

Norma Internacional de Contabilidad Nº 40

INVERSIONES INMOBILIARIAS

Esta versión incluye las modificaciones resultantes de las NIIF nuevas y modificadas que se emitieron hasta el 31 de Marzo de 2004. La sección "Cambios en esta edición", que se encuentra al comienzo de este volumen suministra las fechas de aplicación de esas NIIF nuevas y modificadas y también identifica a las NIIF actuales que no se incluyen en este volumen.

Índice

	<i>Párrafos</i>
INTRODUCCIÓN	IN1 - IN18
Norma Internacional de Contabilidad Nº 40	
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
OBJETIVO	1
ALCANCE	2 - 4
DEFINICIONES	5 - 15
RECONOCIMIENTO	16 - 19
MEDICIÓN INICIAL	20 - 29
MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO	30 - 56
Política contable	30 - 32
Modelo del Valor Razonable	33 - 55
Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable	53 - 55
Modelo del costo	56
TRANSFERENCIAS	57 - 65
DESAPROPIACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA	66 - 73
INFORMACIÓN A REVELAR	74 - 79
Modelos del valor razonable y del costo	74 - 75
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
DEROGACIÓN DE LA NIC 40 (2000)	86
APROBACIÓN DE LA NIC 40 POR EL CONSEJO	

Esta Norma se emitió por el IASB incluyendo las siguientes partes que no se han recopilado en ese volumen:

- Bases del IASB para las Conclusiones sobre la NIC 40 (como fue revisada en 2003)
- Tabla de Concordancia

La Norma Internacional de Contabilidad nº 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:
- (a) especificar qué costos se incluyen en el costo de las propiedades de inversión, y cuándo deben darse de baja partes sustituidas;
 - (b) 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;
 - (c) 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:
- (a) 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.
 - (b) 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.
- 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 N° 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*);
 - (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 NIIF, por ejemplo la NIIF 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 autoconstruida 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 Parágrafo 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 parágrafo 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 asume 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 asumirá 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 valorará todas 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 Discontinuas. 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 autoconstruida, 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 nº 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