

Norma Internacional de Contabilidad 40

Propiedades de Inversión

Esta versión incluye las modificaciones resultantes de las NIIF emitidas hasta el 31 de diciembre de 2009.

La NIC 40 *Propiedades de Inversión* fue emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en abril de 2000.

En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) decidió que todas las Normas e Interpretaciones emitidas bajo Constituciones anteriores continuaran siendo aplicables hasta que fueran modificadas o retiradas.

En diciembre de 2003 el IASB emitió una NIC 40 revisada. Desde entonces, la NIC 40 y los documentos que la acompañan han sido modificados por las siguientes NIIF:

- NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones* (emitida en febrero de 2004).
- NIIF 4 *Contratos de Seguro* (emitida en marzo de 2004)
- NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas* (emitida en marzo de 2004).
- NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en septiembre de 2007)*
- *Mejoras a las NIIF* (emitido en mayo de 2008)*
- NIIF 9 *Instrumentos Financieros* (emitida en noviembre de 2009)†

Las siguientes Interpretaciones se refieren a la NIC 40 (revisada en 2003):

- SIC-21 *Impuesto a las Ganancias—Recuperación de Activos no Depreciables Revaluados* (emitida en julio de 2000 y modificada posteriormente).

* Fecha de vigencia 1 de enero de 2009

† Fecha de vigencia 1 de enero de 2013 (se permite la aplicación anticipada)

ÍNDICE

	<i>párrafos</i>
INTRODUCCIÓN	IN1–IN10
NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
OBJETIVO	1
ALCANCE	2–4
DEFINICIONES	5–15
RECONOCIMIENTO	16–19
MEDICIÓN EN EL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO	20–29
MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO	30–56
Política contable	30–32C
Modelo del valor razonable	33–55
Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable	53–55
Modelo del costo	56
TRANSFERENCIAS	57–65
DISPOSICIONES	66–73
INFORMACIÓN A REVELAR	74–79
Modelos del valor razonable y del costo	74–79
Modelo del valor razonable	76–78
Modelo del costo	79
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	80–84
Modelo del valor razonable	80–82
Modelo del costo	83–84
FECHA DE VIGENCIA	85–85B
DEROGACIÓN DE LA NIC 40 (2000)	86

CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS ENUMERADOS A CONTINUACIÓN VÉASE LA PARTE B DE ESTA EDICIÓN

APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE LA NIC 40 EMITIDA EN DICIEMBRE DE 2003

FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DEL IASB SOBRE LA NIC 40
(REVISADA EN 2003)

FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DEL IASC SOBRE LA NIC 40 (2000)

La Norma Internacional de Contabilidad 40 *Propiedades de Inversión* (NIC 40) está contenida en los párrafos 1 a 86. Aunque la Norma conserva el formato IASC que tenía cuando fue adoptada por el IASB, todos los párrafos tienen igual valor normativo. 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 la base para seleccionar y aplicar las políticas contables que no cuenten con guías 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 aconseja 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. El proyecto 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.

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 requerimientos 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) 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.
- 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 conciliación 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; y
 - 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; o
 - el modelo del costo. El modelo del costo se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada). La entidad que elige el modelo del costo debe revelar el valor razonable de las propiedades 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 propiedades 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.
- 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 propiedades 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 mida las propiedades de inversión mediante el modelo del costo de la NIC 16, hasta la disposición de la misma. El valor residual de las propiedades 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 relevante. 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 de inversión mantenida en arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero y 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 de Actividades Ordinarias*);
 - (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 relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 *Agricultura*); y
 - (b) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

Definiciones

- 5 **Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:**

Importe en libros es el importe por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera.

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 NIIF, por ejemplo la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*.

Valor razonable es el importe por el cual un activo podría 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 cumpliera, en su caso, la definición de propiedades 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 estará disponible 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 las 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 aplican a las propiedades ocupadas 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.
 - (d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

- (e) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.
- 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 disposición en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas.
- (b) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados 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) [eliminado]
- (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 propiedades 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 propiedades de inversión.
- 13 Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedades 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 propiedades 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 guías 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 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 en el momento del reconocimiento

- 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 [Eliminado]
- 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 una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. En los párrafos 33 a 52 se establecen guías 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 a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. 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 activo adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.
- 28 Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial mediante la consideración de la medida en que se espera que cambien sus flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción. Una transacción de intercambio tiene naturaleza 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) es 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 afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.

- 29 El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede medirse 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 evaluadas 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* señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.
- 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 será su costo atribuido.

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 propiedades 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 las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.**
- 36 El valor razonable de las propiedades 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 disposición.
- 38 **El valor razonable de las propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado al final del periodo sobre el que se informa.**
- 39 El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el importe considerado como valor razonable 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 al cierre del periodo sobre el que se informa. 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 independiente. 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 es realizada entre partes no relacionadas 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, y sujetos a arrendamientos y otros contratos similares. 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 razonable 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 propiedades de inversión, después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las estimaciones del 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 importe en libros de una propiedad de inversión según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o 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 en arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo las cuotas contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas por pagar). Por consiguiente, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de las propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable.
- 51 El valor razonable de las propiedades 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, Pasivos Contingentes y Activos 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 una entidad podrá determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedades de inversión después de un cambio en su uso) existe evidencia clara 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 solo 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). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede determinar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NIC 16. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.**
- 53A Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, supondrá que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 53, el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16.
- 53B La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión una vez terminada no puede determinarse con fiabilidad.

- 54 En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 53, a medir una 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, incluyendo las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión, en particular continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.
- 55 Si la entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga 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 activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidos en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) se medirán de acuerdo con la NIIF 5.

Transferencias

- 57 Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo 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; o
 - (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión;
 - (e) [eliminado]
- 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 disponer 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 estado de situación financiera) y no lo tratará como si fuera un elemento de las 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 e 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 o 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 que tenga lugar en el importe en libros de la propiedad, se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación de esa propiedad, la disminución se reconocerá en otro resultado integral y se reducirá el superávit de revaluación en el patrimonio.
 - (b) Cualquier aumento que tenga lugar en el importe en libros será tratado 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 se reconocerá en otro resultado integral e incrementa el superávit de revaluación dentro del patrimonio. En el caso de disposiciones posteriores de las propiedades de inversión, los superávits de revaluación incluidos en el patrimonio 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 inventarios a 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.

Disposiciones

- 66** Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.
- 67** La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de disposición 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 guías correspondientes del Apéndice de la NIC 18. La NIC 17 será de aplicación en el caso de una disposición 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 disposición 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 disposición (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 disposición 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 de actividades ordinarias 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 disposición 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:
- las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
 - los retiros o disposición de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;
 - la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición se reconocerá en el resultado del periodo en el que dicha compensación sea exigible; y
 - 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 Una entidad revelará:**
- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo.**
 - 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.**
 - 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.**
 - 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.**
 - 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 independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría**

de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.

- (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 las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
- (h) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

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 revelará 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) los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como otras disposiciones;
- (d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
- (e) 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 informa;
- (f) traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
- (g) otros cambios.

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 conciliación 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 mida la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NIC 16, la conciliación 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 es posible, el rango de estimaciones entre las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable; y
- (d) cuando haya dispuesto 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 las tasas de depreciación utilizadas;
- (c) el importe en libros bruto y la depreciación acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor), tanto al principio como al final de cada 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, revelando 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) los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como otras disposiciones;

- (iv) la depreciación;
 - (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 informa;
 - (vii) traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
 - (viii) otros cambios; 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 revelará las siguientes informaciones:
- (i) una descripción de las propiedades de inversión;
 - (ii) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma 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) reexpresar la información comparativa para esos periodos; y
 - (b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no reexpresará la información comparativa, y revelará este hecho.
- 81 Esta Norma requiere un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexprese 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 Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma en un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 85A NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además modificó el párrafo 62. Una entidad aplicará esas modificaciones para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica la NIC 1 (revisada en 2007) a periodos anteriores, las modificaciones se aplicarán también a esos periodos.
- 85B Se modificaron los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57, se eliminó el párrafo 22 y se añadieron los párrafos 53A y 53B mediante el documento *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite que una entidad aplique las modificaciones de las propiedades de inversión en construcción desde una fecha anterior al 1 de enero de 2009 siempre que los valores razonables de dichas propiedades de inversión en construcción fueran determinados en esas fechas. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo anterior, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones de los párrafos 5 y 81E de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*.

Derogación de la NIC 40 (2000)

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