar en el que se asienta.

No se reconocerán provisiones por resultados negativos netos futuros derivados de las operaciones de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA. Si existiera una posibilidad válida de pérdidas futuras asociadas con la operación, la entidad evaluará la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de los activos, con base en los criterios definidos en la política de deterioro del Valor de los activos generadores de efectivo y en la política de deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo.

Las provisiones se reconocerán como un pasivo y un gasto en el resultado del periodo. No obstante, las provisiones por desmantelamientos se reconocerán como un pasivo y como un mayor valor del activo al cual se asocie el desmantelamiento.

Las provisiones se reclasificarán al pasivo que corresponda cuando ya no exista incertidumbre en relación con su cuantía o vencimiento.

Procesos Litigiosos:

Del resultado de la evaluación de la probabilidad de ocurrencia de los procesos judiciales, laudos arbitrales, conciliaciones extrajudiciales de acuerdo con el estado del proceso, se revelan contablemente según las siguientes consideraciones:

Cuando se trata de demandas en donde se encuentren varios demandados y se vincule o haga parte la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en el proceso, se reconoce contablemente de acuerdo con la proporción que corresponda al promedio aritmético resultante de dividir la estimación de la cuantía sobre el número de integrantes del grupo demandado, excepto cuando se llega a acuerdos entre los demandados donde se reconocerá lo determinado o en su totalidad a nombre de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, cuando el área jurídica de acuerdo con su criterio profesional así lo considere.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA es demandada por un grupo de personas o entidades, se reconoce y revelan contablemente el valor total de la pretensión a nombre de uno de ellos o del apoderado; cuando se trate de este último en el concepto se discrimina al menos un nombre de los demandantes y el número del proceso.

Para efectos contables, el cálculo de la provisión y registro se realizará de acuerdo con el informe suministrado por el área Jurídica en donde se discrimine por proceso el grado de probabilidad de ocurrencia según la metodología de valoración del riesgo de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no reconoce como provisión las acciones populares. En el caso que se conozca el fallo y se tenga un valor que pueda ser medido con fiabilidad se registrar en el pasivo correspondiente.

33.2 Medición Inicial

Las provisiones se medirán por el valor que refleje la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación presente o para transferirla a un tercero en la fecha de presentación. Dicha estimación tendrá en cuenta los desenlaces asociados de mayor probabilidad, la experiencia que se tenga en operaciones similares, los riesgos e incertidumbres y los informes de expertos, entre otros.

El riesgo implica considerar la variabilidad en los desenlaces posibles. Un ajuste por la existencia de riesgo puede aumentar el valor por el que se mide una obligación. Será preciso tener precaución al realizar juicios en condiciones de incertidumbre, de manera que no se sobreestimen los activos o los ingresos y que no se subestimen los pasivos

o los gastos. No obstante, la incertidumbre no será una justificación para la creación de provisiones excesivas, o para la sobrevaloración deliberada de los pasivos.

Las incertidumbres que rodean el valor a reconocer como provisión se tratan de diferentes formas, atendiendo a las circunstancias particulares de cada caso. En caso de que la provisión que se esté midiendo se refiera a una población importante de casos individuales, la obligación presente se estimará aplicando el método estadístico del Valor Esperado, el cual consiste en promediar todos los posibles desenlaces por sus probabilidades asociadas.

Cuando exista un rango de desenlaces posibles con la misma probabilidad, la entidad utilizará el valor medio del intervalo para estimar la provisión. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo resulte significativo, el valor de la provisión será el valor presente de los valores que se espera sean requeridos para liquidar la obligación. La tasa de descuento utilizada para este cálculo será la tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado correspondientes al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del pasivo correspondiente. En todo caso, la tasa de descuento no deberá reflejar los riesgos que ya hayan sido objeto de ajuste en las estimaciones de los flujos de efectivo futuros relacionados con la provisión.

Las provisiones originadas en contratos de carácter oneroso se medirán por el valor presente de la pérdida esperada asociada al contrato, previa deducción de las recuperaciones asociadas al mismo.

La provisión por costos de desmantelamiento se medirá por el valor presente de los costos estimados en los que incurrirá la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para llevar a cabo el desmantelamiento, de acuerdo con la política de propiedades, planta y equipo o de bienes de uso público, según corresponda. Para tal efecto utilizara por ejemplo una cotización, presupuesto o la experiencia de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA por desmantelamientos realizados.

El derecho al reembolso relacionado con provisiones, en caso de que exista, se medirá por el valor que refleje la mejor estimación de los recursos que recibirá la entidad producto de este. Adicionalmente, si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, el derecho se medirá por su valor presente, para lo cual se utilizará como factor de descuento la tasa utilizada para la medición de la provisión relacionada. En todo caso, el valor reconocido para el derecho no excederá el valor de la provisión.

33.3 Medición Posterior

Las provisiones se revisarán como mínimo al final del periodo contable o cuando se tenga evidencia de que el valor ha cambiado sustancialmente, y se ajustarán afectando el resultado del periodo para reflejar la mejor estimación disponible.

Para el caso de las pretensiones por litigios y demandas, serán actualizadas como mínimo, en los dos semestres del periodo contable; a junio 30 y diciembre 31 o, cuando se tenga evidencia de situaciones que ameriten su reconocimiento y revelación en los estados financieros, previa información enviada por el Área Jurídica de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA y teniendo en cuenta el factor de ajuste determinado en el proceso

(SMMLV, IPC, proyección de la inflación del Banco de la República y las tasas TES del Banco de la República, etc.).

Cuando el valor de la provisión se calcule como el valor presente de la obligación, el valor de esta se aumentará en cada periodo para reflejar el valor del dinero en el tiempo. Tal aumento se reconocerá como gasto financiero en el resultado del periodo.

En el caso de las provisiones constituidas por desmantelamiento, el ajuste afectará a) los gastos del periodo si el ajuste obedece al reconocimiento del valor del dinero en el tiempo o b) el costo del activo si el ajuste corresponde a la revisión de los costos estimados en los que incurrirá la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para llevar a cabo el desmantelamiento.

Cuando ya no sea probable la salida de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación correspondiente, se procederá a liquidar o a revertir la provisión.

Los derechos al reembolso relacionados con provisiones, en caso de que existan, se revisarán cuando se tenga evidencia de que el valor ha cambiado sustancialmente o, como mínimo, al final del periodo contable y se ajustarán en el resultado del periodo para reflejar la mejor estimación disponible. En todo caso, el valor reconocido para el derecho no excederá el valor de la provisión. Adicionalmente, cuando el valor del derecho se calcule como su valor presente, éste se aumentará en cada periodo para reflejar el valor del dinero en el tiempo. Tal aumento se reconocerá como ingreso en el resultado del periodo.

33.4 Información a Revelar

Para cada tipo de provisión, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- La naturaleza del hecho que la origina;
- Una conciliación que muestre el valor en libros al inicio y al final del periodo; las adiciones realizadas durante el periodo, incluidos los ajustes procedentes de los cambios en la medición del valor descontado; los valores cargados contra la provisión durante el periodo; y los valores no utilizados que hayan sido objeto de liquidación o reversión en el periodo;
- Una descripción acerca de la naturaleza de la obligación contraída, así como del valor y fecha esperada de cualquier pago resultante;
- Una indicación acerca de las incertidumbres relativas al valor o a las fechas de salida de recursos;
- Los criterios considerados para la estimación y el valor de cualquier reembolso esperado que esté asociado con la provisión constituida.

34. POLÍTICA CONTABLE INGRESOS DE TRANSACCIONES SIN CONTRAPRESTACIÓN

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los ingresos que percibe de transacciones sin contraprestación.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo IV. Ingresos. • 1. Ingresos de transacciones sin contraprestación.

34.1 Criterio General de Reconocimiento

Se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación, los activos monetarios o no monetarios, que reciba la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA sin que deba entregar a cambio una contraprestación que se aproxime al valor de mercado del activo que se recibe, es decir, la entidad no entrega nada a cambio del recurso recibido o si lo hace, el valor entregado es menor al valor de mercado del recurso recibido. También se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación aquellos que obtenga la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA dada la facultad legal que esta tenga para exigir cobros a cambio de bienes, derechos o servicios que no tienen valor de mercado y que son suministrados únicamente por el gobierno. También se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación la asunción y condonación de obligaciones.

Los servicios o bienes de consumo inmediato, que reciba la entidad sin entregar nada a cambio o entregando un valor significativamente menor al valor de mercado del servicio o bien recibido, no se reconocerán como activo ni como ingresos de transacciones sin contraprestación.

Son típicos ingresos de transacciones sin contraprestación: los impuestos, las transferencias, las retribuciones (tasas, derechos de explotación, derechos de tránsito, entre otros), los aportes sobre la nómina y las rentas parafiscales.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconoce un ingreso sin contraprestación cuando: a) tenga el control sobre el activo, b) sea probable que fluyan, a la entidad, beneficios económicos futuros o potencial de servicio asociados con el activo; y c) el valor del activo pueda ser medido con fiabilidad.

Los recursos que reciba la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA a favor de terceros no se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación, sino como pasivos.

34.2 Transferencias

Los ingresos por transferencias corresponden a ingresos por transacciones sin contraprestación, recibidos de terceros, por conceptos tales como: activos que recibe la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA de otras entidades públicas, condonaciones de deudas, asunción de deudas por parte de terceros, bienes declarados a favor de la Nación, bienes expropiados.

Reconocimiento: Los ingresos por transferencias pueden o no estar sometidos a estipulaciones. Pueden originarse en la normativa vigente o en acuerdos de carácter vinculante.

Las estipulaciones son especificaciones que le imponen a la entidad receptora del activo una obligación de rendimiento. Existirá una obligación de rendimiento cuando la entidad deba usar o consumir el beneficio económico futuro o el potencial de servicio del activo transferido para un propósito particular. Las estipulaciones relacionadas con un activo transferido podrán ser restricciones o condiciones.

Existen restricciones cuando se requiera que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en calidad de receptora use o consuma el beneficio económico futuro o el potencial de servicio del activo transferido para un propósito particular, pero que si estos no se usan o consumen como se especifica, no se requiera su devolución a la entidad que transfirió el activo. En este caso, si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA es beneficiaria del recurso transferido evalúa que su transferencia le impone restricciones, reconocerá un ingreso en el resultado del periodo cuando se den las condiciones de control del activo.

Existirán condiciones cuando se requiera que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en calidad de receptora de los recursos los use o consuma el beneficio económico futuro o el potencial de servicio del activo transferido para un propósito particular y que si estos, no se usan o consumen como se especifica, se devuelven a la entidad que los transfirió, quien tiene la facultad administrativa o legal de hacer exigible la devolución. Adicionalmente, para que exista una transferencia condicionada, la entidad transferidora debe tener la capacidad de evaluar periódicamente el cumplimiento de la obligación de rendimiento para lo cual deberán detallarse aspectos tales como: a) la naturaleza o la cantidad de bienes y servicios a suministrar en cumplimiento de la función de cometido estatal de la entidad beneficiaria de la transferencia o la naturaleza de los activos a adquirir y b) el plazo durante el cual deba cumplirse. Por consiguiente, cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en calidad de receptora reconozca inicialmente un activo sujeto a una condición, también reconocerá un pasivo. por la obligación presente de consumir el beneficio económico futuro o el potencial de servicio del activo transferido como se especifica o de devolverlo a la entidad que transfirió el activo. El pasivo inicialmente reconocido se reducirá en la medida que la entidad receptora

del recurso cumpla las condiciones asociadas a su uso o destinación, momento en el cual se reconocerá el ingreso en el resultado del periodo.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en calidad de beneficiaria de un activo transferido evalúa que la transferencia del activo no impone estipulaciones, reconocerá un ingreso en el resultado del periodo cuando se den las condiciones de control del activo

La capacidad de excluir o restringir el acceso de terceros a los beneficios económicos o al potencial de servicio de un activo es un elemento esencial de control que distingue los activos de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA de aquellos bienes a los que todas las entidades tienen acceso y de los que se benefician.

En los casos en los cuales se requiera un acuerdo de transferencia antes de que los activos puedan ser transferidos, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en calidad de receptora no los reconocerá como activos hasta el momento en que el acuerdo sea vinculante y esté claro el derecho a la transferencia.

Si la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no tiene capacidad de reclamar legal o contractualmente los activos no los reconocerá como tales

En consecuencia, solo se reconocerá el activo, y el ingreso o pasivo correspondiente, cuando exista un derecho exigible por ley o por acuerdo contractual vinculante y cuando la entidad evalúe que es probable que la entrada de recursos ocurra.

Las transferencias en efectivo entre entidades de gobierno se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en calidad de cedente expida el acto administrativo de reconocimiento de la obligación por concepto de la transferencia, salvo que esta esté sujeta a condiciones, caso en el cual se reconocerá un pasivo.

Las condonaciones de deudas se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo cuando el proveedor de capital renuncie a su derecho de cobrar una deuda en la que haya incurrido la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Las deudas de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA asumidas por un tercero se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo cuando este pague la obligación o cuando la asuma legal o contractualmente, siempre que no existan contragarantías. Los bienes que reciba la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA de otras entidades del sector público y las donaciones se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo, cuando a la entidad le sea transferido el control de los mismos.

Los bienes declarados a favor de la Nación y los expropiados se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo, cuando la autoridad competente expida el acto administrativo o la sentencia judicial, según corresponda.

Los legados se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo, cuando legalmente la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA adquiera el derecho sobre ellos.

Cuando la transferencia esté sometida a condiciones, en el caso de los recursos recibidos en administración, el pasivo se medirá inicialmente por el valor del activo reconocido y posteriormente, por la mejor estimación del valor requerido para cancelar la obligación presente al cierre del periodo contable y la diferencia se reconocerá como ingreso o

gasto en el resultado del periodo. La estimación tendrá en cuenta los riesgos y las incertidumbres relacionados con los sucesos que hacen que se reconozca un pasivo.

Cuando el valor del dinero en el tiempo sea significativo, el pasivo se medirá por el valor presente del valor que se estima será necesario para cancelar la obligación.

Medición: Las transferencias en efectivo se medirán por el valor recibido. En caso de que la transferencia se perciba en moneda extranjera, se aplicará lo señalado en la norma de efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Las condonaciones de deudas y las deudas asumidas por terceros se medirán por el valor de la deuda que sea condonada o asumida.

Las transferencias no monetarias (inventarios; propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; activos intangibles; bienes de uso público; y bienes históricos y culturales) se medirán por el valor de mercado del activo recibido y, en ausencia de este, por el costo de reposición. Si no es factible obtener alguna de las anteriores mediciones, las transferencias no monetarias se medirán por el valor en libros que tenía el activo en la entidad que transfirió el recurso. El valor de mercado y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera para estas bases de medición.

Cuando la transferencia esté sometida a condiciones, el pasivo se medirá inicialmente por el valor del activo reconocido y, posteriormente, por la mejor estimación del valor requerido para cancelar la obligación presente al cierre del periodo contable y la diferencia se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo. La estimación tendrá en cuenta los riesgos y las incertidumbres relacionados con los sucesos que hacen que se reconozca un pasivo. Cuando el valor del dinero en el tiempo sea significativo, el pasivo se medirá por el valor presente del valor que se estima será necesario para cancelar la obligación.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA este obligada a devolver una parte o la totalidad del beneficio económico futuro o del potencial de servicio del activo recibido, reconocerá una cuenta por pagar por el valor a devolver.

Si la devolución se origina por una transferencia condicionada, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA disminuirá el previamente reconocido y cualquier diferencia entre este y el valor de la cuenta por pagar afectará el resultado del periodo.

Si la devolución no se origina por una transferencia condicionada, el reconocimiento de la cuenta por pagar afectará el resultado del periodo.

34.3 Ingresos por Impuestos

Los ingresos por impuestos corresponden a ingresos exigidos sin contraprestación directa, determinados en las disposiciones legales por la potestad que tiene el Estado de establecer gravámenes. Se originan en el hecho generador del tributo, gravando la riqueza, la propiedad, la producción, la actividad o el consumo, entre otros.

Reconocimiento: La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá ingresos por impuestos cuando surja el derecho de cobro originado en las declaraciones tributarias, en las liquidaciones oficiales y en los demás actos administrativos que liquiden obligaciones a cargo de los contribuyentes una vez dichas liquidaciones oficiales y actos administrativos queden en firme.

Los anticipos por impuestos y las retenciones en la fuente se reconocerán como pasivo hasta cuando tenga lugar la liquidación del impuesto.

Medición: Los ingresos por impuestos se medirán por el valor determinado en las declaraciones tributarias, en las liquidaciones oficiales y en los demás actos administrativos que liquiden obligaciones a cargo de los contribuyentes.

34.4 Retribuciones, aportes sobre la nómina, rentas parafiscales, multas y sanciones

Los ingresos por retribuciones, aportes sobre la nómina, rentas parafiscales, multas y sanciones corresponden a ingresos sin contraprestación determinados en las disposiciones legales, que se originan, entre otros, en las retribuciones que efectúan los usuarios de un servicio a cargo del Estado, en los pagos obligatorios derivados de la relación laboral de entidades públicas y privadas, en los gravámenes que afectan a un determinado y único grupo social y económico los cuales se utilizan en su beneficio, y en los pagos obligatorios que efectúan terceros como consecuencia de la infracción a requerimientos legales.

Reconocimiento: La entidad reconocerá ingresos por retribuciones, aportes sobre la nómina y rentas parafiscales, cuando surja el derecho de cobro originado en liquidaciones privadas, en las liquidaciones oficiales y en los demás actos administrativos que liquiden obligaciones a cargo de los usuarios, una vez dichas liquidaciones oficiales y demás actos administrativos queden en firme, y en otros documentos que establezcan derechos de cobro a favor de la entidad.

Cuando la liquidación y pago de los aportes sobre la nómina se presente en el periodo contable posterior a la ocurrencia del hecho económico y antes de la fecha de autorización de los estados financieros, el ingreso se reconocerá en el periodo en el que se genere el hecho económico. Lo anterior, en concordancia con lo definido en la norma de hechos ocurridos después del periodo contable.

Las multas y sanciones se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo cuando se presente la decisión de una autoridad competente, como consecuencia de la infracción a requerimientos legales, y contra esta decisión no proceda ningún recurso.

Medición: Los ingresos por retribuciones, aportes sobre la nómina y rentas parafiscales se medirán por el valor determinado en las liquidaciones privadas, en las liquidaciones oficiales y en los demás actos administrativos que liquiden obligaciones a cargo de los usuarios y en otros documentos que establezcan derechos de cobro a favor de la entidad. Las multas y sanciones se medirán por el valor liquidado en el acto administrativo proferido por la autoridad que imponga la multa o sanción.

34.5 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- El valor de los ingresos de transacciones sin contraprestación reconocidos durante el periodo contable mostrando, por separado, los impuestos, las transferencias, las retribuciones, los aportes sobre la nómina y las rentas parafiscales, detallando en cada uno, los principales conceptos.
- El valor de las cuentas por cobrar reconocidas con respecto a los ingresos sin contraprestación.
- El valor de los pasivos reconocidos originados en los recursos recibidos sujetos a condiciones.
- La existencia de cualquier cobro anticipado con respecto a las transacciones sin contraprestación.

35. POLÍTICA CONTABLE INGRESOS DE TRANSACCIONES CON CONTRAPRESTACIÓN

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación de los ingresos que percibe de transacciones con contraprestación.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo IV. Ingresos. • 2. Ingresos de transacciones con contraprestación.

35.1 Criterio General de Reconocimiento

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como ingresos de transacciones con contraprestación aquellos que se originan por la venta de bienes, la prestación de servicios o el uso que terceros hacen de activos, los cuales producen intereses, derechos de explotación, arrendamientos, dividendos, participaciones o excedentes financieros, entre otros. Lo anterior, con independencia de que la transacción se realice a precios de mercado o a un precio menor a este.

El criterio para el reconocimiento de ingresos de transacciones con contraprestación se aplicará por separado a cada transacción. No obstante, en determinadas circunstancias, será necesario aplicar tal criterio de reconocimiento por separado a los componentes identificables de una única transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la operación. Por su parte, el criterio de reconocimiento se aplicará a dos o más transacciones conjuntamente cuando estén ligadas de manera que el efecto comercial no pueda ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones.

35.2 Ingresos por Venta de Bienes

Se reconocerán como ingresos por venta de bienes los recursos obtenidos por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA en el desarrollo de actividades de comercialización de bienes adquiridos o producidos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocerán en los estados financieros cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA ha transferido al comprador, los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes; b) La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos (en el grado usualmente asociado con la propiedad) ni retiene el control efectivo sobre estos; c) el valor de los ingresos puede medirse con fiabilidad; d) es probable que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reciba los beneficios económicos o el potencial de servicio, asociados con la transacción; y e) los costos en los que se haya incurrido, en relación con la transacción, pueden medirse con fiabilidad.

Los ingresos y los costos relacionados con una misma transacción o evento se reconocerán de forma simultánea. No obstante, los ingresos no se reconocerán cuando los costos correlacionados no puedan medirse con fiabilidad; en tal caso, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se reconocerá como un pasivo.

35.3 Ingresos por Prestación de Servicios

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reconocerá como ingresos por prestación de servicios, los recursos obtenidos en la ejecución de un conjunto de tareas acordadas en un contrato. Estos ingresos se caracterizan porque tienen una duración determinada en el tiempo y buscan satisfacer necesidades de los usuarios o cumplir requerimientos contractuales previamente establecidos. Los ingresos por prestación de servicios se

reconocerán cuando el resultado de una transacción pueda estimarse con fiabilidad, considerando el grado de avance en la prestación del servicio al final del periodo contable.

El resultado de una transacción podrá estimarse con fiabilidad cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) el valor de los ingresos puede medirse con fiabilidad;
- b) es probable que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA reciba los beneficios económicos o el potencial de servicio, asociados con la transacción;
- c) el grado de avance en la prestación del servicio, al final del periodo contable, puede medirse con fiabilidad;
- d) los costos en los que se haya incurrido para la prestación del servicio y aquellos necesarios para completarla pueden medirse con fiabilidad.

Medición: Las transferencias en efectivo se medirán por el valor recibido. En caso de que la transferencia se perciba en moneda extranjera, se aplicará lo señalado en la norma de efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Las condonaciones de deudas y las deudas asumidas por terceros se medirán por el valor de la deuda que sea condonada o asumida.

Las transferencias no monetarias (inventarios; propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; activos intangibles; bienes de uso público; y bienes históricos y culturales) se medirán por el valor de mercado del activo recibido y, en ausencia de este, por el costo de reposición.

Si no es factible obtener alguna de las anteriores mediciones, las transferencias no monetarias se medirán por el valor en libros que tenía el activo en la entidad que transfirió el recurso. El valor de mercado y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera para estas bases de medición.

Cuando la transferencia esté sometida a condiciones, el pasivo se medirá inicialmente por el valor del activo reconocido y posteriormente, por la mejor estimación del valor requerido para cancelar la obligación presente al cierre del periodo contable y la diferencia se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo. La estimación tendrá en cuenta los riesgos y las incertidumbres relacionados con los sucesos que hacen que se reconozca un pasivo. Cuando el valor del dinero en el tiempo sea significativo, el pasivo se medirá por el valor presente del valor que se estima será necesario para cancelar la obligación.

35.4 Ingresos por Contratos de Construcción

Reconocimiento: Un contrato de construcción se define como el conjunto de actividades que el contratista está obligado a desarrollar para la fabricación de un activo o un conjunto de activos que están estrechamente relacionados entre sí o son interdependientes bien, en términos de su diseño, tecnología y función o bien, en relación con su último destino o utilización. Un contrato de construcción puede abarcar los contratos de prestación de servicios que están directamente relacionados con la construcción del activo, así como los contratos para la demolición o rehabilitación de activos y la restauración del entorno que puede seguir a la demolición de estos.

35.5 Ingresos Derivados de Contratos de Construcción

Se reconocerán como ingresos provenientes de contratos de construcción el valor de la contraprestación pactada y las modificaciones, reclamaciones o incentivos asociados al contrato, en la medida en que sea factible la medición fiable de dichos valores y sea probable que resulte un ingreso a partir de estos.

En atención a lo anterior, la medición de los ingresos procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres que dependen del desenlace de hechos futuros y, por tanto, se requieren estimaciones que necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que los hechos ocurren o las incertidumbres se resuelven. Por consiguiente, la cuantía de los ingresos del contrato puede aumentar o disminuir de un periodo a otro.

Una modificación es una instrucción del cliente para cambiar el alcance del trabajo que se va a ejecutar bajo las condiciones del contrato, la cual puede llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes de este. La modificación se incluirá en los ingresos del contrato cuando sea probable que el cliente apruebe el plan modificado, así como la cuantía de los ingresos que surjan producto de la modificación, y que la cuantía, que la modificación suponga, pueda medirse con fiabilidad.

Una reclamación es una cantidad que el contratista, en este caso la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA espera cobrar al cliente, o a un tercero, como reembolso de costos no incluidos en el precio del contrato.

La reclamación puede surgir debido a demoras causadas por el cliente, errores en las especificaciones o el diseño, o disputas referentes al trabajo pactado en el contrato. La medición de las cantidades de ingresos que surgen de las reclamaciones está sujeta a un alto nivel de incertidumbre y, frecuentemente, depende del resultado de las negociaciones entre las partes. Por tanto, las reclamaciones se incluirán en los ingresos del contrato cuando las negociaciones hayan alcanzado un estado de maduración avanzado, de manera tal que sea probable que el cliente acepte la reclamación y su valor pueda medirse con fiabilidad.

En caso de desavenencias o litigios jurídicos que modifiquen el valor de los ingresos, se reconocerá la variación de valor que determine la instancia de resolución de conflictos competente y se ajustarán los ingresos por el valor estipulado por dicha instancia, de

acuerdo con el porcentaje de avance del contrato de construcción o la realización de las actividades asociadas con este.

La variación se reconocerá como un menor valor de los ingresos si se trata de ingresos registrados en el mismo periodo o, como un mayor valor si surgen ingresos no reconocidos previamente.

En el caso de los ingresos reconocidos en periodos anteriores que como consecuencia del fallo o del avance de obra, deban disminuirse, se afectará el gasto en el resultado del periodo.

Los pagos por incentivos son cantidades adicionales reconocidas al contratista siempre que cumpla o sobrepase determinados niveles de ejecución en el contrato. Los pagos por incentivos se incluirán en los ingresos procedentes del contrato cuando este esté suficientemente avanzado, de manera que sea probable que los niveles de ejecución se cumplan o se sobrepasen, y cuando el valor derivado del pago por incentivos pueda medirse con fiabilidad.

Cuando no pueda determinarse con certeza si resultará un ingreso por modificaciones del contrato, por reclamaciones o por incentivos, se evaluará si hay lugar al registro de un derecho contingente en cuentas de orden deudoras, siempre que la cuantía pueda medirse con fiabilidad; en caso contrario, se realizará la correspondiente revelación en notas.

35.6 Costos Derivados de Contratos de Construcción

Se reconocerán como costos, los desembolsos que le sean atribuibles desde la fecha en que el contrato quede en firme y hasta el final de la ejecución de la obra correspondiente.

Los costos de un contrato de construcción incluyen aquellos relacionados directamente con este, los asociados con la actividad de contratación en general que puedan imputarse al contrato específico y los que puedan cargarse al cliente según los términos pactados.

Cuando los costos en los que se incurra al obtener un contrato se reconozcan como gasto en el resultado del periodo en que se haya incurrido en ellos, ya no podrán ser acumulados en el costo del contrato si este llega a obtenerse en un periodo posterior.

Para la determinación de los costos, se implementarán sistemas de costos de acuerdo con las necesidades de información de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA.

Los costos que se relacionan directamente con los contratos de construcción incluyen, entre otros: mano de obra; materiales; depreciación de las propiedades, planta y equipo usadas en la ejecución del contrato; desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo, desde y hasta la localización de la obra; alquileres; diseño y asistencia técnica; costos estimados de los trabajos de rectificación y garantía; y reclamaciones de terceros.

Los anteriores costos podrán disminuirse por cualquier ingreso eventual y sobreviniente que no se haya incluido entre los ingresos producto del contrato. Tal es el caso de los ingresos generados por venta de materiales sobrantes o por la liquidación de las propiedades, planta y equipo cuando finaliza el contrato.

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revisará todos los desembolsos relativos al contrato de construcción pagados directamente por los subcontratistas y que son reembolsados por terceros, para determinar si deben o no clasificarse como costos del contrato.

Los valores que cumplan con la definición y criterios de reconocimiento de costos del contrato se contabilizarán por el contratista del mismo modo en que se reconocen los demás costos del contrato. Los valores desembolsados por terceros que coincidan con la definición de ingreso se contabilizarán por el contratista.

Los desembolsos que no puedan asociarse con los contratos específicos o que no puedan atribuirse a las actividades de contratación en general o a las actividades de construcción, se reconocerán como gastos en el resultado del periodo.

35.7 Medición de Ingresos y Costos Derivados de Contratos de Construcción

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos y los costos asociados con este se reconocerán como ingresos o costos en el resultado del periodo con referencia al estado de terminación de la actividad contractual en la fecha de presentación.

Para la medición y asociación de ingresos y costos, se tendrá en cuenta el grado de avance de las actividades inherentes al contrato, el cual se determinará a partir de la utilización del método del grado de avance. Para calcular el grado de avance, se tomará como referencia lo siguiente: a) la proporción de los costos en los que se incurra por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados (los costos en los que se incurra no incluyen los costos relacionados con actividades futuras como materiales o pagos anticipados); b) las inspecciones del trabajo ejecutado; o c) la proporción física del contrato de construcción ejecutada hasta la fecha.

Para establecer el grado de avance del contrato de construcción, se considerará la naturaleza de la operación y la metodología que mida con mayor fiabilidad la proporción ejecutada, y no se tendrán en cuenta los anticipos y los pagos recibidos del cliente, dado que no necesariamente reflejan la proporción del trabajo ejecutado.

En el caso de contratos a precio fijo (que son aquellos en los cuales el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto), el desenlace del contrato de construcción podrá estimarse con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones: a) los ingresos totales del contrato pueden medirse con fiabilidad; b) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato; c) tanto los costos que faltan para la terminación del contrato, como el grado de avance al final del periodo contable pueden medirse con fiabilidad; y d) los costos atribuibles al contrato pueden identificarse claramente y medirse con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden compararse con las estimaciones previas de estos.

En el caso de un contrato de margen sobre el costo (que es aquel en el cual se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él o definidos previamente en el contrato más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija), el desenlace del contrato de construcción puede estimarse con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de

las siguientes condiciones: a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato; y b) los costos atribuibles al contrato, sean o no específicamente reembolsables, pueden identificarse claramente y medirse de forma fiable.

En cualquier caso, los ingresos reconocidos estarán razonablemente asociados con los respectivos costos y gastos de cada periodo, con independencia de la modalidad de contratación y de los anticipos o pagos recibidos.

Cuando el valor de los anticipos o pagos recibidos supere el valor de los ingresos causados, la diferencia se reconocerá como un pasivo por ingresos recibidos anticipadamente, el cual se disminuirá en la medida en que se reconozcan los ingresos según el grado de avance.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con fiabilidad: a) los ingresos se reconocerán solo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato, y b) los costos del contrato se reconocerán como gastos en el resultado del periodo en que se incurra en ellos.

Así mismo, cuando sea probable que los costos totales del contrato excedan los ingresos derivados de este, las pérdidas esperadas se reconocerán inmediatamente como una provisión por concepto de un contrato de carácter oneroso. No obstante, si desde el inicio del contrato la entidad no pretendía recuperar el total de los costos, la pérdida esperada se reconocerá a través del método del grado de avance.

Un cambio en las estimaciones de los ingresos o costos del contrato, o en el efecto de un cambio en el desenlace esperado del mismo, se tratará como un cambio en las estimaciones contables de acuerdo con lo establecido en la norma políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores.

35.8 Revelaciones

La entidad revelará la siguiente información:

- a) la cuantía y los métodos utilizados para determinar los ingresos y costos reconocidos en el periodo procedentes de contratos de construcción; y
- b) los métodos utilizados para determinar el grado de avance del contrato en curso.

Además, para cada uno de los contratos, la entidad revelará:

- a) el monto de los ingresos reconocidos en el resultado del periodo, así como los acumulados;
- b) la cantidad acumulada de costos en los que se haya incurrido y de utilidades o pérdidas reconocidas hasta la fecha; y
- c) la cuantía de los anticipos recibidos y de los valores facturados al cliente.

36. POLÍTICA CONTABLE VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO DE LA MONEDA EXTRANJERA

OBJETIVO DE LA POLÍTICA	Establecer los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA para el reconocimiento, medición y revelación en las operaciones que presenten variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.
RESPONSABLE	Dirección Administrativa y Financiera
NORMA REFERENTE	Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las entidades de gobierno. Anexo resolución 533 de 2015 y sus modificaciones emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN). <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo V. Otras normas. • 2. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA realice transacciones en moneda extranjera o conversión de sus estados financieros a una moneda de presentación distinta a la moneda funcional, aplicará los criterios de esta norma. La moneda funcional corresponderá al peso colombiano.

36.1 Transacciones en Moneda Extranjera

Una transacción en moneda extranjera es toda transacción cuyo valor se denomina o exige su liquidación en una moneda diferente al peso colombiano. Entre estas transacciones se incluyen aquellas en las que la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA compra o vende bienes o servicios cuyo precio se denomina en una moneda extranjera y aquellas en las que presta o toma prestados fondos que se liquidan en una moneda extranjera.

Reconocimiento inicial: Toda transacción en moneda extranjera se reconocerá utilizando el peso colombiano. Para tal efecto, la tasa de cambio de contado en la fecha de la transacción se aplicará al valor en moneda extranjera.

La tasa de cambio de contado es la tasa del valor actual de la moneda funcional en la fecha de la transacción. La fecha de una transacción es la fecha en la cual dicha transacción cumple las condiciones para su reconocimiento como un elemento de los estados financieros.

Reconocimiento de las diferencias de cambio: Al final de cada periodo contable, las partidas monetarias en moneda extranjera se re expresarán utilizando la tasa de cambio en la fecha del cierre del periodo. Las partidas no monetarias en moneda extranjera que se midan en términos del costo se re expresarán utilizando la tasa de cambio en la

fecha de la transacción y las que se midan al valor de mercado o al costo de reposición se convertirán utilizando las tasas de cambio de la fecha en que se mida ese valor.

Las diferencias en cambio que surjan al liquidar las partidas monetarias o al expresar las partidas monetarias a tasas de cambio diferentes de las utilizadas para su reconocimiento inicial se reconocerán como ingreso o gasto en el resultado del periodo. Las diferencias en cambio que surjan al re expresar partidas no monetarias medidas al valor de mercado o al costo de reposición, se reconocerán como ingreso o gasto en el resultado del periodo como parte de la variación del valor que ha tenido la partida durante el periodo contable.

36.2 Conversión de Estados Financieros

Cuando la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA requiera presentar sus estados financieros en una moneda distinta al peso colombiano, convertirá sus resultados y situación financiera a la moneda de presentación respectiva.

El resultado y la situación financiera de la entidad se convertirán a la moneda de presentación teniendo en cuenta lo siguiente:

- Los activos y pasivos del estado de situación financiera presentado, incluyendo las cifras comparativas, se convertirán a la tasa de cambio en la fecha de cierre del estado de situación financiera;
- El patrimonio del estado de situación financiera presentado, incluyendo las cifras comparativas, se convertirá a la tasa de cambio de las fechas de las transacciones;
- Los ingresos, gastos y costos que presente el resultado del periodo, incluyendo las cifras comparativas, se convertirán a las tasas de cambio de la fecha de las transacciones;
- Las diferencias de cambio resultantes se reconocerán en el patrimonio.

36.2 Información a Revelar

La EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA revelará la siguiente información:

- El valor de las diferencias de cambio reconocidas en el resultado del periodo, con excepción de las procedentes de los instrumentos financieros medidos al valor de mercado con cambios en resultados, de acuerdo con la política de inversiones de administración de liquidez;
- Las diferencias de cambio netas reconocidas en el patrimonio, así como una conciliación entre los valores de estas diferencias al principio y al final del periodo contable.

Control de documentos

Elaboró	Revisó	Aprobó
Carlos Echavarría – Apoyo de Contabilidad Tatiana Maya – Enlace de Calidad	Gloria Hernández Manrique Gestión Organizacional	Dora Rúa Coordinadora de Contabilidad