

**NIC 40**

## Propiedades de Inversión

En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) adoptó la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, que había sido originalmente emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en abril de 2000. Esa Norma había sustituido algunas partes de la NIC 25 *Contabilización de Inversiones*, la cual había sido emitida en marzo de 1986 y no había sido ya reemplazada por la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

En diciembre de 2003 el Consejo emitió una NIC 40 revisada como parte de su agenda inicial de proyectos técnicos.

En diciembre de 2016, el Consejo emitió *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40) que aclara cuándo existe una transferencia hacia, o desde, propiedades de inversión.

Otras Normas han realizado modificaciones de menor importancia en la NIC 40. Estas incluyen la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable* (emitida en mayo de 2011), *Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2011–2013* (emitida en diciembre de 2013) y NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes* (emitida en mayo de 2014) y *Agricultura: Plantas Productoras* (Modificaciones propuestas a la NIC 16 y a la NIC 41) que fue emitido en junio de 2014.

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40  
PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

<b>OBJETIVO</b>	<b>1</b>
<b>ALCANCE</b>	<b>2</b>
<b>DEFINICIONES</b>	<b>5</b>
<b>CLASIFICACIÓN DE PROPIEDADES COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN O COMO PROPIEDADES OCUPADAS POR EL PROPIETARIO</b>	<b>6</b>
<b>RECONOCIMIENTO</b>	<b>16</b>
<b>MEDICIÓN EN EL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO</b>	<b>20</b>
<b>MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO</b>	<b>30</b>
Política contable	30
Modelo del valor razonable	33
Modelo del costo	56
<b>TRANSFERENCIAS</b>	<b>57</b>
<b>DISPOSICIONES</b>	<b>66</b>
<b>INFORMACIÓN A REVELAR</b>	<b>74</b>
Modelos del valor razonable y del costo	74
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>80</b>
Modelo del valor razonable	80
Modelo del costo	83
Combinaciones de Negocios	84A
Transferencias de propiedades de inversión	84C
<b>FECHA DE VIGENCIA</b>	<b>85</b>
<b>DEROGACIÓN DE LA NIC 40 (2000)</b>	<b>86</b>
<b>APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE LA NIC 40 EMITIDA EN DICIEMBRE DE 2003</b>	
<b>APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE TRANSFERENCIAS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN (MODIFICACIONES A LA NIC 40), EMITIDA EN DICIEMBRE DE 2016</b>	

<p><b>CON RESPECTO A LOS FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES, VÉASE LA PARTE C DE ESTA EDICIÓN</b></p>
--

**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 IASB, del *Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera* y del *Marco Conceptual para la Información Financiera*. La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* proporciona una base para seleccionar y aplicar las políticas contables en ausencia de guías explícitas. **[Referencia: párrafos 10 a 12, NIC 8]**

## **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 se aplica a la medición en los estados financieros de un arrendatario de los derechos sobre la propiedad de inversión mantenidas bajo un arrendamiento contabilizado como un arrendamiento financiero y a la medición en los estados financieros de un arrendador de las propiedades de inversión proporcionadas a un arrendatario en un arrendamiento operativo. Esta Norma no trata de temas cubiertos por la NIC 17 *Arrendamientos*, incluyendo:
- (a) la clasificación de arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos;
  - (b) el reconocimiento de los ingresos por arrendamientos procedentes de propiedades de inversión (véase también la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*);
  - (c) la medición en los estados financieros de un arrendatario de derechos sobre la propiedad mantenidas bajo un arrendamiento contabilizado como un arrendamiento operativo;
  - (d) la medición en los estados financieros de un arrendador de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
  - (e) la contabilización de transacciones de venta con arrendamiento posterior; e
  - (f) información a revelar sobre arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.
- 4 Esta Norma no es aplicable a:
- (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 *Agricultura* y la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*); e
  - (b) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

### **Definiciones**

---

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

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

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

**Propiedad de inversión** Propiedad de inversión (terreno o un edificio —o parte de un edificio— o ambos) mantenido (por el dueño o por el arrendatario como un arrendamiento financiero) para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines y no 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. [Referencia: párrafo 9(a)]

[Referencia: párrafos B30 a B39, Fundamentos de las Conclusiones]

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

**Valor razonable** es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. (Véase la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*). [Referencia: párrafo 44]

[Referencia:

párrafos 38 a 52

párrafos B52 a B56, Fundamentos de las Conclusiones]

## **Clasificación de propiedades como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por el propietario**

- 6 Un *derecho sobre la propiedad* que se tiene por un arrendatario bajo un arrendamiento operativo puede clasificarse y contabilizarse como una propiedad de inversión si, y solo si, la propiedad cumpliría, en otro caso la definición de una propiedad de inversión y el arrendatario usa el modelo del valor razonable establecido en los párrafos 33 a 55 para el activo reconocido. Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada una de las propiedades por separado. Sin embargo, una vez se selecciona esta clasificación alternativa para una de estos derechos sobre la propiedad que se tiene bajo un arrendamiento operativo, todas las propiedades clasificadas como propiedades de inversión se contabilizarán usando el modelo del valor razonable. Cuando esta clasificación alternativa se selecciona, las participaciones así clasificadas se incluyen en la información a revelar requerida por los párrafos 74 a 78.

[Referencia: párrafos FC4 a FC10 de los Fundamentos de las Conclusiones]

## NIC 40

- 7 Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes 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 es de aplicación 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 apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio. **[Referencia: párrafo 9(a)]**
  - (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, **[Referencia: párrafo 9(a)]** se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital). **[Referencia: párrafo FC67(b)(ii), Fundamentos de las Conclusiones]**
  - (c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o mantenido por la entidad bajo 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) [eliminado]
  - (c) Propiedades ocupadas por el dueño (véase las NIC 16), incluyendo, entre otras, 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 apreciación del capital, 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 **[Enlace al párrafo B39, Fundamentos de las Conclusiones sobre las razones por las que no se han proporcionado guías cuantitativas]** 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 Podría ser difícil determinar si los servicios secundarios son tan significativos **[Enlace al párrafo B39, Fundamentos de las Conclusiones sobre las razones por las que no se han proporcionado guías cuantitativas]** que una propiedad no cumple los requisitos de una 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.  
**[Referencia: párrafos B37 y B38, Fundamentos de las Conclusiones]**
- 14 Se requiere un juicio para determinar si una propiedad cumple los requisitos como propiedades de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma congruente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes que figuran en los párrafos 7 a 13. El párrafo 75(c) requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 14A También se necesita el juicio profesional para determinar si la adquisición de las propiedades de inversión es la adquisición de un activo o un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. Para determinar si es una combinación de negocios debe hacerse referencia a la NIIF 3. La discusión de los párrafos 7 a 14 de esta Norma está relacionada con si la propiedad es, o no, una propiedad ocupada por el propietario o una propiedad de inversión y no con la determinación de si la adquisición de la propiedad es, o no, una combinación de negocios como se

define en la NIIF 3. La determinación de si una transacción específica cumple la definición de una combinación de negocios como se define en la NIIF 3 e incluye una propiedad de inversión como se define en esta Norma requiere la aplicación separada de ambas Normas.

**[Referencia: párrafos FC18 a FC21, Fundamentos de las Conclusiones]**

- 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.

**[Referencia: párrafos B21 a B24, Fundamentos de las Conclusiones]**

## Reconocimiento

---

- 16 **Las propiedades de inversión se reconocerán [Referencia: Marco Conceptual párrafo 4.37] como activos cuando, y sólo cuando:**
- (a) **sea probable que los beneficios económicos futuros [Referencia: Marco Conceptual párrafos 4.8 y 4.10] que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; e**
  - (b) **el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.**
- 17 Según este criterio de reconocimiento **[Referencia: párrafo 16]**, 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 **[Referencia: párrafos B40 a B42, Fundamentos de las Conclusiones]** 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 **[Referencia: párrafo 16]**, 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.

**[Referencia: párrafos 66 a 73 (en particular el párrafo 68)]**

- 19A *[Este párrafo hace referencia a modificaciones que todavía no han entrado en vigor, y por ello no están incluidas en esta edición.]*

## 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 comprenderá 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 de un derecho sobre la propiedad mantenida bajo un arrendamiento y clasificada como una propiedad de inversión será el previsto para un arrendamiento financiero por el párrafo 20 de la NIC 17, es decir, el activo se reconocerá al menor del valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Se reconocerá un importe equivalente como un pasivo de acuerdo con ese mismo párrafo.**

**[Referencia: párrafo FC7, Fundamentos de las Conclusiones]**

- 26 Cualquier prima pagada por un arrendamiento se trata como parte de los pagos mínimos por arrendamiento a estos efectos, y se incluye, por ello, en el costo del activo, pero se excluye del pasivo. 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. En los párrafos 33 a 35, 40, 41, 48, 50 y 52 y en la NIIF 13 se establecen para el modelo del valor razonable guías sobre la medición del valor razonable de un

## NIC 40

derecho sobre una propiedad. Esas guías son también relevantes para la medición del valor razonable cuando ese valor se usa como costo a efectos de 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 **[Referencia: párrafo 28]** o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado **[Referencia: párrafo 29]**. 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 la entidad tenga que realizar cálculos detallados.

29 El valor razonable de un activo, puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las mediciones 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 medición del valor razonable. Si la entidad es capaz de medir 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.

29A *[Este párrafo hace referencia a modificaciones que todavía no han entrado en vigor, y por ello no están incluidas en esta edición.]*

## 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.

[Referencia: párrafos FC11 a FC14, Fundamentos de las Conclusiones, B4 y B43 a B51]

**31** La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* señala [Referencia: párrafo 14(b), NIC 8] que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fiable<sup>E1</sup> y más relevante [Referencia: *Marco Conceptual* párrafos CC6 a CC11] 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 [Referencia: párrafos 33 a 55] al modelo del costo [Referencia: párrafo 56] proporcione una presentación más relevante.

[Referencia: párrafo B50, Fundamentos de las Conclusiones]

**E1** [El término “representación razonable” en el *Marco Conceptual* abarca las características principales que el *Marco Conceptual* anterior denominaba “fiabilidad” (referencia *Marco Conceptual* párrafos CC12 a CC16 y párrafos FC3.20 a FC3.25, Fundamentos de las Conclusiones).]

**32** Esta Norma requiere a todas las entidades medir el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable [Referencia: párrafo 33]) o revelación [Referencia: párrafo 79(e)] (modelo del costo [Referencia: párrafo 56]). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir 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. [Referencia: párrafos B55 y B56, Fundamentos de las Conclusiones]

**32A** La entidad puede:

- (a) escoger el modelo de valor razonable [Referencia: párrafos 33 a 55] o el modelo del costo [Referencia: párrafo 56] 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; e
- (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.

NIC 40

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 [Referencia: párrafos 33 a 55] a otro en que se emplea el modelo del costo [Referencia: párrafo 56], 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 un derecho sobre una propiedad mantenida por un arrendatario bajo un arrendamiento operativo se clasifica como una propiedad de inversión según el párrafo 6, el párrafo 30 no es optativo. Se aplicará el modelo del valor razonable [Referencia: párrafos 33 a 55].**  
[Referencia: párrafo FC6, Fundamentos de las Conclusiones]

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.**  
[Referencia: párrafos B63 a B65, Fundamentos de las Conclusiones]

36 a [Eliminado]

39  
40 Cuando se mide el valor razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales.  
[Referencia: párrafos FC7 a FC10, Fundamentos de las Conclusiones]

40A [Este párrafo hace referencia a modificaciones que todavía no han entrado en vigor, y por ello no están incluidas en esta edición.]

41 El párrafo 25 especifica la base para el reconocimiento inicial del costo de un derecho en una propiedad arrendada. El párrafo 33 requiere que el derecho sobre la propiedad arrendada se mida nuevamente, si fuera necesario, a valor razonable. En un arrendamiento negociado a tasas de mercado, el valor razonable de un derecho en una propiedad arrendada en el momento de la adquisición, neto de todos los pagos por arrendamiento esperados (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos) debe ser cero. Este valor razonable no cambia independientemente de sí, a efectos contables, un activo arrendado y su pasivo correspondiente se reconocen al valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento, [Referencia: párrafo 4 de la NIC 17 (definición de pagos mínimos por arrendamiento)] de acuerdo con el párrafo 20 de la NIC 17. Por tanto, volver a medir un activo arrendado desde el costo, de acuerdo con el párrafo 25 al valor razonable, 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 **[Referencia: párrafos 33 a 55]** después del reconocimiento inicial.

42 a  
47  
48

[Eliminado]

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 mediciones 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 medición del valor razonable queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable de la propiedad no podrá ser medido con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).

49

[Eliminado]

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 bajo un arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los pagos por arrendamiento contingentes que se espera que pasen a ser pagaderos). 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.

**[Referencia: párrafos FC7 a FC10, Fundamentos de las Conclusiones]**

51

[Eliminado]

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.

### **Imposibilidad de medir el valor razonable de forma fiable**

[Referencia: párrafos B57 a B62 y FC15 a FC17, Fundamentos de las Conclusiones]

- 53 **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá medir, 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 medir de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y solo cuando, el mercado para propiedades similares está inactivo (es decir, existen pocas transacciones recientes, las cotizaciones de precios no son actuales o los precios de transacciones observadas indican que el vendedor estuvo forzado a vender), y no se pueda disponer de otras formas de medir el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede medir 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 medir con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo [Referencia: párrafo 56] 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 este no es el caso, de acuerdo con el párrafo 53, la propiedad se contabilizará usando 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 medirse 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 [Referencia: párrafo 56], 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 [Referencia: párrafos 33 a 55].

- 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 [Referencia: párrafo 9(a)]) aunque 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, una entidad que opte por el modelo del costo medirá todas sus propiedades de inversión de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16 para ese modelo [Referencia párrafos 30 y 43 a 66 de la NIC 16] siempre que no que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o se incluyan en un grupo para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas* [Referencia: párrafos 6 a 14 de la NIIF 5] Las propiedades de inversión que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o se incluyan en un grupo para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta) se medirán de acuerdo con la NIIF 5 [Referencia: párrafos 15 a 29 de 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: Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:
- (a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
  - (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; e

**(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]

**[Referencia: párrafos FC23 a FC29, Fundamentos de las Conclusiones]**

58 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 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 **[Referencia: párrafos 33 a 55]** para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, **[Referencia: párrafo 56]** 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 llevará por su valor razonable, una 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. [Referencia: párrafo 62(a) y (b)] [Referencia: párrafo B66, Fundamentos de las Conclusiones]**

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 depreciando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. 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. 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 vayan 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 [Referencia Marco Conceptual párrafos 4.8 y 4.10] 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. La fecha de disposición de la propiedad de inversión es la fecha en que el receptor obtiene su control de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 15 para determinar cuándo se satisface una obligación de desempeño. **[Referencia: párrafo 31, NIIF 15]** La NIIF 17 se aplicará a una disposición afectada por la contratación de un arrendamiento financiero y una venta con arrendamiento posterior. **[Referencia: párrafos 58 a 66, NIC 17]**

- 68 Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconociera dentro del importe en libros de un activo el costo de derivado de la sustitución de parte del propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros de la parte sustituida. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo del costo, **[Referencia: párrafo 56]** 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, **[Referencia: párrafos 33 a 55]** 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 [Referencia: párrafos 58 a 66, NIC 17]).**
- 70 El importe de la contraprestación a incluir en la ganancia o pérdida que surge de la baja en cuentas de una partida de propiedades, planta y equipo se determina de acuerdo con los requerimientos para determinar el precio de la transacción de los párrafos 47 a 72 de la NIIF 15. Los cambios posteriores al importe estimado de la contraprestación incluida en la ganancia o pérdida se contabilizarán de acuerdo con los requerimientos para cambios en el precio de la transacción de la NIIF 15. **[Referencia: párrafos 87 a 90, NIIF 15]**
- 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:
- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;

- (b) los retiros o disposición 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 disposición se reconocerá en el resultado del periodo en el que dicha compensación sea exigible; e
- (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 La siguiente información a revelar se aplicará de forma adicional a la contenida en la NIC 17. De acuerdo con la NIC 17, el dueño de las propiedades de inversión incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador **[Referencia: párrafos 56 y 57, NIC 17]** respecto a los arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantiene una propiedad de inversión bajo un arrendamiento operativo o financiero proporcionará información a revelar de los arrendatarios **[Referencia: párrafo 25 y párrafos 31 y 32, NIC 17]** para arrendamientos financieros e información a revelar del arrendador **[Referencia: párrafos 56 y 57, NIC 17]** para los arrendamientos operativo que ha realizado.

75 **Una entidad revelará:**

- (a) **si aplica el modelo del valor razonable [Referencia: párrafos 33 a 55] o el modelo del costo [Referencia: párrafo 56].**
- (b) **Si aplica el modelo del valor razonable, en qué circunstancias [Referencia: párrafo 6] 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 [Referencia: párrafo 9(a)].**
- (d) [eliminado]
- (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 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;
  - (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; e
  - (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 las 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 [Referencia: párrafos 6 a 14, 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; e
- (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 separados, según se describe en el párrafo 50, la entidad revelará una conciliación entre la valoración obtenida y la ajustada incluida en los estados financieros, mostrando por separado el importe agregado de cualesquiera obligaciones por arrendamiento reconocidas 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 [Referencia: párrafo 56], de la NIC16 la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas propiedades de inversión por separado 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 de la razón por la cual no puede medirse con fiabilidad el valor razonable;
  - (c) si es posible, el rango de estimaciones entre las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable; e
  - (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; e
    - (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; [Referencia: párrafos 60 a 62A, NIC 16]
  - (b) las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas; [Referencia: párrafos 6 (definición de vida útil), 50, 51 y 55 a 59, NIC 16]
  - (c) el importe en libros bruto y la depreciación acumulada (a la que se agregarán las pérdidas por deterioro del valor acumuladas), al principio 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, 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 [Referencia: párrafos 6 a 14, 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; e
  - (viii) otros cambios.
- (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 medir 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 de la razón por la cual no puede medirse con fiabilidad el valor razonable; e
  - (iii) si es posible, el rango de estimaciones entre las cuales es altamente probable 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 participaciones en propiedades en periodos anteriores (medidos sobre una base que satisfaga la definición de valor razonable de la NIIF 13), se recomienda, pero no se obliga a la entidad 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; e
  - (ii) reexpresar la información comparativa para esos periodos; e
- (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. [Referencia: párrafos 22 a 27 y 50 a 53, NIC 8]

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 [Referencia: párrafo 14(a), NIC 8], si ha optado por utilizar el modelo del costo [Referencia: párrafo 56]. 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.

### Combinaciones de Negocios

84A Mejoras Anuales, Ciclo 2011-2013 emitido en diciembre de 2013 añadió el párrafo 14A y un encabezamiento antes del párrafo 6. Una entidad aplicará esa modificación de forma prospectiva a las adquisiciones de propiedades de inversión desde el comienzo del primer periodo para el cual adopta esa modificación. Por consiguiente, no se ajustará la contabilización de las adquisiciones de propiedades de inversión en periodos anteriores. Sin embargo, una entidad puede optar por aplicar la modificación a adquisiciones individuales de propiedades de inversión que ocurrieron antes del comienzo del primer periodo anual que tuvo lugar a partir de la fecha de vigencia si, y solo si, la información necesaria para utilizar la modificación a las transacciones anteriores se encuentra disponible para la entidad.

[Referencia: párrafo FC22, Fundamentos de las Conclusiones]

## NIC 40

84B *[Este párrafo hace referencia a modificaciones que todavía no han entrado en vigor, y por ello no están incluidas en esta edición.]*

### **Transferencias de propiedades de inversión**

84C *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40), emitida en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 y 58. Una entidad aplicará esas modificaciones a cambios de uso que tengan lugar a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez las modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de la aplicación inicial, una entidad evaluará nuevamente la clasificación de las propiedades mantenidas en esa fecha y, si procede, reclasificará las propiedades aplicando los párrafos 7 a 14 para reflejar las condiciones que existan en esa fecha. **[Referencia: párrafos FC30 a FC32, Fundamentos de las Conclusiones]**

84D A pesar de los requerimientos del párrafo 84C, se permite que una entidad aplique las modificaciones a los párrafos 57 y 58 de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 si, y solo si, eso es posible sin el uso del razonamiento en retrospectiva. **[Referencia: párrafo FC33, Fundamentos de las Conclusiones]**

84E Si, de acuerdo con el párrafo 84C, una entidad reclasifica las propiedades en la fecha de aplicación inicial, la entidad:

- (a) contabilizará la reclasificación aplicando los requerimientos de los párrafos 59 a 64. Al aplicar los párrafos 59 a 64, una entidad:
  - (i) interpretará cualquier referencia a la fecha del cambio de uso como la fecha de la aplicación inicial; e
  - (ii) reconocerá cualquier importe que, de acuerdo con los párrafos 59 a 64, se hubiera reconocido en el resultado del periodo como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en la fecha de la aplicación inicial.
- (b) Revelará los importes reclasificados a, o desde, propiedades de inversión de acuerdo con el párrafo 84C. La entidad revelará los importes reclasificados como parte de la conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al comienzo y al final del periodo como requieren los párrafos 76 y 79. **[Referencia: párrafos FC30 a FC32, Fundamentos de las Conclusiones]**

### **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 La 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 a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad utiliza la NIC 1 (revisada en 2007) en un periodo anterior, aplicará las modificaciones a dicho periodo.

- 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 medidos 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*.
- 85C La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, modificó la definición de valor razonable del párrafo 5, modificó los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 a 80 y 85B y eliminó los párrafos 36 a 39, 42 a 47, 49, 51 y 75(d). Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 13.
- 85D *Mejoras Anuales, Ciclo 2011-2013* emitido en diciembre de 2013 añadió encabezamientos antes del párrafo 6 y después del párrafo 84 y añadió los párrafos 14A y 84A. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo anterior, revelará este hecho.  
**[Referencia: párrafo FC22, Fundamentos de las Conclusiones]**
- 85E La NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*, emitida en mayo de 2014, modificó los párrafos 3(b), 9, 67 y 70. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 15.
- 85F *[Este párrafo hace referencia a modificaciones que todavía no han entrado en vigor, y por ello no están incluidas en esta edición.]*
- 85G *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40)*, emitida en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 y 58 y añadió los párrafos 84C a 84E. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.
- 85H *[Este párrafo hace referencia a modificaciones que todavía no han entrado en vigor, y por ello no están incluidas en esta edición.]*

### Derogación de la NIC 40 (2000)

---

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

NIC 40

## **Aprobación por el Consejo de la NIC 40 emitida en diciembre de 2003**

---

La Norma Internacional de Contabilidad 40 *Propiedades de Inversión* (revisada en 2003) fue aprobada para su emisión por los catorce miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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

**Aprobación por el Consejo de la *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40), emitida en diciembre de 2016**

---

*Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIIF 40) se aprobó para su publicación por los 12 miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Hans Hoogervorst

Presidente

Suzanne Lloyd

Vicepresidenta

Stephen Cooper

Philippe Danjou

Martin Edelmann

Amaro Gomes

Gary Kabureck

Takatsugu Ochi

Darrel Scott

Chungwoo Suh

Mary Tokar

Wei-Guo Zhang