

## **Norma Internacional de Contabilidad nº 40**

# Propiedades de inversión

*Esta versión incluye las modificaciones resultantes de las NIIF nuevas y modificadas que se emitieron hasta el 31 de diciembre de 2005.*

ÍNDICE

	<i>párrafos</i>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>IN1–IN18</b>
<b>NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	
<b>OBJETIVO</b>	<b>1</b>
<b>ALCANCE</b>	<b>2–4</b>
<b>DEFINICIONES</b>	<b>5–15</b>
<b>RECONOCIMIENTO</b>	<b>16–19</b>
<b>MEDICIÓN INICIAL</b>	<b>20–29</b>
<b>MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO</b>	<b>30–56</b>
<i>Política contable</i>	<b>30–32</b>
<i>Modelo del Valor Razonable</i>	<b>33–55</b>
Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable	53–55
<i>Modelo del costo</i>	<b>56</b>
<b>TRANSFERENCIAS</b>	<b>57–65</b>
<b>DESAPROPIACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA</b>	<b>66–73</b>
<b>INFORMACIÓN A REVELAR</b>	<b>74–79</b>
<i>Modelos del valor razonable y del costo</i>	<b>74–75</b>
<i>Modelo del valor razonable</i>	76–78
<i>Modelo del costo</i>	79
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>80–84</b>
<i>Modelo del valor razonable</i>	<b>80–82</b>
<i>Modelo del costo</i>	<b>83–84</b>
<b>FECHA DE VIGENCIA</b>	<b>85</b>
<b>DEROGACIÓN DE LA NIC 40 (2000)</b>	<b>86</b>
<b>APROBACIÓN DE LA NIC 40 POR EL CONSEJO</b>	
<b>FUNDAMENTOS DEL IASB PARA LAS CONCLUSIONES DE LA NIC 40 (COMO FUE REVISADA EN 2003)</b>	
<b>FUNDAMENTOS DEL IASC PARA LAS CONCLUSIONES DE LA NIC 40 (2000)</b>	

La Norma Internacional de Contabilidad n° 40 *Propiedades de Inversión* (NIC 40) está contenida en los párrafos 1 a 86. Todos los párrafos tienen igual valor normativo, si bien la Norma conserva el formato IASC que tenía cuando fue adoptada por el IASB. La NIC 40 debe ser entendida en el contexto de su objetivo y de los Fundamentos de las Conclusiones del *Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera* y del *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros*. La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* suministra las bases para seleccionar y aplicar las políticas contables que no cuenten con directrices específicas.

## Introducción

- IN1 La Norma Internacional de Contabilidad 40 *Propiedades de Inversión* (NIC 40) sustituye a la NIC 40 *Propiedades de Inversión* (emitida en 2000), y debe ser aplicada en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se recomienda su aplicación anticipada.

## Razones para la revisión de la NIC 40

---

- IN2 El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha desarrollado esta NIC 40 revisada como parte de su Proyecto de Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad, que se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras adicionales.
- IN3 En el caso concreto de la NIC 40, el principal objetivo del Consejo fue realizar una revisión limitada para permitir que un derecho sobre una propiedad mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, pudiera clasificarse como propiedad de inversión bajo determinadas condiciones. Estas condiciones incluyen los requisitos de que la propiedad debe satisfacer previamente la definición de propiedad de inversión, que el arrendatario debe contabilizar el arrendamiento como si se tratara de un arrendamiento financiero y medir el activo arrendado resultante utilizando el modelo del valor razonable. El Consejo no reconsideró el enfoque fundamental para la contabilización de las propiedades de inversión contenido en la NIC 40.

## Principales cambios

---

- IN4 Los principales cambios respecto de la versión anterior de la NIC 40 se describen a continuación.
- IN5 Un derecho sobre una propiedad que se mantenga por un arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión siempre que:
- (a) se cumpla el resto de la definición de propiedad de inversión;
  - (b) el arrendamiento operativo se contabilice como si fuera un arrendamiento financiero, de acuerdo con la NIC 17 *Arrendamientos*; y
  - (c) el arrendatario utilice el modelo del valor razonable establecido en esta Norma para medir el activo reconocido.
- IN6 La clasificación alternativa descrita en el párrafo IN5 puede practicarse con cada una de las propiedades. Sin embargo, como es un requerimiento general de la Norma que todas las propiedades de inversión deban ser contabilizadas uniformemente empleando el modelo del valor razonable o el modelo del costo, una vez que se haya escogido la alternativa citada para uno de esas propiedades, todas las propiedades clasificadas como propiedades de inversión se contabilizarán uniformemente aplicando el modelo del valor razonable.
- IN7 La Norma requiere a la entidad que revele:
- (a) si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo; y

- (b) si aplicase el modelo del valor razonable, en qué circunstancias concretas, ha clasificado y contabilizado los derechos sobre las propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo, como propiedades de inversión.
- IN8 Cuando se hayan realizado ajustes significativos sobre una tasación, obtenida para una propiedad de inversión, para los propósitos de presentación de los estados financieros, se requerirá una reconciliación entre la tasación obtenida y la medición incluida en los estados financieros.
- IN9 La Norma aclara que si un derecho sobre una propiedad mantenida a través de un arrendamiento, se clasificase como propiedad de inversión, la partida contabilizada al valor razonable es el derecho y no la propiedad en sí.
- IN10 Se requiere información comparativa para todas las informaciones reveladas.
- IN11 Se han incorporado algunos cambios significativos a la Norma, como consecuencia de las modificaciones que el Consejo hizo en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* como parte del Proyecto de Mejoras; en concreto para:
- especificar qué costos se incluyen en el costo de las propiedades de inversión, y cuándo deben darse de baja partes sustituidas;
  - especificar cuándo tienen carácter comercial las permutas (como son, por ejemplo, las transacciones en las que se adquiere una propiedad de inversión mediante una permuta total o parcial por activos no monetarios) y cómo se han de contabilizar dichas transacciones, según tengan o no carácter comercial;
  - especificar la contabilización de las compensaciones recibidas de terceros por causa de propiedades de inversión cuyo valor se haya deteriorado o perdido, o bien que se hayan abandonado.

## **Resumen del tratamiento requerido por la Norma**

---

- IN12 La Norma permite a la entidad elegir entre:
- El modelo del valor razonable, según el cual se mide la propiedad de inversión, después de la medición inicial, por su valor razonable, reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del periodo.
  - El modelo del costo. El modelo del costo se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada). La entidad que elige el modelo del costo debe revelar el valor razonable de la propiedad de inversión.
- IN13 La elección entre el modelo del costo y del valor razonable no puede ser ejercitada por el arrendatario cuando contabilice el derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento operativo que haya decidido clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión. La Norma requiere que tales propiedades de inversión se midan según el modelo del valor razonable.
- IN14 El modelo del valor razonable difiere del modelo de revaluación que se permite para algunos activos no financieros. Según el modelo de revaluación, los aumentos en el importe en libros sobre la medición basada en el costo se reconocen como superávit de revaluación. Sin embargo, según el modelo del valor razonable, todos los cambios en el valor razonable se reconocen en el resultado del periodo.

## NIC 40

- IN15 La Norma requiere que la entidad aplique el modelo elegido a todas sus propiedades de inversión. Sin embargo, ello no significa que todos los arrendamientos operativos, aunque sean susceptibles de ello, deban ser clasificados como propiedades de inversión.
- IN16 En casos excepcionales, cuando la entidad haya adoptado el modelo del valor razonable, puede existir evidencia clara, desde el momento en que la entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión por la finalización de la construcción o el desarrollo, o a consecuencia de un cambio de uso) de que el correspondiente valor razonable no puede determinarse fiablemente de forma continuada. En tales casos, la Norma requiere que la entidad valore la propiedad de inversión mediante el modelo del costo de la NIC 16, hasta la desapropiación de la misma. El valor residual de una propiedad de inversión se presume nulo.
- IN17 El cambio de un modelo a otro sólo puede hacerse si dicho cambio da lugar a una presentación más adecuada. La Norma establece que es altamente improbable que se pueda dar esta situación en caso de un cambio desde el modelo del valor razonable al modelo del costo.
- IN18 La NIC 40 se remite a la NIC 17 para los requerimientos relativos a la clasificación de los arrendamientos, la contabilización de los arrendamientos financieros y operativos y para algunas revelaciones de información importantes sobre las propiedades de inversión arrendadas. Cuando se posea un derecho sobre una propiedad mantenido en régimen de arrendamiento operativo se clasifique y contabilice como una propiedad de inversión, el contenido de la NIC 40 prevalecerá sobre lo establecido en la NIC 17, al requerir que el arrendamiento se contabilice como si fuera un arrendamiento financiero. Los párrafos 14 a 18 de la NIC 17 son de aplicación a la clasificación de los arrendamientos conjuntos de terrenos y construcciones. En concreto, el párrafo 18 especifica cuándo no será necesario medir de forma independiente los terrenos y las construcciones que comprendan dicho arrendamiento.

## Norma Internacional de Contabilidad 40

### *Propiedades de inversión*

#### Objetivo

---

- 1 El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

#### Alcance

---

- 2 **Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, medición y revelación de información de las propiedades de inversión.**
- 3 Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para la medición en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento operativo, también se aplicará para la medición en los estados financieros de un arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 *Arrendamientos*, entre los que se incluyen los siguientes:
- (a) la clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
  - (b) el reconocimiento de las rentas por arrendamiento de propiedades de inversión (ver también la NIC 18 *Ingresos Ordinarios*);
  - (c) la medición, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo;
  - (d) la medición, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
  - (e) la contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
  - (f) la información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos.
- 4 Esta Norma no será de aplicación a:
- (a) los activos biológicos adheridos a terrenos y relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41, *Agricultura*); y
  - (b) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

#### Definiciones

---

- 5 Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

*Importe en libros* es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.

*Costo* es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los

requerimientos específicos de otros NIF, por ejemplo la NIF 2 *Pagos en Acciones*.

**Valor razonable** es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

**Propiedades de inversión** son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

**Propiedades ocupadas por el dueño** son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

- 6 El derecho sobre una propiedad que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y sólo si, el elemento cumpliese, en su caso, la definición de propiedad de inversión, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 33 a 55, para los activos reconocidos. Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada una de las propiedades por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento operativo, todos los elementos clasificados como propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre la propiedad así clasificada se incluirá en la información a revelar requerida en los párrafos 74 a 78.
- 7 Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* se aplica a los propiedades ocupados por el dueño.
- 8 Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:
- (a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
  - (b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);



- (c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
  - (d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.
- 9 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:
- (a) inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 *Inventarios*), por ejemplo propiedades adquiridas exclusivamente para su desapropiación en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas;
  - (b) propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11 *Contratos de Construcción*);
  - (c) propiedades ocupadas por el dueño (véase la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*), incluyendo, entre otros, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de desprenderse de ellas;
  - (d) propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión, a las que se aplicará la NIC 16 hasta que la construcción o desarrollo estén terminados, fecha en la que se convierten en propiedades de inversión y por lo tanto quedan sujetos a esta Norma; no obstante, esta Norma será de aplicación a las propiedades que ya eran de inversión pero en estos momentos están siendo mejoradas nuevamente para uso futuro como propiedades de inversión (véase el párrafo 58);
  - (e) las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
- 10 Ciertas propiedades se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, la propiedad únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
- 11 En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad. Esta entidad tratará dicho elemento como propiedad de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.
- 12 En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada por éste y no una propiedad de inversión.

- 13 Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversionista pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
- 14 Se requiere un juicio para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 al 13. El apartado (c) del párrafo 75 requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 15 En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la controladora o a otra subsidiaria del mismo grupo y es ocupado por éstas. Esta propiedad no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales.

## Reconocimiento

---

- 16 **Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:**
- (a) **sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y**
  - (b) **el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.**
- 17 Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
- 18 De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado del periodo cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como ‘reparaciones y conservación’ de la propiedad.
- 19 Algunos componentes de las propiedades de inversión podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una propiedad de inversión el costo de sustituir un componente del mismo, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho costo. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta Norma.

## Medición inicial

---

- 20 Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.**
- 21 El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderán su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.
- 22 El costo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad será su costo en la fecha en que la construcción o desarrollo queden completados. Hasta esa fecha, la entidad aplicará la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. A partir de esa fecha, la propiedad se convertirá en una propiedad de inversión y le será de aplicación lo dispuesto en esta Norma (véanse el apartado (e) del párrafo 57 y el párrafo 65).
- 23 El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:
- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
  - (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
  - (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.
- 24 Si el pago por una propiedad de inversión se aplazase, su costo será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento
- 25 El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; esto es, el activo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.**
- 26 Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de medición, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el costo del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si un derecho sobre una propiedad mantenida en arrendamiento se clasificase como una propiedad de inversión, el elemento contabilizado por su valor razonable sería el derecho y no la propiedad subyacente. En los párrafos 33 a 52 se establecen directrices para determinar el valor razonable del derecho sobre una propiedad de acuerdo con el modelo del valor razonable. Estas directrices serán también las relevantes para determinar el valor razonable, en caso de que dicho valor se use como costo a efectos del reconocimiento inicial.
- 27 Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo. El costo de dicha propiedad de inversión se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido

ni el del activo entregado. El elemento adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

- 28 La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:
- (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o
  - (b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además
  - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.

- 29 El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede determinarse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser medidas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

## Medición posterior al reconocimiento

---

### Política contable

- 30 **A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.**
- 31 La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* establece que se efectuará un cambio voluntario en una política únicamente si dicho cambio proporciona una presentación más adecuada de los eventos y transacciones, en los estados financieros de la entidad. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más adecuada.
- 32 Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido.

- 32A La entidad puede:**
- (a) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y**
  - (b) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).**
- 32B** Algunos aseguradores y otras entidades operan un fondo de propiedad interna que emite unidades nominales, con algunas entidades tenidas por los inversionistas en contratos vinculados y otras tenidas por la entidad. El párrafo 32A no permite que una entidad mida una propiedad tenida por el fondo parcialmente al costo y parcialmente a valor razonable.
- 32C** Si una entidad escoge modelos diferentes para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de propiedades para inversión que se hagan entre conjuntos de activos medidos usando diferentes modelos se deben reconocer a su valor razonable, y el cambio acumulativo en el valor razonable se debe reconocer en resultados. De acuerdo con ello, si la propiedad para inversión es vendida desde un conjunto en el cual se usa el modelo de valor razonable a otro en que se emplea el modelo del costo, el valor razonable de la propiedad en la fecha de la venta se tomará como el costo estimado.

### **Modelo del valor razonable**

- 33 Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.**
- 34 Cuando el derecho sobre una propiedad, mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como propiedad de inversión de acuerdo con el párrafo 6, no es aplicable la elección señalada en el párrafo 30; de forma que se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.**
- 35 Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.**
- 36** El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (véase el párrafo 5). El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.
- 37** La entidad determinará el valor razonable sin practicar ninguna deducción por los costos de transacción en que pudiera incurrir por causa de la desapropiación.
- 38 El valor razonable de una propiedad de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.**
- 39** El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor razonable también supone un intercambio y un cierre simultáneos del contrato de venta, sin ninguna variación en el precio que pudiera

haberse producido en una transacción en condiciones de independencia mutua, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.

- 40 El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación a la propiedad. Algunas de estas salidas de efectivo se reflejan en el pasivo, mientras que otras asociadas a salidas de efectivo no se reconocen en los estados financieros hasta una fecha posterior (por ejemplo, pagos periódicos tales como alquileres contingentes).
- 41 El párrafo 25 especifica las bases para el reconocimiento inicial del costo de la participación en una propiedad arrendada. El párrafo 33 requiere que el derecho sobre una propiedad arrendada se reexpresé, si fuera necesario, por su valor razonable. En un arrendamiento negociado con tasas de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre una propiedad arrendada neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos), debería ser cero. Este valor razonable no cambia independientemente de si, a efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor razonable o por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 20 de la NIC 17. Por tanto, reexpresar un activo arrendado sustituyendo su costo, determinado de acuerdo con el párrafo 25, por su valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33, no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.
- 42 La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la propiedad de inversión, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.
- 43 Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la propiedad de inversión de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario actual de la propiedad de inversión no son un elemento a considerar, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético (lo que quiere decir, por ejemplo, que el vendedor interesado no tendría en cuenta las particulares circunstancias fiscales del propietario actual de la propiedad de inversión).
- 44 La definición de valor razonable se refiere a una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Una transacción libre es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial, tal que pueda originar que el precio de la transacción no sea representativo del mercado. Se presume que la transacción se realiza entre partes no vinculadas que actúan de forma independiente.

- 45 La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, sobre las que puedan realizarse los mismos o parecidos contratos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con la misma.
- 46 Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 45, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:
- (a) precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;
  - (b) precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados; y
  - (c) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tipos de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.
- 47 En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de una propiedad de inversión. La entidad habrá de considerar las razones de estas diferencias, con objeto de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango estrecho de estimaciones.
- 48 En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión, después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación en el rango de las estimaciones de valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor razonable queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable de la propiedad no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).
- 49 El valor razonable difiere del valor en uso tal como se define en la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*. El valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los participantes en el mercado, así como factores que son relevantes para los participantes en el mercado en general. En contraste, el valor en uso refleja las estimaciones procedentes de la entidad, así como factores específicos de la entidad, que pueden no ser aplicables a otras entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no reflejará ninguno de los siguientes factores en tanto que generalmente, no serán conocidos por los compradores y vendedores interesados:
- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de propiedades en diferentes localidades;
  - (b) las sinergias entre las propiedades de inversión y otros activos;

- (c) los derechos o restricciones legales que sólo son aplicables al propietario actual; y
  - (d) los beneficios o gravámenes fiscales que sólo son aplicables al propietario actual.
- 50 Al determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, la entidad deberá evitar duplicar activos y pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se reconocerán, por lo general, dentro de la propiedad de inversión, en lugar de estar reconocidos de forma separada como propiedades, planta y equipo.
  - (b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la propiedad de inversión, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
  - (c) El valor razonable de una propiedad de inversión excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.
  - (d) El valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo las cuotas contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas por pagar). De acuerdo con lo anterior, si la medición obtenida para una propiedad ha de obtenerse neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, a efectos de su contabilización, deducir cualquier pasivo reconocido derivado del arrendamiento para llegar al valor razonable de la propiedad de inversión.
- 51 El valor razonable de una propiedad de inversión no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.
- 52 En algunos casos, la entidad espera que el valor presente de sus pagos relativos a una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) exceda al valor presente de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su medición.

### **Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable**

- 53 **Existe una presunción refutable de que las entidades serán capaces de determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de cada propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir clara evidencia de que la entidad no va a poder determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y sólo cuando, no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos, la entidad medirá la propiedad de inversión aplicando el modelo del costo previsto en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. Se supondrá que el valor residual de la**



**propiedad de inversión es cero. La entidad continuará aplicando la NIC 16 hasta que se desapropie de la propiedad de inversión.**

- 54 En casos excepcionales, cuando la entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo anterior, a medir la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16, medirá el resto de sus propiedades de inversión por su valor razonable. En estos casos, aunque la entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión en particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes propiedades usando el modelo del valor razonable.
- 55 **Si la entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará valorándola a valor razonable hasta que se desapropie de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.**

### **Modelo del costo**

- 56 Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, en lugar de los previstos para los que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta (o sean incluidos en un grupo de desapropiación que sea clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*. Las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidos en un grupo de desapropiación que sea clasificado como mantenido para la venta) se medirán de acuerdo con la NIIF 5.

### **Transferencias**

---

- 57 Se realizarán transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:
- (a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;
  - (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
  - (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión;
  - (d) el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedades de inversión; o
  - (e) el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de una propiedad en curso de construcción o desarrollo a propiedades de inversión (transacción contemplada en la NIC 16).
- 58 El apartado (b) del anterior párrafo 57 requiere que la entidad transfiera una propiedad de inversión a inventarios cuando, y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad decida desapropiarse de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico,

continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas (eliminado del balance) y no lo tratará como si fuera un elemento de los inventarios. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndolo en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

- 59 Los párrafos 60 a 65 tratan problemas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño y inventarios, no varían el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar.
- 60 Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16 ó la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.**
- 61 Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16.**
- 62 Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará amortizando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16, y su valor razonable, de la misma forma que una revaluación en la NIC 16. En otras palabras:
- (a) Cualquier disminución en el importe en libros de la propiedad, se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en las superávits de revaluación de esa propiedad, la disminución se cargará contra el saldo de dicho superávit.
  - (b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará como sigue:
    - (i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconocerá en el resultado del periodo. El importe reconocido en el resultado del periodo no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
    - (ii) Cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser acreditado directamente al superávit de revaluación, dentro del patrimonio neto. En el caso de una desapropiación de la propiedad de inversión, los superávits de revaluación incluidos en el patrimonio neto pueden ser transferidos a las ganancias acumuladas. Esta transferencia del superávit de revaluación a las ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.

- 63 **En caso de la transferencia de un elemento desde los inventarios a las propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo.**
- 64 El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión, que vaya a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de inventarios.
- 65 **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del periodo.**

## **Desapropiación**

---

- 66 **Una propiedad de inversión se dará de baja en cuentas (será eliminada del balance) cuando se venda o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación.**
- 67 La desapropiación de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de desapropiación de una propiedad de inversión, la entidad aplicará los criterios de la NIC 18, para reconocer el ingreso en la venta de los bienes, y considerará las directrices correspondientes del Apéndice de la NIC 18. La NIC 17 será de aplicación en el caso de una desapropiación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior
- 68 Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el costo de sustitución de parte de una propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo del costo, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la propiedad de inversión podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el costo de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.
- 69 **La pérdida o ganancia resultante del retiro o la desapropiación de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la desapropiación (a menos que la NIC 17 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
- 70 La contraprestación a cobrar, derivada de la desapropiación de una propiedad de inversión, se reconocerá inicialmente según su valor razonable. En particular, si el

pago por una propiedad de inversión se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente por el equivalente de su precio al contado. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso por intereses según lo establecido en la NIC 18, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración el método del interés efectivo.

- 71 La entidad aplicará la NIC 37, u otras Normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de desapropiarse de una propiedad de inversión.
- 72 **Las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles.**
- 73 El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:
- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
  - (b) los retiros o desapropiaciones de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;
  - (c) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de desapropiación se reconocerá en el resultado del periodo en el que dicha compensación sea exigible; y
  - (d) el costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta Norma.

## Información a revelar

---

### Modelos del valor razonable y del costo

- 74 Las siguientes informaciones a revelar serán adicionales a las contenidas en la NIC 17. De acuerdo con la NIC 17, el dueño de las propiedades de inversión incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos en los que haya participado. La entidad que mantenga una propiedad de inversión en régimen de arrendamiento financiero u operativo, incluirá las revelaciones del arrendatario para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.
- 75 **La entidad revelará:**
- (a) **Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo.**
  - (b) **Cuando aplique el modelo del valor razonable, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.**
  - (c) **Cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 14), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.**

- (d) Los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores de peso (que deben ser revelados por la entidad) por causa de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado;
- (e) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la medición; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal medición, este hecho también se revelará.
- (f) Las cifras incluidas en el resultado del periodo por:
  - (i) ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión;
  - (ii) gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo; y
  - (iii) gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el periodo
  - (iv) el cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable (véase el párrafo 32C).
- (g) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su desapropiación.
- (h) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

#### **Modelo del valor razonable**

76 Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 33 a 55, también deberá presentar una conciliación del importe en libros de los propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:

- (a) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;
- (b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
- (c) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo en desapropiación clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5, así como las ventas o disposiciones por otra vía;
- (d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;

- (e) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
- (f) traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
- (g) otros movimientos.

77 Cuando la evaluación obtenida para una propiedad de inversión se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 50, la entidad incluirá entre sus revelaciones una reconciliación entre la evaluación obtenida y la medición ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera obligaciones reconocidas por arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.

78 En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad valore la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NIC 16, la reconciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas propiedades de inversión independientemente de los importes asociados a otras propiedades de inversión. Además, la entidad incluirá la siguiente información:

- (a) una descripción de las propiedades de inversión;
- (b) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable;
- (c) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es probable que se encuentre el valor razonable; y
- (d) cuando haya enajenado o dispuesto por otra vía de propiedades de inversión no registradas por su valor razonable:
  - (i) el hecho de que la entidad haya enajenado propiedades de inversión no registradas por su valor razonable;
  - (ii) el importe en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y
  - (iii) el importe de la pérdida o ganancia reconocida.

#### **Modelo del costo**

79 Además de la información a revelar requerida por el párrafo 75 , la entidad que aplique el modelo del costo, siguiendo el párrafo 56 también revelará:

- (a) los métodos de depreciación utilizados;
- (b) las vidas útiles o los tipos de depreciación utilizados;
- (c) el importe bruto en libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor ) al inicio y al final del periodo;

- (d) una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:
  - (i) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
  - (ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
  - (iii) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo en desapropiación clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5, así como las ventas o disposiciones por otra vía;
  - (iv) amortizaciones;
  - (v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el periodo según la NIC 36;
  - (vi) las diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta sus estados financieros;
  - (vii) traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
  - (viii) otros movimientos; y
- (e) el valor razonable de las propiedades de inversión, si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 53 , cuando la entidad no pueda determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de manera fiable, la entidad incluirá las siguientes informaciones:
  - (i) una descripción de las propiedades de inversión;
  - (ii) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no ha podido ser determinado de manera fiable; y
  - (iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable.

## Disposiciones transitorias

---

### Modelo del valor razonable

80 La entidad que, habiendo aplicado previamente la NIC 40 (2000), decida por primera vez clasificar y contabilizar como propiedades de inversión algunos o todos los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas del periodo en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:

- (a) Si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus derechos sobre propiedades en periodos anteriores (determinado sobre una base que satisfaga la definición de valor

razonable que aparece en el párrafo 5 y las orientaciones establecidas en los párrafos 36 a 52), se recomienda, pero no se obliga a:

- (i) **ajustar el saldo inicial de las ganancias acumuladas para el periodo más antiguo que se presente, en el que se hubiera revelado públicamente el valor razonable por primera vez; y**
  - (ii) **reestructurar la información comparativa para esos periodos; y**
- (b) **si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no reestructurará la información comparativa, pero revelará este hecho.**

81 Esta Norma requiere, en la disposición transitoria anterior, un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexpresen la información comparativa a menos que dicha reexpresión sea impracticable.

82 Cuando la entidad adopte esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como superávit de revaluación de propiedades de inversión.

### **Modelo del costo**

83 La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta Norma, si ha optado por utilizar el modelo del costo. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como superávit de revaluación de propiedades de inversión.

84 **Los requerimientos de los párrafos 27 a 29, en relación con la medición inicial de una propiedad de inversión adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán prospectivamente sólo a transacciones futuras.**

### **Fecha de vigencia**

---

85 **La entidad aplicará esta Norma en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si la entidad aplicase esta Norma para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.**

### **Derogación de la NIC 40 (2000)**

---

86 Esta Norma deroga la NIC 40 *Propiedades de Inversión* (emitida en 2000).



## Aprobación de la NIC 40 por el Consejo

---

La Norma Internacional de Contabilidad n° 40 *Propiedades de inversión* fue aprobada para su emisión por los catorce miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Sir David Tweedie	Presidente
Thomas E Jones	Vicepresidente
Mary E Barth	
Hans-Georg Bruns	
Anthony T Cope	
Robert P Garnett	
Gilbert Gélard	
James J Leisenring	
Warren J McGregor	
Patricia L O'Malley	
Harry K Schmid	
John T Smith	
Geoffrey Whittington	
Tatsumi Yamada	

## Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 40 *Propiedades de Inversión*

*Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la NIC 40, pero no son parte integrante de la misma.*

### Introducción

---

- FC1 Estos Fundamentos de las Conclusiones resumen las consideraciones efectuadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, para llegar a las conclusiones de la NIC 40 *Instrumentos Financieros* en el 2003. Cada uno de los miembros individuales del Consejo dio mayor peso a algunos factores que a otros.
- FC2 En julio de 2001 el Consejo anunció que, como parte de su agenda inicial de proyectos técnicos emprendería un proyecto para mejorar algunas Normas, incluyendo a la NIC 40. El proyecto se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de reguladores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto de Mejoras consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos dentro de las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras adicionales. En mayo de 2002, el Consejo publicó sus propuestas en un Proyecto de Norma de *Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad*, fijando el 16 de septiembre de 2002 como fecha límite para recibir comentarios. El Consejo recibió más de 160 cartas de comentarios sobre el Proyecto de Norma.
- FC3 Debido a que la intención del Consejo no era reconsiderar el enfoque básico de contabilización de las propiedades de inversión establecido por la NIC 40, estos Fundamentos de las Conclusiones no abordan los requerimientos de la NIC 40 que el Consejo no ha reconsiderado. Los Fundamentos de las Conclusiones sobre la NIC 40 (2000) del IASC siguen a estos fundamentos.

### Alcance

---

#### **Derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo**

- FC4 El párrafo 14 de la NIC 17 *Arrendamientos* requiere que un arrendamiento de terrenos con una vida económica indefinida se clasifique como arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento. Sin las cláusulas de la NIC 40 tal como ha sido modificada, esta clasificación del arrendamiento como operativo impediría que un arrendatario clasifique sus derechos sobre el activo arrendado como una propiedad de inversión según la NIC 40. Como resultado, el arrendatario no podría volver a medir su participación en el activo arrendado a valor razonable y reconocer cualquier cambio del valor razonable en resultados. Sin embargo, en algunos países, los derechos sobre propiedades (incluyendo terrenos) se mantienen normalmente—o exclusivamente—en régimen de arrendamiento operativo a largo plazo. El efecto de alguno de estos arrendamientos difiere poco de la compra directa de una inversión. Como resultado, algunos argumentaron que tales arrendamientos deben contabilizarse como arrendamientos financieros o como propiedades de inversión, o como ambos.
- FC5 El Consejo discutió posibles soluciones a esta cuestión. En particular, consideró la eliminación del párrafo 14 de la NIC 17, de modo que un arrendamiento de terrenos a

largo plazo fuera clasificado como un arrendamiento financiero (y por lo tanto pudiera cumplir las condiciones de una propiedad de inversión) cuando se cumplan las condiciones de clasificación de arrendamientos financieros establecidas en los párrafos 4 a 13 de la NIC 17. Sin embargo, en el Consejo se destacó que esto no resolvería todos los casos que se encuentren en la práctica. Algunos derechos de arrendamiento mantenidos como inversión permanecerían clasificados como arrendamientos operativos (por ejemplo, los arrendamientos con pagos contingentes significativos), y por lo tanto no podrían ser propiedades de inversión según la NIC 40.

- FC6 A la vista de esto, el Consejo decidió establecer separadamente en el párrafo 6 (en lugar de modificar la definición de propiedad de inversión de la NIC 40) que un derecho del arrendatario sobre una propiedad que surge de un arrendamiento operativo podría cumplir las condiciones de una propiedad de inversión. El Consejo decidió limitar esta modificación a las entidades que usan el modelo del valor razonable de la NIC 40, porque el objetivo de la modificación es permitir el uso del modelo del valor razonable para derechos sobre propiedades similares mantenidas bajo arrendamientos financieros y operativos. Dicho de otra manera, a un arrendatario que usa el modelo del costo para una propiedad no se le permitiría reconocer arrendamientos operativos como activos. El Consejo también decidió hacer el cambio opcional, es decir, que a un arrendatario que tiene un derecho de propiedad en régimen de arrendamiento operativo se le permite, pero no se le requiere, que clasifique este derecho sobre la propiedad como una propiedad de inversión (siempre que se cumpla el resto de la definición de propiedad de inversión). El Consejo confirmó que esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada una de las propiedades por separado.
- FC7 Para el caso en que un derecho de un arrendatario sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento operativo se contabilice como una propiedad de inversión, el Consejo decidió que los importes en libros iniciales de este derecho y el pasivo relacionado se contabilicen como si el arrendamiento fuera financiero. Esta decisión coloca a tales arrendamientos en la misma situación que las propiedades de inversión mantenidas en régimen de arrendamiento financiero según la versión anterior de la NIC 40.
- FC8 Al hacerlo, el Consejo reconoció que esto daría lugar a diferentes bases de medición para el activo y la deuda derivada del arrendamiento. Esto se cumple también para las propiedades de inversión que se posean y la deuda que las financien. Sin embargo, de acuerdo con la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, según la revisión de 2003, una entidad puede optar por medir tal deuda a valor razonable, pero las deudas derivadas del arrendamiento no pueden volverse a medir según la NIC 17.
- FC9 El Consejo consideró el cambio del alcance de la NIC 39, pero concluyó que esto llevaría a una revisión fundamental de la contabilización de los arrendamientos, especialmente en relación con las cuotas contingentes. El Consejo decidió que esto iba más allá de las revisiones limitadas de la NIC 40 dirigidas a facilitar la aplicación del modelo de valor razonable a algunos arrendamientos operativos clasificados como propiedades de inversión. El Consejo, sin embargo, indicó que deseaba retomar esta cuestión en un proyecto posterior sobre contabilización de los arrendamientos. En el Consejo también se destacó que esta era la visión del Consejo del antiguo IASC como expresó en sus Fundamentos de las Conclusiones, en los párrafos 25 y 26.\*

---

\* Estos párrafos en los Fundamentos del IASC se muestran como tachados porque podrían ser mal interpretados cuando se leen de manera aislada en la NIC 39 (revisada en 2003), la cual permite a los pasivos que están dentro de su alcance reflejarlos a mercado, con cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado del periodo en el cual ocurre el cambio

- FC10 Finalmente, en el Consejo se destacó que la metodología descrita en los párrafos 40 y 50(d) de la NIC 40, según la cual una valoración razonable de la propiedad que tiene en cuenta todas las obligaciones del arrendamiento se ajusta añadiendo cualquier pasivo que se reconozca por estas obligaciones, permitiría, en la práctica, que las entidades se aseguren que los activos netos relacionados con el derecho arrendado no están afectados por el uso de diferentes bases de medición.

## **La elección entre el modelo del costo o el modelo del valor razonable**

---

- FC11 El Consejo también trató la eliminación de la opción prevista en la NIC 40 para la contabilización de las propiedades de inversión usando un modelo de valor razonable o un modelo del costo.
- FC12 En el Consejo se destacó que el IASC había incluido una posibilidad de elección por dos razones principales. La primera fue dar a los preparadores y usuarios tiempo para obtener más experiencia en el empleo de un modelo de valor razonable. La segunda fue dar a los países con mercados de propiedades menos desarrollados y a los profesionales de tasación, tiempo para lograr una mayor madurez. El Consejo decidió que se necesitaba más tiempo para que estos sucesos tengan lugar (la NIC 40 llegó a ser obligatoria solo para periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2001). En el Consejo también se destacó que requerir el modelo de valor razonable no convergería con el tratamiento requerido por la mayoría de los emisores de normas con los que se mantienen vínculos. Por estas razones, el Consejo decidió no eliminar la posibilidad de elección como parte del proyecto de Mejoras, sino mantener el tema en revisión con la finalidad de reconsiderar la opción de usar el modelo del costo en una fecha posterior.
- FC13 El Consejo no reconsideró la NIC 40 en relación con la contabilidad de los arrendadores. La definición de propiedades de inversión requiere que la propiedad sea tenida por el propietario o por un arrendatario bajo el régimen de arrendamiento financiero. Como se indicó anteriormente, el Consejo acordó permitir que un arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, sea también, en circunstancias específicas, un “tenedor”. Sin embargo, un arrendador que ha proporcionado una propiedad a un arrendatario en régimen de arrendamiento financiero no puede ser un “tenedor”. Tal arrendador tiene cuentas por cobrar derivadas del arrendamiento, no una propiedad de inversión.
- FC14 El Consejo no cambió los requerimientos para un arrendador que arrienda una propiedad en régimen de arrendamiento operativo que se clasifica y contabiliza por el arrendatario como una propiedad de inversión. El Consejo reconoció que esto significaría que estas dos partes podrían contabilizar ambas como si ellos “mantuvieran” derechos en la propiedad. Esto podría ocurrir a varios niveles de arrendatarios que llegan a ser arrendadores de manera coherente con la definición de una propiedad de inversión y la elección dada para los arrendamientos operativos. Los arrendatarios que usan la propiedad en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos no deberían ser capaces de clasificar esa propiedad como una propiedad de inversión.

## Fundamentos de las conclusiones de la NIC 40 (2000)

---

### Índice

	<i>párrafos</i>
<b>Antecedentes</b>	<b>F1–F4</b>
<b>Necesidad de una Norma separada</b>	<b>F5–F6</b>
<b>Alcance</b>	<b>F7–F29</b>
Entidades especializadas en propiedades de inversión	F7
Información financiera por segmentos relativa a propiedades de inversión	F8–F9
Arrendamiento operativo a largo plazo	[Derogado F10–F15]
Propiedades de inversión en construcción	F16–F20
Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo	F21–F24
Pasivos asociados a las propiedades de inversión	[Derogado F25–F26]
Subvenciones del gobierno	F27–F29
<b>Definición de propiedades de inversión</b>	<b>F30–F39</b>
<b>Desembolsos posteriores</b>	<b>F40–F42</b>
<b>Medición posterior</b>	<b>F43–F65</b>
Modelo contable	F43–F51
Guías sobre el valor razonable	F52–F54
Tasación independiente	F55–F56
Incapacidad para medir el valor razonable con fiabilidad	F57–F62
Ganancias y pérdidas por cambios en el valor razonable	F63–F65
<b>Transferencias</b>	<b>F66</b>
<b>Resumen de cambios respecto del E64</b>	<b>F67</b>

## Fundamentos de las conclusiones de la NIC 40 (2000)

### ***Propiedades de Inversión***

---

*Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la NIC 40 pero no son parte de ella. Fueron emitidos por el Consejo del anterior IASC en el año 2000. Estos Fundamentos no han sido revisados por el IASB y sólo se ha procedido a la eliminación de los párrafos F10 a F15, F25 y F26. Dichos párrafos no tienen vigencia y han sido eliminados para evitar el riesgo de que puedan ser leídos fuera de contexto. Además en el texto se han indicado con notas las referencias a otras Normas que ya no son válidas, debido a las revisiones que han sufrido. La referencia debe hacerse a los Fundamentos de las conclusiones del IASC sobre las modificaciones realizadas en 2003.*

### **Antecedentes**

- F1 El Consejo del IASC (el “Consejo”) aprobó la NIC 25 *Contabilización de las Inversiones*, en 1986. En 1994, el Consejo aprobó una versión reformada de la NIC 25 presentada en el formato revisado adoptado para las Normas Internacionales de Contabilidad desde 1991. Por entonces, cierta terminología fue también cambiada en línea con las prácticas seguidas por el IASC. El texto original no sufrió modificaciones de importancia.
- F2 La NIC 25 fue una de las normas que el Consejo identificó para una posible revisión en el Proyecto de Norma E32, *Comparabilidad de los Estados Financieros*. De acuerdo con los comentarios relativos a las propuestas contenidas en el E32, el Consejo decidió aplazar las consideraciones de la NIC 25, quedando pendiente de trabajos posteriores sobre Instrumentos Financieros. En 1998, el Consejo aprobó la NIC 38 *Activos Intangibles*, y la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, dejando a la NIC 25 el tratamiento de las inversiones en inmuebles, materias primas cotizadas y otros activos tangibles tales como coches clásicos y otros artículos de colección.
- F3 En julio de 1999, el Consejo aprobó el Proyecto de Norma E64, *Propiedades de Inversión*, en el que se fijó el 31 de octubre de 1999 como fecha límite para comentarios. El Consejo recibió 121 comentarios por escrito sobre el E64. Ellos procedían de diversas organizaciones internacionales y de 28 países distintos. El Consejo aprobó la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, en marzo de 2000. El párrafo F67, al final de este Apéndice, resume los cambios efectuados por el Consejo en el E64, al finalizar la NIC 40.
- F4 La NIC 40 permite que las entidades elijan entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo. Como se explica en los párrafos F47 y F48, a continuación, el Consejo cree que es imposible, en el momento presente, requerir un modelo del valor razonable para todas las propiedades de inversión. Asimismo, el Consejo considera que es deseable permitir un modelo del valor razonable. La evolución que supone este paso adelante permitirá que los preparadores y usuarios obtengan más experiencia trabajando con el modelo del valor razonable, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades logren una mayor madurez.

### **Necesidad de una norma separada**

- F5 Algunos comentaristas argumentaron que las propiedades de inversión entraban dentro del alcance de la NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipo*, por lo que no había razón para tener una norma separada sobre propiedades de inversión. Ellos creen que:

- (a) No es posible distinguir, con rigurosidad, las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño, cubiertas en la NIC 16, sin hacer referencia a la intención de la dirección. De este modo, la distinción entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por el dueño conducirá, en algunos casos, a la libre elección entre tratamientos contables alternativos.
- (b) El modelo del valor razonable propuesto en el Proyecto de Norma E64 no es apropiado, sobre la base de que el valor razonable no es relevante y, en algunos casos, no es fiable en el caso de las propiedades de inversión. Los tratamientos contables previstos en la NIC 16 son apropiados no sólo para las propiedades ocupadas por el dueño, sino también para las propiedades de inversión.
- F6 Tras revisar las cartas de comentarios, el Consejo aún cree que las características de las propiedades de inversión difieren suficientemente de las de las propiedades ocupadas por el dueño, por lo que estima que es necesaria una norma separada relativa a las propiedades de inversión. En particular, el Consejo considera que la información sobre el valor razonable de las propiedades de inversión y sobre los cambios habidos en él, es altamente relevante para los usuarios de los estados financieros. El Consejo cree que es importante que se permita un modelo del valor razonable para las propiedades de inversión, de forma que las entidades puedan presentar, de forma destacada, información sobre el valor razonable. El Consejo intentó mantener la coherencia con la NIC 16, excepto por las diferencias que puedan surgir al elegir un tratamiento contable alternativo.

## Alcance

### Entidades especializadas en propiedades de inversión

- F7 Algunos comentaristas sostenían que la Norma debería cubrir únicamente las propiedades de inversión mantenidas por entidades especializadas en este tipo de propiedades (y, quizás, también en otras inversiones) sin dar cobertura a las propiedades de inversión de otras entidades. El Consejo rechazó esta postura porque no encontró ningún modo de distinguir rigurosamente, desde un punto de vista conceptual y práctico, algún tipo de entidades para las que el modelo del valor razonable pudiera ser más o menos apropiado.

### Información financiera por segmentos relativa a propiedades de inversión

- F8 Algunos comentaristas sostenían que el Consejo debía limitar el alcance de la Norma a las entidades que tuvieran un segmento, sobre el que debieran informar, cuya actividad principal fuera las propiedades de inversión. Asimismo, se indicaba que un método ligado a los segmentos sobre los que debe informarse, exigiría que una entidad adopte el modelo del valor razonable cuando considere que su actividad relacionada con propiedades de inversión es un elemento importante de su desempeño financiero, y permitiría que la entidad adoptase la NIC 16 en otros casos.
- F9 Un método ligado a los segmentos sobre los que debe informarse, conduciría a la falta de comparabilidad entre propiedades de inversión incluidas en el segmento de propiedades de inversión y en otros segmento. Por esta razón, el Consejo rechazó tal enfoque.

### Arrendamiento operativo a largo plazo

- F10 ~~De acuerdo con el Proyecto de Norma E64, la Norma no permite considerar los intereses que un arrendatario posea, en virtud de un acuerdo de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión, aún si el arrendatario manifiesta su interés a~~

largo plazo mediante importantes desembolsos al inicio, o el arrendamiento fuera a largo plazo. En su lugar, la NIC 17, Arrendamientos, exige que las cuotas derivadas de arrendamientos operativos se reconozcan como gastos de forma lineal, en el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

- F11 En algunos países, como Hong Kong y el Reino Unido, las entidades efectúan un importante desembolso para adquirir una participación en la propiedad a largo plazo (también conocido como derecho de arrendamiento). Algunos arrendatarios consideran que un derecho de arrendamiento no se distingue, en términos económicos, de una opción de compra adquirida sobre una propiedad. En realidad, algunos comentarios indicaban que la tenencia de un título de propiedad completo sobre terrenos o edificios es imposible en algunos mercados, tales como Hong Kong, y que la propiedad “poseída” en aquellos mercados es invariablemente transferida cediendo derechos que tienen forma de arrendamientos operativos. Algunos comentaristas, particularmente los procedentes de tales países, pensaban que el arrendatario podría emplear el modelo del valor razonable para el tratamiento contable de aquellas participaciones.
- F12 Algunos comentarios proponían modificaciones en el párrafo 11 de la NIC 17, Arrendamientos, de forma que los arrendamientos operativos pudieran ser clasificados como arrendamientos financieros. En este párrafo se expone que si la titularidad de un terreno no pasa al arrendatario hasta el término del plazo del arrendamiento, aquél no recibe todos los riesgos y ventajas sustanciales que inciden en la propiedad hasta el final de la operación.
- F13 El Consejo no encontró fundamento conceptual para diferenciar una clase de arrendamiento operativo, para la cual el modelo del valor razonable pudiera ser más apropiado que para otra clase de arrendamiento operativo donde podría ser más conveniente continuar con el modelo del costo, de acuerdo con la NIC 17. En concreto, el Consejo concluyó que un desembolso importante no cambia tanto la sustancia económica de un arrendamiento operativo, como para justificar un tratamiento contable que difiera del aplicado en otros casos similares de arrendamiento operativo sin la existencia de desembolsos iniciales significativos. Una distinción basada en la presencia o ausencia de desembolsos significativos es difícilmente conciliable con la acumulación (o devengo) contable.
- F14 El Consejo concluyó que la Norma sobre propiedades de inversión no contemplaría las propiedades bajo arrendamiento operativo y que la NIC 17 *Arrendamientos*, continuaría tratando todas las operaciones de arrendamiento operativo. El Consejo también concluyó que ninguna otra solución es viable sin una revisión a fondo del tratamiento contable de los arrendamientos.
- F15 Algunos comentaristas instaban al IASC a comenzar los trabajos de revisión del tratamiento contable de los arrendamientos a la mayor brevedad posible. El grupo de estudio de normas G4+1 está actualmente considerando una revisión, habiendo publicado un documento sobre la materia en diciembre de 1999. El Consejo está observando los progresos de este proyecto con interés. Sin embargo, actualmente el Consejo no tiene prevista una revisión de su propio plan de trabajo.

### **Propiedades de inversión en construcción**

- F16 En el Proyecto de Norma E64 se proponía que las propiedades de inversión en construcción fueran medidas a valor razonable. Allí se argumentaba que el valor razonable es la medida más relevante y que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción no es necesariamente más difícil de medir que la propiedad



de inversión terminada. Por ejemplo, en una propiedad de inversión en construcción mayormente con precontrato de arrendamiento, los cobros futuros pueden predecirse con menor incertidumbre que en otra que se encuentre sin arrendar por un largo periodo.

- F17 Algunos comentaristas sostuvieron que la estimación fiable del valor razonable para las propiedades de inversión en construcción es dificultosa, debido a la probable inexistencia de mercado para las mismas. Asimismo, destacaron la posibilidad de que exista un grado de incertidumbre considerable tanto sobre los costos necesarios hasta terminar la propiedad de inversión en construcción, como sobre los ingresos que tal propiedad generará. En consecuencia, sugirieron que una entidad no debería medir la propiedad de inversión por encima del costo, si ésta todavía estaba en construcción.
- F18 El Consejo fue persuadido por este argumento, y concluyó que las propiedades de inversión en construcción debían ser excluidas del alcance de esta Norma, y quedar cubiertas por la NIC 16.
- F19 El párrafo 52 de la Norma considera el caso de que una entidad comience el desarrollo de una propiedad de inversión existente, para su uso futuro continuado como propiedad de inversión. Un enfoque para esta situación sería el de requerir una transferencia temporaria desde propiedades de inversión a propiedades bajo desarrollo (sujetas a la NIC 16) durante el nuevo proceso de desarrollo. Sin embargo, el Consejo consideró que tal reclasificación temporal provocaría confusión y beneficiaría poco o nada a los usuarios de los estados financieros. Asimismo, este enfoque necesitaría reglas arbitrarias que permitieran distinguir los desarrollos de importancia, lo que motivaría tal reclasificación temporal, de las obras de menor consideración, que no conducirían a ella. Por consiguiente, el párrafo 52 establece que durante su nuevo proceso de desarrollo la propiedad debe permanecer como propiedad de inversión, y no se reclasificará como propiedad ocupada por el dueño.
- F20 Cuando una entidad completa la construcción o el desarrollo de una propiedad de inversión de construcción propia que será registrada por su valor razonable, es probable que exista una diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y el importe en libros anterior. El Consejo consideró dos enfoques para contabilizar tales diferencias bajo el modelo del valor razonable.
- (a) Bajo el primero, la diferencia sería reconocida como un superávit de revaluación. Este enfoque sería coherente con el enfoque de la Norma de efectuar transferencias desde propiedades ocupadas por el dueño a propiedades de inversión.
  - (b) Bajo el segundo, la diferencia sería reconocida como ganancia o pérdida del periodo. El Consejo concluyó que este segundo enfoque brinda una imagen más significativa del rendimiento (véase el párrafo 59).

### **Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo**

- F21 En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que es arrendada y ocupada por otra entidad del mismo grupo. La propiedad no cumple las condiciones para considerarse como propiedad de inversión en los estados financieros consolidados que incluyen ambas entidades porque, desde una perspectiva de grupo, es ocupada por el dueño. Sin embargo, desde el punto de vista de la entidad individual propietaria, la propiedad es una propiedad de inversión si cumple la definición prevista en la Norma.
- F22 Algunos comentaristas entienden que la definición de propiedades de inversión debería excluir las propiedades que son ocupadas por otra entidad del mismo grupo. Alternativamente, sugieren que la Norma no debería exigir la contabilización de las

propiedades de inversión en los estados financieros individuales, en el caso de propiedades que no cumplen las condiciones para considerarse como propiedades de inversión en los estados financieros consolidados. Los autores de estos comentarios creen que:

- (a) Puede sostenerse (al menos en muchos casos) que las propiedades no encajan en la definición de propiedades de inversión, desde la perspectiva de una subsidiaria cuya propiedad es ocupada por otra entidad del mismo grupo —el motivo de la subsidiaria para mantener la propiedad es cumplir con directivas de su controladora y no necesariamente el de percibir las cuotas del arrendamiento o beneficiarse con la apreciación de la propiedad. Seguramente, el precio del arrendamiento intragrupo puede no haber sido establecido como en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.
- (b) Este requerimiento supondría costos adicionales de valoración, que no estarían justificados por el limitado beneficio que reportaría a los usuarios. Para los grupos con subsidiarias a las que se requiera la elaboración de estados financieros individuales, el costo podría incrementarse, ya que las entidades podrían crear subsidiarias separadas para la posesión de cada propiedad.
- (c) Algunos usuarios podrían confundirse si una misma propiedad fuera clasificada como propiedad de inversión en los estados financieros individuales de una subsidiaria y como propiedad ocupada por el dueño en los estados financieros consolidados de la controladora.
- (d) Hay un precedente de una exención similar (relativa a la información a revelar, más que a la medición) en el párrafo 4(c) de la NIC 24, *Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas*, que no requiere información sobre transacciones en los estados financieros de una subsidiaria enteramente propiedad de una controladora, si ésta tiene personalidad jurídica en el mismo país y publica allí sus estados financieros consolidados.\*

F23 Algunos comentaristas creen que la definición de propiedades de inversión debería excluir las propiedades ocupadas por cualquier parte relacionada. Aducen que las partes relacionadas no fijan las cuotas de arrendamiento como se haría en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, que frecuentemente es difícil establecer si la renta es coherente con precios fijados en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua y qué otras rentas podrían estar sujetas a cambios arbitrarios. Sugieren que el valor razonable es menos relevante cuando las propiedades están sometidas a arrendamientos cuyos precios no se fijan como se lo haría en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua.

F24 El Consejo no encontró justificación para el tratamiento diferenciado entre las propiedades arrendadas a otra entidad del mismo grupo (o a alguna otra parte relacionada) y las propiedades arrendadas a otras partes. En consecuencia, el Consejo decidió que todas las entidades deberían emplear el mismo tratamiento, independientemente de la identidad del arrendatario.

### **Pasivos asociados a las propiedades de inversión**

F25 Algunos comentaristas sugerían que la norma debería ocuparse de la medición de los pasivos incurridos al adquirir propiedades de inversión. Según la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, aquellos pasivos son, en muchos casos,

---

\* La NIC 24 *Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas*, revisada por el IASB en 2003, ya no tiene la exención mencionada en la letra (d) del párrafo B22.

medidos por su costo amortizado. Asimismo, opinaban que se producirá un desajuste si la propiedad se mide al valor razonable.

- F26 ~~El Consejo concluyó que, en la fase en la que nos encontramos, no se debe permitir o exigir el modelo del valor razonable a los pasivos incurridos al adquirir propiedades de inversión. El Consejo también decidió no modificar el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión, con el fin de corregir los desajustes causados al emplear el costo amortizado en los pasivos financieros asociados a tales propiedades. Según la NIC 39, ya existe la posibilidad de desajustes similares entre aquellos activos financieros medidos a valor razonable y los pasivos financieros. El Consejo está participando en un Grupo de Trabajo Conjunto, a escala internacional, sobre instrumentos financieros, en el cual se está buscando la posibilidad de medición de todos los activos y pasivos financieros a valor razonable.~~

### **Subvenciones del Gobierno**

- F27 La NIC 20, *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales*, permite dos métodos de presentación de las subvenciones relacionadas con activos (bien reconociéndolas como partidas de ingresos diferidos, amortizándose a lo largo de la vida útil del activo, bien como deducciones del importe en libros del activo). Algunos opinan que ambos métodos están basados en el modelo del costo histórico y no son coherentes con el modelo del valor razonable previsto en la norma. Por cierto, el Proyecto de Norma E65 *Agricultura*, en el cual se propone un modelo del valor razonable para activos biológicos, considera ciertos aspectos relativos a las subvenciones del gobierno, ya que éstos constituyen un factor significativo en la contabilización de las explotaciones agrícolas de algunos países.
- F28 Algunos comentaristas instaron al IASC a modificar el tratamiento contable de las subvenciones del gobierno relacionadas con las propiedades de inversión. Sin embargo, la mayoría coincidió en que el IASC no debería tratar por ahora este aspecto de las subvenciones gubernamentales. El Consejo decidió no revisar este aspecto de la NIC 20 en el proyecto sobre Propiedades de Inversión.
- F29 Algunos comentaristas sugirieron que el IASC debería comenzar una amplia revisión de la NIC 20, con cierta urgencia. A principios del 2000, el grupo de emisores de normas G4+1 publicó un Documento de Discusión, *Contabilización para el Receptor de Transferencias No Recíprocas, Excluidas las Aportaciones de los Propietarios: su Definición, Reconocimiento y Medición*. El plan de trabajo del Consejo no incluye actualmente ningún proyecto sobre la contabilización de subvenciones del gobierno u otras formas de transferencias no recíprocas.

### **Definición de propiedades de inversión**

- F30 La definición de propiedades de inversión excluye:
- (a) propiedades ocupadas por el dueño, cubiertas por la NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipo*. Según la NIC 16, ellas son llevadas por su costo menos depreciación o por su importe revaluado menos la depreciación posterior. Asimismo, tales propiedades están sujetas a la comprobación por deterioro en su valor; y
  - (b) propiedades que se tienen para venderse en el curso ordinario de las operaciones, cubiertas por la NIC 2 *Inventarios*, que requiere que se las lleve al importe menor entre el costo y sus valor neto realizable.

- F31 Tales exclusiones son coherentes con las definiciones existentes de propiedades, planta y equipo en la NIC 16 y de inventarios en la NIC 2. Esto asegura que todas las propiedades estén cubiertas por una, y sólo una, de las tres Normas.
- F32 Algunos comentaristas sugirieron que las propiedades que se tienen para venderse en el curso ordinario de las operaciones, deberían ser tratadas como propiedades de inversión y no como inventarios (cubiertos por la NIC 2). Ellos argumentaron que:
- (a) es difícil distinguir las propiedades que se tienen para su venta en el curso ordinario de las operaciones, de las mantenidas para su valorización; y
  - (b) es ilógico requerir el modelo del valor razonable para terrenos y edificios que se tienen para su valorización a largo plazo (propiedades de inversión) cuando el modelo del costo se mantiene aún para terrenos y edificios que se tienen para su venta a corto plazo en el curso ordinario de las operaciones (inventarios).
- F33 El Consejo rechazó esta sugerencia porque:
- (a) Si la contabilización a valor razonable fuera empleada para las propiedades que se tienen para la venta en el curso ordinario de las operaciones, se avivaría un amplio debate sobre la contabilización de inventarios, que iría más allá del alcance de este proyecto.
  - (b) Es discutible que el empleo de la contabilidad a valores razonables sea más importante para las propiedades que puedan haber sido adquiridas a lo largo de un amplio período y mantenidas durante varios años (propiedades de inversión) que para aquellas otras que fueron adquiridas en un período más corto y mantenidas por un período relativamente corto (inventarios). Con el paso del tiempo, las mediciones basadas en el costo se vuelven cada vez más irrelevantes. Asimismo, la agregación de costos incurridos durante un largo espacio de tiempo es de cuestionable relevancia.
- F34 Algunos comentaristas sugirieron que se exigiera (o que al menos se permitiera) que las entidades, particularmente las instituciones financieras, tales como las compañías de seguros, emplearan el modelo del valor razonable para las propiedades ocupadas por el dueño. Se argumentó que algunas instituciones financieras contemplaban sus propiedades ocupadas por el dueño como parte integral de su cartera de inversiones, tratándolas para los propósitos gerenciales de la misma forma que las propiedades arrendadas a otros. En el caso de las compañías de seguros, la propiedad podría mantenerse para respaldar deudas con los asegurados. El Consejo entiende que las propiedades empleadas con propósitos similares deben estar sujetas al mismo tratamiento contable. En consecuencia, el Consejo concluyó que ningún tipo de entidad deberá usar el modelo del valor razonable para sus propiedades ocupadas por el dueño.
- F35 Algunos comentaristas sugirieron que la definición de propiedades de inversión debería excluir las propiedades que se tienen para alquilar, y no para beneficiarse con su valorización. Desde su punto de vista, el modelo del valor razonable podría ser apropiado para actividades de negociación, pero es inapropiado cuando una entidad ha tenido la propiedad alquilada históricamente por muchos años y no tiene intención de venderla en un futuro previsible. Ellos consideran que el mantenimiento de propiedades para su alquiler a largo plazo, constituye una actividad de servicios y que los activos empleados en esa actividad deberían ser tratados de la misma forma que los activos empleados para realizar otras actividades de servicios. Desde su punto de vista, mantener una propiedad de inversión es, en tales casos, similar a mantener “inversiones mantenidas hasta el vencimiento”, que bajo la NIC 39 son medidas al costo amortizado.

- F36 Desde el punto de vista del Consejo, el modelo del valor razonable proporciona información útil acerca de las propiedades que se tienen para alquilar, aún cuando no exista intención inmediata de venderlas. El rendimiento económico de la propiedad puede estimarse como una combinación de los ingresos por alquiler ganados durante el periodo (netos de gastos) y de los cambios en el valor de los futuros ingresos netos del arrendamiento. El valor razonable de una propiedad de inversión puede tomarse como una representación basada en el mercado del valor de los ingresos futuros netos del arrendamiento, con independencia de que la entidad pueda probablemente vender la propiedad en un futuro cercano. También la Norma señala que el valor razonable se determina sin deducir los costes de desapropiación—en otras palabras, el empleo del modelo del valor razonable no supone que una venta pueda o deba efectuarse en un futuro próximo.
- F37 La clasificación de hoteles y propiedades similares fue controvertida durante el proyecto, existiendo en los comentarios recibidos sobre el Proyecto de Norma E64 diversos puntos de vista sobre el tema. Algunos ven a los hoteles esencialmente como inversiones, mientras que otros los ven como propiedades en operaciones. Algunos demandaban una regla detallada que especificara cuándo los hoteles (y, quizás, otras categorías de propiedades, tales como restaurantes, bares y guarderías) deberían ser clasificados como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por el dueño.
- F38 El Consejo concluyó que es preferible distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño, sobre la base de unos principios generales y no tener reglas arbitrarias para determinados tipos de propiedades. Asimismo, sería inevitablemente difícil establecer definiciones rigurosas de las clases de propiedades que estarían cubiertas por tales reglas. Los párrafos 9 a 11 de la Norma tratan de casos como el de los hoteles en el contexto de los principios generales que deben aplicarse cuando una entidad proporciona servicios complementarios.
- F39 Algunos comentaristas solicitaron guías de tipo cuantitativo (como porcentajes) que aclarasen cuándo una “porción insignificante” es ocupada por el dueño (párrafo 8) y cuándo los servicios complementarios son “significativos” (párrafos 9 a 11 de la Norma). Al igual que en casos similares recogidos en otras Normas, el Consejo concluyó que una guía cuantitativa crearía distinciones arbitrarias.

### **Desembolsos posteriores**

- F40 Algunos creen que la capitalización de desembolsos posteriores es innecesaria en un modelo de valor razonable, y que todos ellos deberían ser reconocidos como gastos. Sin embargo, otros creen—y el Consejo concuerda con ellos—que el defecto de capitalización de los desembolsos posteriores conduciría a una distorsión de la información relativa a los componentes del desempeño financiero. En consecuencia, la Norma requiere que una entidad determine si los desembolsos posteriores deben ser capitalizados empleando una prueba similar a la utilizada en la NIC 16 para las propiedades ocupadas por el dueño.
- F41 Algunos comentaristas sugirieron que la prueba para la capitalización de los desembolsos posteriores no debería referirse a la evaluación normal del rendimiento hecha originalmente. Consideran que es impracticable e irrelevante basar el juicio en la estimación del nivel de rendimiento inicial, el cual puede referirse a muchos años atrás. En su lugar, sugirieron que los desembolsos posteriores deberían ser capitalizados si incrementan la estimación del nivel de rendimiento previo—por ejemplo, si incrementan el valor de mercado de la propiedad o si se mantienen su competitividad en el mercado libre. El Consejo reconoció cierto mérito en esta sugerencia.

- F42 No obstante, el Consejo cree que una referencia a la estimación previa del nivel de desempeño requeriría de guías adicionales, que probablemente no cambiarían la manera en que la Norma se aplica en la práctica y podría provocar confusión. El Consejo también concluyó que, para ser coherente con la NIC 16 y la NIC 38, era importante mantener la referencia existente a la evaluación normal de rendimiento\* hecha originalmente.

## Medición posterior

### Modelo Contable

- F43 En la NIC 25, se permitía que una entidad escogiese entre varios tratamientos contables para las propiedades de inversión (costo menos depreciación en función del tratamiento por punto de referencia de la NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipo*; monto revaluado menos depreciación en función del tratamiento alternativo permitido de la NIC 16; costo menos deterioro según la NIC 25 o importe revaluado según la NIC 25).†
- F44 El E64 proponía que todas las propiedades de inversión debían ser medidas a valor razonable. Los defensores del modelo del valor razonable creen que los valores razonables dan a los usuarios de los estados financieros información más útil que otras mediciones, tales como el costo depreciado. Bajo su punto de vista, los ingresos por arrendamiento y los cambios en el valor razonable están indisolublemente ligados como componentes integrales del rendimiento financiero de una propiedad de inversión, y la medición al valor razonable es necesaria si se va a reportar tal rendimiento financiero se va a informar de forma que resulte significativa.
- F45 Los partidarios del modelo del valor razonable también señalan que una propiedad de inversión genera flujos de efectivo mayormente independientes de los otros activos mantenidos por una entidad. Desde su punto de vista, la generación de flujos de efectivo independientes a través del arrendamiento o las plusvalías generadas, distingue las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción o suministro de bienes o servicios (o el uso de la propiedad para fines administrativos) genera flujos de efectivo atribuidos que no son meramente atribuibles a la propiedad, sino también a otros activos empleados en el proceso de producción o suministro. Los defensores del modelo del valor razonable para propiedades de inversión, aducen que esta distinción hace que el modelo del valor razonable sea más apropiado para propiedades de inversión que para las ocupadas por el dueño.
- F46 Quienes se oponen a la medición de las propiedades de inversión a valor razonable argumentan que:
- (a) A menudo no existe un mercado activo para propiedades de inversión (al contrario de lo que ocurre con muchos instrumentos financieros). Las transacciones de inmuebles no son frecuentes ni homogéneas. Cada propiedad de inversión es única y cada venta esta sujeta a negociaciones significativas. En consecuencia, la medición a valor razonable no favorece la comparabilidad al no estar determinada sobre bases fiables, especialmente en países donde la profesión de tasador no está adecuadamente establecida. La medición al costo menos

\* La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, requiere que todos los costos posteriores sean cubiertos por su principio general de reconocimiento y elimina el requerimiento de hacer referencia a la evaluación normal de rendimiento hecha originalmente. La NIC 40 fue modificada como consecuencia del cambio en la NIC 16.

† La NIC 16 *Propiedades Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y “tratamiento alternativo permitido”. Fueron reemplazados por el modelo del costo y el modelo de revaluación.

depreciación provee una medición más coherente, menos volátil y menos subjetiva.

- (b) La NIC 39 no requiere la medición a valor razonable para todos los activos financieros, aunque algunos de ellos son realizables con mayor facilidad que las propiedades de inversión. Sería prematuro considerar la extensión del modelo del valor razonable hasta que el Grupo de Trabajo Conjunto sobre Instrumentos Financieros haya completado su trabajo.
  - (c) El criterio del costo es empleado para activos a “corto plazo” (tales como inventarios) para los cuales el valor razonable es, discutiblemente, más relevante que para los activos que se “tienen como inversión”.
  - (d) La medición a valor razonable es demasiado costosa en relación a los beneficios que reporta a los usuarios.
- F47 Esta es la primera vez que el Consejo ha propuesto el requerimiento de un modelo contable basado en el valor razonable para activos no financieros. Las cartas de comentarios al E64 mostraron que, aunque muchos apoyan este paso, muchos otros tienen aún reservas significativas, tanto desde el punto de vista conceptual como práctico, acerca de la extensión del modelo del valor razonable a los activos no financieros, particularmente (aunque no exclusivamente) en aquellas entidades cuya actividad principal no consiste en mantener propiedades para generar plusvalías. Por otra parte, algunos creen que ciertos mercados de propiedades de inversión no están todavía lo suficientemente maduros como para que el modelo del valor razonable funcione satisfactoriamente. Además, algunos creen que es imposible la creación de una definición rigurosa de propiedad de inversión, y esto hace impracticable el requerimiento, en el momento presente, del modelo del valor razonable.
- F48 Por estas razones, el Consejo cree que es imposible, en este estado de cosas, requerir el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Al mismo tiempo, el Consejo considera que es deseable permitir el modelo de valor razonable. La evolución que supone este paso adelante permitirá que los preparadores y usuarios obtengan más experiencia trabajando con el modelo del valor razonable, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades logren una mayor madurez.
- F49 La NIC 40 permite que las entidades elijan entre un modelo del valor razonable y un modelo del costo. Una entidad aplicará el modelo elegido a todas sus propiedades de inversión. [Esta elección no está disponible para la contabilidad por un arrendatario de una propiedad de inversión en una operación de arrendamiento operativo como si fuera de arrendamiento financiero—véase la modificación realizada en 2003 sobre los Fundamentos de las conclusiones del IASB] El modelo del valor razonable es el propuesto en el E64: la propiedad de inversión debe ser medida por su valor realizable, y los cambios en el valor realizable deben reconocerse en el estado de resultados. El modelo del costo es el tratamiento por punto de referencia\* en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*: la propiedad de inversión debe ser medida por su costo menos depreciación (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada). La entidad que elija el modelo del costo debe revelar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

---

\* La NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipos*, revisada por el IASB en 2003, eliminó toda referencia al tratamiento de referencia y al tratamiento alternativo permitido.

- F50 Según la NIC 8 *Ganancia o Pérdida Neta del Periodo*, Errores Fundamentales y Cambios en las Políticas Contables, un cambio en las políticas contables, de un modelo a otro, debe efectuarse sólo cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos o transacciones. El Consejo concluyó que es altamente improbable que esto ocurra en caso de cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo y esta conclusión está reflejada en el párrafo 25 de la Norma.
- F51 El Consejo cree que no es deseable permitir tres tratamientos diferentes para las propiedades de inversión. En consecuencia, si una entidad no adopta el modelo del valor razonable, la Norma le requiere el tratamiento por punto de referencia previsto en la NIC 16, y no le permite el uso del tratamiento alternativo permitido. No obstante, la entidad puede todavía emplear el tratamiento alternativo permitido para otras propiedades cubiertas por la NIC 16.\*

### **Guías sobre el valor razonable**

- F52 La profesión de tasador tendrá un papel importante en la implementación de la Norma. En consecuencia, en el desarrollo de guías sobre el valor razonable de las propiedades de inversión, el Consejo no sólo consideró guías similares recogidas en otras obras del IASC, sino también las Normas Internacionales de Valoración (IVS) elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). El Consejo entiende que el IVSC está planteando revisar, y quizás revise, sus Normas en un futuro próximo.
- F53 El Consejo cree que el concepto del IASC de valor razonable es similar al concepto de valor de mercado del IVSC. Este define al valor de mercado como “el importe estimado por el cual un activo debería intercambiarse, en la fecha de tasación, entre un comprador y un vendedor interesados, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua tras un estudio adecuado de mercado, en la cual las partes actúan con conocimiento, prudencia y sin compulsión”. El Consejo cree que las guías reflejadas en los párrafos 29 y 30 y 32 a 38 de la Norma son, en sustancia (y en gran medida textualmente) idénticas a las directrices contenidas en la IVS 1.
- F54 Los Párrafos 31 y 39 a 46 de la NIC 40, no tienen contrapartida directa en la literatura del IVSC. El Consejo desarrolló buena parte de este material en respuesta a los comentarios sobre el Proyecto de Norma E64, en los que se pedían guías más detalladas para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. En el desarrollo de este material, el Consejo consideró las guías sobre valor razonable existentes en otras Normas del IASC y Proyectos de Normas, particularmente las referidas a instrumentos financieros (NIC 32 y NIC 39), activos intangibles (NIC 38) y agricultura (E65).

### **Tasación independiente**

- F55 Algunos comentaristas creen que el valor razonable debe determinarse sobre la base de una tasación independiente, para favorecer la comparabilidad de los valores razonables sobre los que se informa. Otros, basándose en un criterio de costo-beneficio, creen que el IASC no debe exigir (y quizás ni siquiera promover) una tasación independiente. Creen que quienes elaboran la información son los que, en consulta con los auditores, deben decidir si una entidad tiene los recursos internos suficientes para determinar valores razonables fiables. Algunos también creen que en algunos mercados no existen tasadores independientes con la adecuada experiencia.

---

\* La NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipos*, revisada por el IASB en 2003, eliminó toda referencia al tratamiento de referencia y al tratamiento alternativo permitido



F56 El Consejo concluyó que un tasador independiente no siempre es necesario. Por ello, como se propone en el E64, la Norma aconseja, pero no exige, que una entidad determine el valor razonable de todas sus propiedades de inversión sobre la base de una tasación hecha por un tasador independiente de reconocida cualificación profesional y con suficiente experiencia en la zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valuación. Este enfoque es coherente con el enfoque de valoración actuarial contemplado en la NIC 19 *Beneficios a los Empleados* (véase la NIC 19, párrafo 57).

### **Incapacidad para medir el valor razonable con fiabilidad**

F57 El E64 incluyó una presunción refutable de que una entidad podrá determinar el valor razonable de una propiedad mantenida para su arrendamiento o valorización. El E64 también propuso una excepción a la fiabilidad: la NIC 16 debe ser aplicada si existe clara evidencia, cuando la entidad adquiere o construye una propiedad, de que el valor razonable no podrá determinarse continuamente de una manera fiable.

F58 Algunos comentaristas se opusieron a varios aspectos de esta propuesta, utilizando uno o más de los siguientes fundamentos:

- (a) La presunción refutable subestima la dificultad de determinar un valor razonable de forma fiable. Su determinación será frecuentemente imposible, particularmente donde los mercados sean estrechos o la profesión de tasador no esté adecuadamente establecida.
- (b) El modelo contable establecido en la NIC 16 incluye una comprobación de la pérdida por deterioro de acuerdo con la NIC 36. Sin embargo, es ilógico confiar en una prueba de pérdida por deterioro cuando el valor razonable no puede ser determinado usando proyecciones de flujos de efectivo, ya que en tales casos también es dificultosa una comprobación de la pérdida por deterioro de acuerdo con la NIC 36.
- (c) El hecho de que el valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad no justifica una depreciación. En su lugar, la propiedad en cuestión debería ser medida al costo menos las pérdidas por deterioro en su valor.
- (d) Para evitar el peligro de manipulación, deben efectuarse todos los esfuerzos necesarios para determinar el valor razonable, incluso en mercados relativamente inactivos. Aún sin un mercado activo, es posible establecer un intervalo en la proyección de flujos de efectivo. Si existen problemas en la determinación del valor razonable, una entidad debería medir la propiedad según la mejor estimación de valor razonable e informar las limitaciones sobre la fiabilidad de la estimación. Si la determinación del valor razonable es completamente imposible, debe ser considerárselo nulo.

F59 El Consejo concluyó que tanto la presunción refutable como la excepción a la fiabilidad debían ser mantenidas, aunque decidió implementarlas de un modo diferente. En el E64, ellas fueron implementadas de forma que una propiedad fuera excluida de las propiedades de inversión si se refutaba la citada presunción. Algunos comentaristas percibieron que sería confuso que esa excepción a la fiabilidad se incluyera en la definición. En consecuencia, el Consejo cambió de sitio la excepción a la fiabilidad, desde la definición a la sección relativa a la medición posterior (párrafos 47 a 49).

F60 De acuerdo con el E64, una entidad no debe dejar de usar el modelo del valor razonable si las transacciones de mercado comparables llegan a ser menos frecuentes, o si se reduce la información disponible sobre precios de mercado. Algunos

comentaristas mostraron su desacuerdo con esta propuesta. Argumentaron que podrían existir casos en que las estimaciones fiables no estuvieran disponibles a lo largo del tiempo y que, por tanto, sería engañoso continuar con la contabilización a valor razonable en esos casos. El Consejo decidió que era importante conservar la propuesta recogida en el E64, pues de otra forma las entidades podrían usar una excepción a la fiabilidad como una excusa para interrumpir la contabilización a valor razonable en un mercado declinante.

- F61 Para los casos en que la excepción a la fiabilidad sea de aplicación, el E64 propuso que la entidad debe continuar aplicando la NIC 16 hasta que se desapropie de la propiedad. Algunos comentaristas propusieron que una entidad comenzase a aplicar el modelo del valor razonable una vez que el valor razonable pudiera ser medido con fiabilidad. El Consejo rechazó esta propuesta porque la determinación del momento en que el valor razonable puede ser medido con fiabilidad, sería inevitablemente una decisión subjetiva y esta subjetividad podría conducir a una aplicación incoherente.
- F62 El E64 no propuso ninguna revelación de información específica cuando la excepción a la fiabilidad se aplique. Algunos comentaristas percibieron que esa revelación sería importante en tales casos. De acuerdo con ello, el Consejo decidió incluir información a revelar coherente con los párrafos 170(b) de la NIC 39 [véanse los párrafos 68 y 69(e) de la NIC 40]. El párrafo 170(b) de la NIC 39 requiere la revelación de información sobre los activos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido de forma fiable.

### **Ganancias y pérdidas por cambios en el valor razonable**

- F63 Algunos comentaristas arguyeron que debería existir una exigencia o una opción para el reconocimiento de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el patrimonio neto,\* argumentando que:
- (a) El mercado de propiedades no es lo suficientemente líquido y los valores de mercado son inciertos y variables. Las propiedades de inversión no son tan líquidas como los instrumentos financieros y la NIC 39 permite una opción en el caso inversiones disponibles para la venta.
  - (b) Hasta que el tratamiento de las cuestiones relativas al desempeño sean resueltas más generalmente, es prematuro requerir que los cambios en el valor razonable se reconozcan en el estado de resultados.
  - (c) El reconocimiento de ganancias y pérdidas no realizadas en el estado de resultados, aumenta la volatilidad y no favorece la transparencia, porque los cambios por revaluación empañan la evaluación del desempeño operativo de la entidad. Podría también presumirse que las ganancias no realizadas estuvieran disponibles para distribuirlos como dividendos.
  - (d) El reconocimiento en el patrimonio neto es más coherente con el costo histórico y las convenciones relativas al costo histórico modificado, que constituyen en gran medida la base de la contabilidad actual. Por ejemplo, es coherente con el tratamiento previsto por el IASC para las revaluaciones de propiedades, planta y equipo de acuerdo con la NIC 16 y con la opción disponible para ciertos instrumentos financieros bajo la NIC 39.
  - (e) Para las propiedades financiadas con deuda, los cambios en el valor razonable de las propiedades no deben ser reconocidos en el estado de resultados, puesto que

---

\* Según la NIC 1, *Presentación de Estados Financieros*, la información de cambios en el patrimonio neto debe presentarse en un estado financiero que muestre los cambios en el patrimonio neto.

el cambio correspondiente en el valor razonable de la obligación no está reconocido de acuerdo con la NIC 39;

- (f) Según los párrafos 92 y 93 del *Marco Conceptual*, un ingreso sólo debe ser reconocido cuando puede ser medido con suficiente certeza. Por ejemplo, la NIC 11 *Contratos de Construcción*, exige ciertas condiciones antes de que una entidad pueda emplear el método del porcentaje de realización. Estas condiciones no se cumplen normalmente en las propiedades de inversión.
  - (g) Los resultados derivados de las operaciones deben distinguirse de los cambios en el valor. Por ejemplo, bajo la NIC 21, las diferencias de cambio no realizadas en una entidad extranjera\* deben ser reconocidas en el patrimonio neto.
- F64 Algunos comentaristas sugirieron que los incrementos debían ser reconocidos en el patrimonio neto y los decrementos en el estado de resultados. Esto es similar al modelo de revaluación que conforma el tratamiento alternativo permitido<sup>†</sup> en la NIC 16 (excepto por defecto de amortización).
- F65 Como se propuso en el E64, el Consejo concluyó que, en el modelo del valor razonable, los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debían ser reconocidas en el estado de resultados como parte integrante de la ganancia o pérdida del periodo. Los argumentos para esta propuesta son los siguientes:
- (a) Desde un punto de vista conceptual, el modelo del valor razonable se construye sobre la base de que provee mayor relevancia y transparencia del desempeño financiero de las propiedades de inversión. Dado esto, sería inconsistente que se permitiera o exigiera su reconocimiento en patrimonio neto.
  - (b) El reconocimiento de los cambios en el valor razonable en el patrimonio neto originaría una falta de concordancia, porque los ingresos netos del arrendamiento serían reconocidos en el estado de resultados, mientras que el consumo del servicio potencial (reconocido como depreciación según la NIC 16) sería reconocido en patrimonio neto. Similarmente, los gastos de mantenimiento serían reconocidos como un gasto mientras que los incrementos en el valor razonable relacionados serían reconocidos en patrimonio neto.
  - (c) Empleando este enfoque, no es necesaria la resolución de algunas cuestiones dificultosas y controvertidas que surgirían si los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión fueran reconocidos en el patrimonio neto. Entre estas cuestiones están las siguientes:
    - (i) ¿deben los cambios en el valor razonable reconocidos previamente en el patrimonio neto ser transferidos (“reciclados”) a resultados al desapropiarse la propiedad de inversión?; y
    - (ii) ¿deben los cambios en el valor razonable reconocidos previamente en el patrimonio neto ser transferidos (“reciclados”) a resultados cuando se produzca un deterioro del valor de la propiedad? En tal caso ¿cómo se debería identificar y medir este deterioro?
  - (d) Dada la dificultad existente en definir rigurosamente las propiedades de inversión, las entidades tendrán en ocasiones la opción de aplicar la norma relativa a propiedades de inversión o cualquiera de los dos tratamientos previstos

\* En la NIC 21 *Efectos de las Variaciones de las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*, revisada por el IASB en 2003, la expresión “entidad extranjera”, fue sustituida por “negocio en el extranjero”

† La NIC 16 *Propiedades Planta y Equipos*, revisada por el IASB en 2003, eliminó toda referencia al “tratamiento de referencia” y al “tratamiento alternativo permitido”

en la NIC 16. No sería deseable la inclusión de dos opciones en la norma de propiedades de inversión, ya que esto daría a las entidades la posibilidad de elegir (al menos ocasionalmente) entre cuatro tratamientos distintos.

## Transferencias

F66 Cuando una propiedad ocupada por el dueño, llevada según el tratamiento por punto de referencia, pasa a ser una propiedad de inversión, el criterio de medición de la propiedad cambia del costo menos depreciación al valor razonable. El Consejo concluyó que el efecto de este cambio en el criterio de medición debe ser tratado como una revaluación de acuerdo con la NIC 16, a la fecha del cambio de uso. El resultado es que:

- (a) El estado de resultados excluye los incrementos acumulados netos en el valor razonable surgidos con anterioridad a la conversión de la propiedad en propiedad de inversión. La porción de este cambio que surgió antes del comienzo del periodo corriente no forma parte del desempeño financiero del periodo corriente.
- (b) Este tratamiento permite la comparabilidad entre entidades que habían revaluado la propiedad previamente, de acuerdo con el tratamiento alternativo permitido de la NIC 16, y las que habían empleado previamente el tratamiento por punto de referencia\* de la NIC 16.

## Resumen de cambios respecto del E64

F67 El cambio más importante entre el E64 y la Norma definitiva fue la introducción del modelo del costo como una alternativa al modelo del valor razonable. Los demás cambios principales se listan a continuación.

- (a) Las guías sobre la determinación del valor razonable fueron ampliadas, para clarificar lo siguiente:
  - (i) El valor razonable de una propiedad de inversión se determina sin ninguna deducción de los costos asociados a la transacción que la entidad pueda incurrir por causa de la venta u otra forma de desapropiación (párrafo 30 de la Norma). Esto es coherente con la medición de los activos financieros de acuerdo con el párrafo 69 de la NIC 39. En el E64 no se decía nada sobre el tratamiento de aquellos costos.
  - (ii) La medición se basa en la valoración efectuada a la fecha del balance (párrafo 31).
  - (iii) La mejor evidencia de un valor razonable se da normalmente por los precios actuales en un mercado activo, para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, y sujetas a contratos de arrendamiento u otros, que sean similares (párrafo 39). Ante la ausencia de tal evidencia, el valor razonable reflejará información de diferentes fuentes y una entidad habrá de considerar las razones de las diferencias entre la información de diversas fuentes (párrafos 40 y 41).
  - (iv) El valor de mercado difiere del valor en uso, definido en la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos* (párrafo 43).
  - (v) Es necesario evitar duplicaciones en la contabilización de las propiedades de inversión y de los activos y pasivos reconocidos separadamente. Equipos integrados (tales como elevadores o aire acondicionado) están

---

\* La NIC 16 *Propiedades Planta y Equipos*, revisada por el IASB en 2003, eliminó toda referencia al “tratamiento de referencia” y al “tratamiento alternativo permitido”

- generalmente incluidos en la propiedad de inversión, en lugar de ser reconocidos separadamente (párrafo 44).
- (vi) El valor razonable de una propiedad de inversión no refleja desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros (párrafo 45).
  - (vii) Una entidad usará la NIC 37 para contabilizar cualquier provisión asociada con la propiedad de inversión (párrafo 46).
  - (viii) En el caso excepcional de que una entidad no pueda determinar el valor razonable de forma fiable, la medición se efectuará de acuerdo con el tratamiento por punto de referencia\* previsto en la NIC 16 (en tales casos, la revaluación, según la NIC 16, tampoco sería fiable) suponiendo que el valor residual es nulo (dado que no puede determinárselo de forma fiable) (párrafos 47 y 48);
- (b) En relación con el alcance de la Norma y la definición de propiedades de inversión:
- (i) El párrafo 3 clarifica ahora que la Norma no es de aplicación a bosques y similares recursos naturales renovables, ni a derechos mineros, de exploración y extracción de petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares. Este texto es coherente con las exclusiones similares previstas en el alcance de la NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipo*. El Consejo no desea prejuzgar su decisión sobre el tratamiento de tales aspectos en los proyectos actuales sobre Agricultura y Actividades Extractivas.
  - (ii) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado es otro ejemplo de propiedad de inversión [párrafo 6(b)], sobre la base de que la decisión posterior de utilizarlo como inventarios o de desarrollarlo como una propiedad empleada por el propietario sería una decisión de inversión.
  - (iii) Nuevos ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión son: las propiedades que se tienen para un uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, las propiedades que se tienen para un uso futuro que están siendo mejoradas para su uso posterior como propiedades ocupadas por el dueño, las propiedades ocupadas por los empleados (independientemente de que éstos paguen las cuotas de arrendamiento a precio de mercado) y las propiedades ocupadas por el dueño en espera de su desapropiación [párrafo 7(c)].
  - (iv) Las propiedades que está siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión están ahora cubiertas por la NIC 16 y medidas al costo, menos pérdidas por deterioro, si las hubiera [párrafo 7(d)]. El E64 proponía que las propiedades de inversión que están siendo construidas debían ser medidas a valor razonable.
  - (v) La referencia a la medición fiable del valor razonable (y las exigencias relacionadas de los párrafos 14 y 15 del E64) fueron trasladadas de la definición de propiedades de inversión a la sección sobre medición posterior (párrafos 47–49).
- (c) El nuevo párrafo 20 trata sobre los costos de puesta en marcha, las pérdidas iniciales de operación y los desperdicios anormales (sobre la base de los

---

\* La NIC 16 *Propiedades Planta y Equipos*, revisada por el IASB en 2003, eliminó toda referencia al “tratamiento de referencia” y al “tratamiento alternativo permitido”

párrafo 17 y 18 de la NIC 16). El Consejo consideró el agregado de guías sobre el tratamiento de los ingresos incidentales obtenidos durante la construcción de la propiedad de inversión. Sin embargo, el Consejo concluyó que esto plantearía una cuestión en el contexto de la NIC 16 y decidió que su tratamiento está más allá del alcance de este proyecto.

- (d) Hay una exigencia explícita relativa a la determinación de las ganancias o pérdidas por la desapropiación (párrafo 62). Esto guarda coherencia con el párrafo 56 de la NIC 16. También hay nuevas referencias cruzadas a:
  - (i) la NIC 17 *Arrendamientos*, y la NIC 18 *Ingresos Ordinarios*, en cuanto a las guías para determinar la fecha de desapropiación (párrafo 61);
  - (ii) la NIC 37 *Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes*, para los pasivos que permanezcan después de la desapropiación (párrafo 64).
- (e) La Norma establece explícitamente que una entidad deberá transferir una propiedad de inversión a inventarios cuando inicie un desarrollo con intención de venta posterior en el curso ordinario del negocio [párrafos 51(b) y 52]. El E64 proponía la prohibición de todas las transferencias de propiedad de inversión a inventarios. La Norma trata también otros aspectos relativos a las transferencias, más explícitamente que en el E64.
- (f) Se incluyen nuevos requisitos de información a revelar:
  - (i) ampliación de las exigencias de información a revelar sobre los métodos y suposiciones importantes, incluyendo ahora información sobre si el valor razonable está respaldado por evidencias del mercado o si la estimación se basó en otra información (que la entidad debe revelar) debido a la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado [párrafo 66(b)];
  - (ii) información a revelar sobre los ingresos derivados de rentas y gastos directos de la operación [párrafo 66(d)];
  - (iii) revelaciones en los casos excepcionales de que el valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad [párrafos 68 y 69(e)];
- (g) El E64 proponía la exigencia de revelar información sobre el importe en libros de las propiedades de inversión no arrendadas o vacantes. Algunos comentaristas argumentaron que esta información a revelar era impracticable, particularmente en el caso de las propiedades que están parcialmente vacantes. Algunos también entendían que este es un asunto para que la dirección revele la información en un resumen financiero para la gerencia y no en los estados financieros. El Consejo suprimió este requerimiento de revelación. Debe advertirse que alguna indicación relativa a los niveles de ocupación puede estar disponible en la información a revelar sobre los ingresos por arrendamientos y por el requerimiento de la NIC 17 de revelar información sobre flujos de efectivo de operaciones de arrendamiento no cancelables (dividida entre menos de un año, de uno a cinco años y más de cinco años).
- (h) El E64 no incluía disposiciones transitorias específicas, lo que significa que se aplicaría la NIC 8. Existe el riesgo de que la reexpresión de los periodos anteriores pudiera permitir que las entidades manipulen su información sobre el resultado del período mediante el uso selectivo de una vista retrospectiva al determinar los valores razonables de periodos anteriores. En consecuencia, el Consejo decidió prohibir tal reevaluación en el modelo del valor razonable, excepto cuando la entidad ya ha revelado públicamente información relativa a valores razonables de periodos anteriores (párrafo 70).