

Documentos del IASB publicados para acompañar

a la Norma NIC 40

Propiedades de Inversión

El texto normativo de la NIC 40 se encuentra en la Parte A de esta edición. Su fecha de vigencia en el momento de la emisión era el 1 de enero de 2005. Esta parte presenta los siguientes documentos complementarios:

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

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

FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DEL IASB SOBRE LA NIC 40 (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

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

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

Introducción

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

Alcance

Derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo

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

NIC 40 FC

resultado, algunos argumentaron que tales arrendamientos deben contabilizarse como arrendamientos financieros o como propiedades de inversión, o como ambos.

- FC5 El Consejo discutió posibles soluciones a esta cuestión. En particular, consideró la eliminación del párrafo 14 de la NIC 17, de modo que un arrendamiento de terrenos a largo plazo fuera clasificado como un arrendamiento financiero (y por lo tanto pudiera cumplir las condiciones de una propiedad de inversión) cuando se cumplan las condiciones de clasificación de arrendamientos financieros establecidas en los párrafos 4 a 13 de la NIC 17. Sin embargo, en el Consejo se destacó que esto no resolvería todos los casos que se encuentren en la práctica. Algunos derechos de arrendamiento mantenidos como inversión permanecerían clasificados como arrendamientos operativos (por ejemplo, los arrendamientos con pagos contingentes significativos), y por lo tanto no podrían ser propiedades de inversión según la NIC 40.
- FC6 A la vista de esto, el Consejo decidió establecer separadamente en el párrafo 6 (en lugar de modificar la definición de propiedades de inversión de la NIC 40) que un derecho del arrendatario sobre una propiedad que surge de un arrendamiento operativo podría cumplir las condiciones de las propiedades de inversión. El Consejo decidió limitar esta modificación a las entidades que usan el modelo del valor razonable de la NIC 40, porque el objetivo de la modificación es permitir el uso del modelo del valor razonable para derechos sobre propiedades similares mantenidas bajo arrendamientos financieros y operativos. Dicho de otra manera, a un arrendatario que usa el modelo del costo para una propiedad no se le permitiría reconocer arrendamientos operativos como activos. El Consejo también decidió hacer el cambio opcional, es decir, que a un arrendatario que tiene un derecho de propiedad en régimen de arrendamiento operativo se le permite, pero no se le requiere, que clasifique este derecho sobre la propiedad como propiedades de inversión (siempre que se cumpla el resto de la definición de propiedades de inversión). El Consejo confirmó que esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada una de las propiedades por separado.
- FC7 Para el caso en que un derecho de un arrendatario sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento operativo se contabilice como propiedades de inversión, el Consejo decidió que los importes en libros iniciales de este derecho y el pasivo relacionado se contabilicen como si el arrendamiento fuera financiero. Esta decisión coloca a tales arrendamientos en la misma situación que las propiedades de inversión mantenidas en régimen de arrendamiento financiero según la versión anterior de la NIC 40.
- FC8 Al hacerlo, el Consejo reconoció que esto daría lugar a diferentes bases de medición para el activo y la deuda derivada del arrendamiento. Esto se cumple también para las propiedades de inversión que se posean y la deuda que las financien. Sin embargo, de acuerdo con la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*¹, según la revisión de 2003, una entidad puede optar por

¹ La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* sustituyó a la NIC 39. La NIIF 9 se aplica a todas las partidas que estaban anteriormente dentro del alcance de la NIC 39. Este párrafo se refiere a asuntos relevantes cuando se emitió la NIC 40.

medir tal deuda a valor razonable, pero las deudas derivadas del arrendamiento no pueden volverse a medir según la NIC 17.

- FC9 El Consejo consideró el cambio del alcance de la NIC 39, pero concluyó que esto llevaría a una revisión fundamental de la contabilización de los arrendamientos, especialmente en relación con las cuotas contingentes. El Consejo decidió que esto iba más allá de las revisiones limitadas de la NIC 40 dirigidas a facilitar la aplicación del modelo de valor razonable a algunos arrendamientos operativos clasificados como propiedades de inversión. El Consejo, sin embargo, indicó que deseaba retomar esta cuestión en un proyecto posterior sobre contabilización de los arrendamientos. En el Consejo también se destacó que esta era la visión del Consejo del antiguo IASC como expresó en sus Fundamentos de las Conclusiones, en los párrafos B25 y B26².
- FC10 Finalmente, en el Consejo se destacó que la metodología descrita en los párrafos 40 y 50(d) de la NIC 40, según la cual una valoración razonable de la propiedad que tiene en cuenta todas las obligaciones del arrendamiento se ajusta añadiendo cualquier pasivo que se reconozca por estas obligaciones, permitiría, en la práctica, que las entidades se aseguren que los activos netos relacionados con el derecho arrendado no están afectados por el uso de diferentes bases de medición.³

NIIF 16 Arrendamientos

- FC10A La NIIF 16 *Arrendamientos* ha modificado el alcance de la NIC 40 definiendo propiedades de inversión para incluir las propiedades de inversión de las que es dueño y las mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. En los párrafos FC178 a FC181 de la NIIF 16 se establece un resumen de las consideraciones del IASB para desarrollar las modificaciones al alcance de la NIC 40.

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

- FC11 El Consejo también trató la eliminación de la opción prevista en la NIC 40 para la contabilización de las propiedades de inversión usando un modelo de valor razonable o un modelo del costo.
- FC12 En el Consejo se destacó que el IASC había incluido una posibilidad de elección por dos razones principales. La primera fue dar a los preparadores y usuarios tiempo para obtener más experiencia en el empleo de un modelo de valor razonable. La segunda fue dar a los países con mercados de propiedades menos desarrollados y a los profesionales de tasación, tiempo para lograr una mayor madurez. El Consejo decidió que se necesitaba más tiempo para que estos sucesos tengan lugar (la NIC 40 llegó a ser obligatoria solo para periodos anuales

² Estos párrafos en los Fundamentos del IASC han dejado de ser aplicables y se han eliminado.

³ Posteriormente, el Consejo concluyó que la redacción primera del párrafo 50(d) fue errónea porque implicaba que el valor razonable de un activo de propiedades de inversión mantenido en arrendamiento era igual al valor razonable neto más el importe en libros de cualquier pasivo por arrendamientos reconocido. Por ello, en *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008 el Consejo modificó el párrafo 50(d) para aclarar el significado pretendido.

NIC 40 FC

iniciados a partir del 1 de enero de 2001). En el Consejo también se destacó que requerir el modelo de valor razonable no convergería con el tratamiento requerido por la mayoría de los emisores de normas con los que se mantienen vínculos. Por estas razones, el Consejo decidió no eliminar la posibilidad de elección como parte del proyecto de Mejoras, sino mantener el tema en revisión con la finalidad de reconsiderar la opción de usar el modelo del costo en una fecha posterior.

- FC13 El Consejo no reconsideró la NIC 40 en relación con la contabilidad de los arrendadores. La definición de propiedades de inversión requiere que la propiedad sea tenida por el propietario o por un arrendatario bajo el régimen de arrendamiento financiero. Como se indicó anteriormente, el Consejo acordó permitir que un arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, sea también, en circunstancias específicas, un “tenedor”. Sin embargo, un arrendador que ha proporcionado una propiedad a un arrendatario en régimen de arrendamiento financiero no puede ser un “tenedor”. Tal arrendador tiene cuentas por cobrar derivadas del arrendamiento, no una propiedad de inversión.
- FC14 El Consejo no cambió los requerimientos para un arrendador que arrienda una propiedad en régimen de arrendamiento operativo que se clasifica y contabiliza por el arrendatario como una propiedad de inversión. El Consejo reconoció que esto significaría que estas dos partes podrían contabilizar ambas como si ellos “mantuvieran” derechos en la propiedad. Esto podría ocurrir a varios niveles de arrendatarios que llegan a ser arrendadores de manera congruente con la definición de una propiedad de inversión y la elección dada para los arrendamientos operativos. Los arrendatarios que usan la propiedad en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos no deberían ser capaces de clasificar esa propiedad como una propiedad de inversión.

Alcance

Propiedades de inversión en construcción

- FC15 En respuesta a solicitudes de guía, el Consejo volvió a analizar la exclusión de las propiedades de inversión en construcción del alcance de la NIC 40. El Consejo destacó que las propiedades de inversión que se desarrollan nuevamente permanecían dentro del alcance de esta Norma y que la exclusión de las propiedades de inversión en construcción dio lugar a una incongruencia percibida. Además, el Consejo concluyó que con el incremento de experiencia en el uso de medidas de valor razonable desde que fue emitida la Norma, las entidades eran más capaces de medir con fiabilidad el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción. Por ello, en el proyecto de propuesta de *Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera* publicado en 2007 el Consejo propuso modificar el alcance de la Norma para incluir las propiedades de inversión en construcción.
- FC16 Muchos de quienes respondieron apoyaron la propuesta del Consejo. Sin embargo, muchos expresaron su preocupación de que incluir en la NIC 40 propiedades de inversión en construcción pudiera dar lugar a que menos entidades midieran la propiedades de inversión a valor razonable. Esto era así

porque el modelo de valor razonable en la Norma requiere que una entidad establezca si el valor razonable puede determinarse con fiabilidad cuando una propiedad se convierte por primera vez en propiedades de inversión. Si no, la propiedad se contabiliza utilizando el modelo del costo hasta su disposición. En algunas situaciones, el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción no puede medirse con fiabilidad pero sí el valor razonable de la propiedad de inversión terminada. En estos casos, incluir en la Norma propiedades de inversión en construcción habría requerido que las propiedades se contabilizaran utilizando el modelo del costo incluso después de que la construcción se hubiera completado.

- FC17 Por ello, el Consejo concluyó que, además de incluir las propiedades de inversión en construcción dentro del alcance de la Norma, se modificaría también la Norma para permitir a las propiedades de inversión en construcción medirse al costo si el valor razonable no puede medirse con fiabilidad hasta el momento en que el valor razonable pase a ser medible con fiabilidad o la construcción esté terminada (lo que tenga lugar antes).

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

Adquisición de propiedades de inversión: interrelación con la NIIF 3

- FC18 El Comité de Interpretaciones de las NIIF (el “Comité de Interpretaciones”) informó al Consejo de que había prácticas diferentes sobre la forma de describir el alcance de la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* y la NIC 40:
- (a) Algunos consideraban ambas Normas como mutuamente excluyentes si se adquieren propiedades de inversión con servicios secundarios no significativos asociados, como se especifica en el párrafo 11 de la NIC 40. Ven las propiedades, junto con cualquier servicio secundario no significativo asociado, como una única “unidad de cuenta” y consideran que esta unidad de cuenta es un activo denominado “propiedad de inversión”.
 - (b) Otros no veían la NIIF 3 y la NIC 40 como mutuamente excluyentes si se adquieren propiedades de inversión con servicios secundarios no significativos asociados, como se especifica en el párrafo 11 de la NIC 40; ni veían las definiciones de un negocio como se define en el Apéndice A de la NIIF 3 y de propiedades de inversión como se definen en el párrafo 5 de la NIC 40 como interrelacionadas. Pensaban que una entidad que adquiere propiedades de inversión tiene que determinar si cumplen ambas definiciones.
- FC19 El Consejo destacó que los párrafos 7 a 14 de la NIC 40 han sido desarrollados para diferenciar las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por los propietarios y definir el alcance de la NIC 40 para distinguirlo del alcance de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. Además, ni la NIIF 3 ni la NIC 40 contienen una limitación en su alcance que restrinja su aplicación cuando se utilice la otra Norma, es decir, no hay nada dentro del alcance de cada Norma que sugiera que

NIC 40 FC

son mutuamente excluyentes. El Consejo destacó que la redacción de la NIC 40 no es suficientemente clara sobre la interrelación entre las dos Normas.

- FC20 El Consejo estuvo de acuerdo con los proponentes de la opinión presentada en el párrafo FC18(b) de que la NIIF 3 y la NIC 40 no son mutuamente excluyentes. El Consejo modificó la NIC 40 para señalar de forma explícita que también se necesita el juicio profesional para determinar si la transacción es la adquisición de un activo o un grupo de activos o es una combinación de negocios dentro del alcance de la NIIF 3. El juicio no se basa en los párrafos 7 a 14 de la NIC 40, sino en la guía de la NIIF 3. Solo se basa en esos párrafos el juicio necesario para distinguir propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por los propietarios.
- FC21 Por consiguiente, el Consejo aclaró la interrelación entre las dos Normas añadiendo el párrafo 14A y un encabezamiento antes del párrafo 6 de la NIC 40.

Fecha de vigencia y transición

- FC22 El documento *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, 84A y 85D para aclarar la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40. Este documento consideró las disposiciones de transición y la fecha de vigencia de la modificación a la NIC 40. El Consejo destacó que la aplicación de la NIIF 3 a transacciones que han sido contabilizadas con anterioridad como un activo o un grupo de activos puede involucrar el uso de retrospectiva al determinar los valores razonables, en la fecha de la adquisición, de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos como parte de una transacción de combinaciones negocios. Sin embargo, también destacó que la modificación es solo una clarificación de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40. Por consiguiente, decidió que una entidad aplicara las modificaciones a la NIC 40 de forma prospectiva para periodos anuales que comiencen a partir de 1 de julio de 2014, pero que una entidad puede optar por utilizar la modificación a las transacciones individuales que ocurran antes del comienzo del primer periodo anual que tengan lugar a partir de la fecha de vigencia solo si la información necesaria está disponible para la entidad.

ÍNDICE

desde el párrafo

FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DE LA NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN (2000)

Antecedentes	B1
Necesidad de una norma separada	B5
Alcance	B7
Definición de Propiedades de Inversión	B30
Desembolsos posteriores	B40
Medición posterior	B43
Transferencias	B66
Resumen de cambios respecto del E64	B67

Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 40 (2000) *Propiedades de Inversión*

Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la NIC 40, pero no forman parte de la misma. Fueron emitidos por el Consejo del anterior Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) en 2000. Estos Fundamentos no han sido revisados por el IASB y sólo se ha procedido a la eliminación de los párrafos B10 a B20, B25 y B26—dichos párrafos ya no son aplicables y han sido eliminados para evitar el riesgo de que puedan ser leídos fuera de contexto. Sin embargo, las referencias cruzadas a los párrafos en la NIC 40 emitida en 2000 han sido marcadas para mostrar los párrafos correspondientes en la NIC 40 revisada por el IASB en 2003 (las referencias derogadas se muestran tachadas y las nuevas subrayadas). Se considera que los párrafos corresponden si tratan de forma amplia la misma materia aun cuando la orientación pueda diferir. Además en el texto se han indicado con notas las referencias a otras normas que ya no son válidas, debido a las revisiones que han sufrido. La referencia debe hacerse a los Fundamentos de las Conclusiones del IASC sobre las modificaciones realizadas en 2003.

Antecedentes

- B1 El Consejo del IASC (el “Consejo”) aprobó la NIC 25 *Contabilización de las Inversiones*, en 1986. En 1994, el Consejo aprobó una versión reformada de la NIC 25 presentada en el formato revisado adoptado para las Normas Internacionales de Contabilidad desde 1991. Por entonces, cierta terminología fue también cambiada en línea con las prácticas seguidas por el IASC. El texto original no sufrió modificaciones de importancia.
- B2 La NIC 25 fue una de las normas que el Consejo identificó para una posible revisión en el Proyecto de Norma E32, *Comparabilidad de los Estados Financieros*. De acuerdo con los comentarios relativos a las propuestas contenidas en el E32, el Consejo decidió aplazar las consideraciones de la NIC 25, quedando pendiente de trabajos posteriores sobre Instrumentos Financieros. En 1998, el Consejo aprobó la NIC 38 *Activos Intangibles* y la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*,⁴ dejando a la NIC 25 el tratamiento de las inversiones en inmuebles, materias primas cotizadas y otros activos tangibles tales como coches clásicos y otros artículos de colección.
- B3 En julio de 1999, el Consejo aprobó el Proyecto de Norma E64, *Propiedades de Inversión*, en el que se fijó el 31 de octubre de 1999 como fecha límite para comentarios. El Consejo recibió 121 comentarios por escrito sobre el E64. Ellos procedían de diversas organizaciones internacionales y de 28 países distintos. El Consejo aprobó la NIC 40 *Propiedades de Inversión* en marzo de 2000. El párrafo B67, al final de este Apéndice, resume los cambios efectuados por el Consejo en el E64, al finalizar la NIC 40.
- B4 La NIC 40 permite que las entidades elijan entre un modelo del valor razonable y un modelo del costo. Como se explica en los párrafos B47 y B48, a continuación, el Consejo cree que es imposible, en el momento presente, requerir un modelo del valor razonable para todas las propiedades de inversión. Al mismo tiempo, el Consejo considera que es deseable permitir el modelo de valor razonable. La

⁴ La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* sustituyó la NIC 39. La NIIF 9 se aplica a todas las partidas que estaban anteriormente dentro del alcance de la NIC 39. Este párrafo se refiere a asuntos relevantes cuando se emitió la NIC 40.

evolución que supone este paso adelante permitirá que los preparadores y usuarios obtengan más experiencia trabajando con el modelo del valor razonable, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades logren una mayor madurez.

Necesidad de una norma separada

B5 Algunos de los que respondieron argumentaron que las propiedades de inversión entraban dentro del alcance de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, por lo que no había razón para tener una norma separada sobre propiedades de inversión. Ellos creen que:

- (a) No es posible distinguir, con rigurosidad, las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño, cubiertas en la NIC 16, sin hacer referencia a la intención de la dirección. De este modo, la distinción entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por el dueño conducirá, en algunos casos, a la libre elección entre tratamientos contables alternativos; y
- (b) el modelo del valor razonable propuesto en el Proyecto de Norma E64 no es apropiado, sobre la base de que el valor razonable no es relevante y, en algunos casos, no es fiable en el caso de las propiedades de inversión. Los tratamientos contables previstos en la NIC 16 son apropiados no sólo para las propiedades ocupadas por el dueño, sino también para las propiedades de inversión.

B6 Tras revisar las cartas de comentarios, el Consejo aún cree que las características de las propiedades de inversión difieren suficientemente de las de las propiedades ocupadas por el dueño, por lo que estima que es necesaria una norma separada relativa a las propiedades de inversión. En particular, el Consejo considera que la información sobre el valor razonable de las propiedades de inversión y sobre los cambios habidos en él, es altamente relevante para los usuarios de los estados financieros. El Consejo cree que es importante que se permita un modelo del valor razonable para las propiedades de inversión, de forma que las entidades puedan presentar, de forma destacada, información sobre el valor razonable. El Consejo intentó mantener la congruencia con la NIC 16, excepto por las diferencias que puedan surgir al elegir un tratamiento contable alternativo.

Alcance

Entidades especializadas en propiedades de inversión

B7 Algunos de los que respondieron sostenían que la Norma debería cubrir únicamente las propiedades de inversión mantenidas por entidades especializadas en este tipo de propiedades (y, quizás, también en otras inversiones) sin dar cobertura a las propiedades de inversión de otras entidades. El Consejo rechazó esta postura porque no encontró ningún modo de distinguir rigurosamente, desde un punto de vista conceptual y práctico, algún tipo de entidades para las que el modelo del valor razonable pudiera ser más o menos apropiado.

Información por segmentos de propiedades de inversión

- B8 Algunos de los que respondieron sostenían que el Consejo debía limitar el alcance de la Norma a las entidades que tuvieran un segmento, sobre el que debieran informar, cuya actividad principal fuera las propiedades de inversión. Asimismo, se indicaba que un método ligado a los segmentos sobre los que debe informarse, exigiría que una entidad adopte el modelo del valor razonable cuando considere que su actividad relacionada con propiedades de inversión es un elemento importante de su rendimiento financiero, y permitiría que la entidad adoptase la NIC 16 en otros casos.
- B9 Un método ligado a los segmentos sobre los que debe informarse, conduciría a la falta de comparabilidad entre propiedades de inversión incluidas en el segmento de propiedades de inversión y en otros segmento. Por esta razón, el Consejo rechazó tal enfoque.

B10 a
B20 [Eliminados]

Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo

- B21 En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que es arrendada y ocupada por otra entidad del mismo grupo. La propiedad no cumple las condiciones para considerarse como propiedad de inversión en los estados financieros consolidados que incluyen ambas entidades porque, desde una perspectiva de grupo, es ocupada por el dueño. Sin embargo, desde el punto de vista de la entidad individual propietaria, la propiedad es una propiedad de inversión si cumple la definición prevista en la Norma.
- B22 Algunos de los que respondieron entienden que la definición de propiedades de inversión debería excluir las propiedades que son ocupadas por otra entidad del mismo grupo. Alternativamente, sugieren que la Norma no debería exigir la contabilización de las propiedades de inversión en los estados financieros individuales, en el caso de propiedades que no cumplen las condiciones para considerarse como propiedades de inversión en los estados financieros consolidados. Ellos creen que:
- (a) Puede sostenerse (al menos en muchos casos) que las propiedades no encajan en la definición de propiedades de inversión, desde la perspectiva de una subsidiaria cuya propiedad es ocupada por otra entidad del mismo grupo—el motivo de la subsidiaria para mantener la propiedad es cumplir con directivas de su controladora y no necesariamente el de percibir las cuotas del arrendamiento o beneficiarse con la apreciación de la propiedad. Seguramente, el precio del arrendamiento intragrupo puede no haber sido establecido como en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.
 - (b) Este requerimiento supondría costos adicionales de valoración, que no estarían justificados por el limitado beneficio que reportaría a los usuarios. Para los grupos con subsidiarias a las que se requiera la elaboración de estados financieros individuales, el costo podría incrementarse, ya que las entidades podrían crear subsidiarias separadas para la posesión de cada propiedad.

- (c) Algunos usuarios podrían confundirse si una misma propiedad fuera clasificada como propiedad de inversión en los estados financieros individuales de una subsidiaria y como propiedad ocupada por el dueño en los estados financieros consolidados de la controladora; y
- (d) hay un precedente de una exención similar (relativa a la información a revelar, más que a la medición) en el párrafo 4(c) de la NIC 24, *Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas*, que no requiere información sobre transacciones en los estados financieros de una subsidiaria enteramente propiedad de una controladora, si ésta tiene personalidad jurídica en el mismo país y publica allí sus estados financieros consolidados⁵.
- B23 Algunos de los que respondieron creen que la definición de propiedades de inversión debería excluir las propiedades ocupadas por cualquier parte relacionada. Aducen que las partes relacionadas no fijan las cuotas de arrendamiento como se haría en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, que frecuentemente es difícil establecer si la renta es congruente con precios fijados en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua y qué otras rentas podrían estar sujetas a cambios arbitrarios. Sugieren que el valor razonable es menos relevante cuando las propiedades están sometidas a arrendamientos cuyos precios no se fijan como se lo haría en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua.
- B24 El Consejo no encontró justificación para el tratamiento diferenciado entre las propiedades arrendadas a otra entidad del mismo grupo (o a alguna otra parte relacionada) y las propiedades arrendadas a otras partes. En consecuencia, el Consejo decidió que todas las entidades deberían emplear el mismo tratamiento contable, independientemente de la identidad del arrendatario.
- B25 a [Eliminados]
B26
- Subvenciones del Gobierno**
- B27 La NIC 20 *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales* permite dos métodos de presentación de las subvenciones relacionadas con activos (bien reconociéndolas como partidas de ingresos diferidos, amortizándose a lo largo de la vida útil del activo, bien como deducciones del importe en libros del activo). Algunos opinan que ambos métodos están basados en el modelo del costo histórico y no son congruentes con el modelo del valor razonable previsto en la norma. De hecho, el Proyecto de Norma E65 *Agricultura*, en el cual se propone un modelo del valor razonable para activos biológicos, considera ciertos aspectos relativos a las subvenciones del gobierno, ya que éstos constituyen un factor significativo en la contabilización de las explotaciones agrícolas de algunos países.
- B28 Algunos de los que respondieron instaron al IASC a modificar el tratamiento contable de las subvenciones del gobierno relacionadas con las propiedades de inversión. Sin embargo, la mayoría coincidió en que el IASC no debería tratar

⁵ La NIC 24 *Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas*, revisada por el IASB en 2003, ya no tiene la exención mencionada en la letra (d) del párrafo B22.

NIC 40 FC

por ahora este aspecto de las subvenciones gubernamentales. El Consejo decidió no revisar este aspecto de la NIC 20 en el proyecto sobre Propiedades de Inversión.

- B29 Algunos de los que respondieron sugirieron que el IASC debería comenzar una amplia revisión de la NIC 20 con cierta urgencia. A principios del 2000, el grupo de emisores de normas G4+1 publicó un Documento de Discusión *Contabilización para el Receptor de Transferencias No Recíprocas, Excluidas las Aportaciones de los Propietarios: su Definición, Reconocimiento y Medición*. El plan de trabajo del Consejo no incluye actualmente ningún proyecto sobre la contabilización de subvenciones del gobierno u otras formas de transferencias no recíprocas.

Definición de Propiedades de Inversión

- B30 La definición de propiedades de inversión excluye:
- (a) propiedades ocupadas por el dueño, cubiertas por la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. Según la NIC 16, ellas son llevadas por su costo menos depreciación o por su importe revaluado menos la depreciación posterior. Asimismo, tales propiedades están sujetas a la comprobación por deterioro en su valor; y
 - (b) propiedades que se tienen para venderse en el curso ordinario de las operaciones, cubiertas por la NIC 2 *Inventarios*. La NIC 2 requiere que se las lleve al importe menor entre el costo y su valor neto realizable.
- B31 Tales exclusiones son congruentes con las definiciones existentes de propiedades, planta y equipo en la NIC 16 y de inventarios en la NIC 2. Esto asegura que todas las propiedades estén cubiertas por una, y sólo una, de las tres Normas.
- B32 Algunos de los que respondieron sugirieron que las propiedades que se tienen para venderse en el curso ordinario de las operaciones, deberían ser tratadas como propiedades de inversión y no como inventarios (cubiertos por la NIC 2). Ellos argumentaron que:
- (a) es difícil distinguir las propiedades que se tienen para su venta en el curso ordinario de las operaciones, de las mantenidas para su valorización; y
 - (b) es ilógico requerir el modelo del valor razonable para terrenos y edificios que se tienen para su valorización a largo plazo (propiedades de inversión) cuando el modelo del costo se mantiene aún para terrenos y edificios que se tienen para su venta a corto plazo en el curso ordinario de las operaciones (inventarios).
- B33 El Consejo rechazó esta sugerencia porque:
- (a) si la contabilización a valor razonable fuera empleada para las propiedades que se tienen para la venta en el curso ordinario de las operaciones, se avivaría un amplio debate sobre la contabilización de inventarios, que iría más allá del alcance de este proyecto; y
 - (b) es discutible que el empleo de la contabilidad a valores razonables sea más importante para las propiedades que puedan haber sido adquiridas a lo largo de un amplio período y mantenidas durante varios años

(propiedades de inversión) que para aquellas otras que fueron adquiridas en un período más corto y mantenidas por un período relativamente corto (inventarios). Con el paso del tiempo, las mediciones basadas en el costo se vuelven cada vez más irrelevantes. Asimismo, la agregación de costos incurridos durante un largo espacio de tiempo es de cuestionable relevancia.

- B34 Algunos de los que respondieron sugirieron que se exigiera (o que al menos se permitiera) que las entidades, particularmente las instituciones financieras, tales como las compañías de seguros, emplearan el modelo del valor razonable para las propiedades ocupadas por el dueño. Se argumentó que algunas instituciones financieras contemplaban sus propiedades ocupadas por el dueño como parte integral de su cartera de inversiones, tratándolas para los propósitos gerenciales de la misma forma que las propiedades arrendadas a otros. En el caso de las compañías de seguros, la propiedad podría mantenerse para respaldar deudas con los asegurados. El Consejo entiende que las propiedades empleadas con propósitos similares deben estar sujetas al mismo tratamiento contable. En consecuencia, el Consejo concluyó que ningún tipo de entidad deberá usar el modelo del valor razonable para sus propiedades ocupadas por el dueño.
- B35 Algunos de los que respondieron sugirieron que la definición de propiedades de inversión debería excluir las propiedades que se tienen para alquilar, y no para beneficiarse con su valorización. Desde su punto de vista, el modelo del valor razonable podría ser apropiado para actividades de negociación, pero es inapropiado cuando una entidad ha tenido la propiedad alquilada históricamente por muchos años y no tiene intención de venderla en un futuro previsible. Ellos consideran que el mantenimiento de propiedades para su alquiler a largo plazo, constituye una actividad de servicios y que los activos empleados en esa actividad deberían ser tratados de la misma forma que los empleados para realizar otras actividades de servicios. Desde su punto de vista, mantener una propiedad de inversión es, en tales casos, similar a mantener “inversiones mantenidas hasta el vencimiento”, que bajo la NIC 39 son medidas al costo amortizado⁶.
- B36 Desde el punto de vista del Consejo, el modelo del valor razonable proporciona información útil acerca de las propiedades que se tienen para alquilar, aun cuando no exista intención inmediata de venderlas. El rendimiento económico de la propiedad puede estimarse como una combinación de los ingresos por alquiler ganados durante el periodo (netos de gastos) y de los cambios en el valor de los futuros ingresos netos del arrendamiento. El valor razonable de una propiedad de inversión puede tomarse como una representación basada en el mercado del valor de los ingresos futuros netos del arrendamiento, con independencia de que la entidad pueda probablemente vender la propiedad en un futuro cercano. También la Norma señala que el valor razonable se

⁶ La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* eliminó la categoría de mantenidos hasta el vencimiento. Este párrafo se refiere a asuntos relevantes cuando se emitió la NIC 40.

NIC 40 FC

determina sin deducir los costes de disposición —en otras palabras, el empleo del modelo del valor razonable no supone que una venta pueda o deba efectuarse en un futuro próximo⁷.

- B37 La clasificación de hoteles y propiedades similares fue controvertida durante el proyecto, existiendo en los comentarios recibidos sobre el Proyecto de Norma E64 diversos puntos de vista sobre el tema. Algunos ven a los hoteles esencialmente como inversiones, mientras que otros los ven como propiedades en operaciones. Algunos demandaban una regla detallada que especificara cuándo los hoteles (y, quizás, otras categorías de propiedades, tales como restaurantes, bares y guarderías) deberían ser clasificados como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por el dueño.
- B38 El Consejo concluyó que es preferible distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño, sobre la base de unos principios generales y no tener reglas arbitrarias para determinados tipos de propiedades. Asimismo, sería inevitablemente difícil establecer definiciones rigurosas de las clases de propiedades que estarían cubiertas por tales reglas. Los párrafos ~~9 a 11~~ 11 a 13 de la Norma tratan de casos como el de los hoteles en el contexto de los principios generales que deben aplicarse cuando una entidad proporciona servicios complementarios.
- B39 Algunos de los que respondieron solicitaron guías de tipo cuantitativo (como porcentajes) que aclarasen cuándo una “porción insignificante” es ocupada por el dueño (párrafo ~~8~~ 10) y cuándo los servicios complementarios son “significativos” (párrafos ~~9 a 11~~ 11 a 13 de la Norma). Al igual que en casos similares recogidos en otras Normas, el Consejo concluyó que una guía cuantitativa crearía distinciones arbitrarias.

Desembolsos posteriores

- B40 Algunos creen que la capitalización de desembolsos posteriores es innecesaria en un modelo de valor razonable, y que todos ellos deberían ser reconocidos como gastos. Sin embargo, otros creen —y el Consejo concuerda con ellos— que el defecto de capitalización de los desembolsos posteriores conduciría a una distorsión de la información relativa a los componentes del rendimiento financiero. En consecuencia, la Norma requiere que una entidad determine si los desembolsos posteriores deben ser capitalizados empleando una prueba similar a la utilizada en la NIC 16 para las propiedades ocupadas por el dueño.
- B41 Algunos de los que respondieron sugirieron que la prueba para la capitalización de los desembolsos posteriores no debería referirse a la evaluación normal del rendimiento hecha originalmente. Consideran que es impracticable e irrelevante basar el juicio en la estimación del nivel de rendimiento inicial, el cual puede referirse a muchos años atrás. En su lugar, sugirieron que los desembolsos posteriores deberían ser capitalizados si incrementan la estimación del nivel de rendimiento previo —por ejemplo, si incrementan el valor de mercado de la propiedad o si se mantienen su competitividad en el mercado libre. El Consejo reconoció cierto mérito en esta sugerencia.

⁷ La NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*, emitida en mayo de 2011, define valor razonable y contiene los requerimientos para su medición.

- B42 No obstante, el Consejo cree que una referencia a la estimación previa del nivel de desempeño requeriría de guías adicionales, que probablemente no cambiarían la manera en que la Norma se aplica en la práctica y podría provocar confusión. El Consejo también concluyó que, para ser congruente con la NIC 16 y la NIC 38, era importante mantener la referencia existente a la evaluación normal de rendimiento hecha originalmente⁸.

Medición posterior

Modelo contable

- B43 En la NIC 25, se permitía que una entidad escogiese entre varios tratamientos contables para las propiedades de inversión (costo menos depreciación en función del tratamiento por punto de referencia de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*; monto revaluado menos depreciación en función del tratamiento alternativo permitido de la NIC 16; costo menos deterioro según la NIC 25 o importe revaluado según la NIC 25).⁹
- B44 El E64 proponía que todas las propiedades de inversión debían ser medidas a valor razonable. Los defensores del modelo del valor razonable creen que los valores razonables dan a los usuarios de los estados financieros información más útil que otras mediciones, tales como el costo depreciado. Bajo su punto de vista, los ingresos por arrendamiento y los cambios en el valor razonable están indisolublemente ligados como componentes integrales del rendimiento financiero de una propiedad de inversión, y la medición al valor razonable es necesaria si se va a reportar tal rendimiento financiero se va a informar de forma que resulte significativa.
- B45 Los partidarios del modelo del valor razonable también señalan que una propiedad de inversión genera flujos de efectivo mayormente independientes de los otros activos mantenidos por una entidad. Desde su punto de vista, la generación de flujos de efectivo independientes a través del arrendamiento o las plusvalías generadas, distingue las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción o suministro de bienes o servicios (o el uso de la propiedad para fines administrativos) genera flujos de efectivo atribuidos que no son meramente atribuibles a la propiedad, sino también a otros activos empleados en el proceso de producción o suministro. Los defensores del modelo del valor razonable para propiedades de inversión, aducen que esta distinción hace que el modelo del valor razonable sea más apropiado para propiedades de inversión que para las ocupadas por el dueño.
- B46 Quienes se oponen a la medición de las propiedades de inversión a valor razonable argumentan que:

⁸ La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* según la revisión del IASB en 2003 requiere que todos los costos posteriores estén contemplados por el principio de reconocimiento general y elimina de hacer referencia a la norma original de evaluar el rendimiento. La NIC 40 fue modificada como consecuencia del cambio en la NIC 16.

⁹ La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y "tratamiento alternativo permitido". Fueron reemplazados por el modelo del costo y el modelo de revaluación.

NIC 40 FC

- (a) a menudo no existe un mercado activo para propiedades de inversión (al contrario de lo que ocurre con muchos instrumentos financieros). Las transacciones de inmuebles no son frecuentes ni homogéneas. Cada propiedad de inversión es única y cada venta esta sujeta a negociaciones significativas. En consecuencia, la medición a valor razonable no favorece la comparabilidad al no estar determinada sobre bases fiables, especialmente en países donde la profesión de tasador no está adecuadamente establecida. La medición al costo menos depreciación proporciona una medición más congruente, menos volátil y menos subjetiva;
- (b) la NIC 39¹⁰ no requiere la medición a valor razonable para todos los activos financieros, aunque algunos de ellos son realizables con mayor facilidad que las propiedades de inversión. Sería prematuro considerar la extensión del modelo del valor razonable hasta que el Grupo de Trabajo Conjunto sobre Instrumentos Financieros haya completado su trabajo;
- (c) el criterio del costo es empleado para activos a “corto plazo” (tales como inventarios) para los cuales el valor razonable es, discutiblemente, más relevante que para los activos que se “tienen como inversión”; y
- (d) la medición a valor razonable es demasiado costosa en relación a los beneficios que reporta a los usuarios.

B47 Esta es la primera vez que el Consejo ha propuesto el requerimiento de un modelo contable basado en el valor razonable para activos no financieros. Las cartas de comentarios al E64 mostraron que, aunque muchos apoyan este paso, muchos otros tienen aún reservas significativas, tanto desde el punto de vista conceptual como práctico, acerca de la extensión del modelo del valor razonable a los activos no financieros, particularmente (aunque no exclusivamente) en aquellas entidades cuya actividad principal no consiste en mantener propiedades para generar plusvalías. Por otra parte, algunos creen que ciertos mercados de propiedades de inversión no están todavía lo suficientemente maduros como para que el modelo del valor razonable funcione satisfactoriamente. Además, algunos creen que es imposible la creación de una definición rigurosa de propiedad de inversión, y esto hace impracticable el requerimiento, en el momento presente, del modelo del valor razonable.

B48 Por estas razones, el Consejo cree que es imposible, en este estado de cosas, requerir el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Al mismo tiempo, el Consejo considera que es deseable permitir el modelo de valor razonable. La evolución que supone este paso adelante permitirá que los preparadores y usuarios obtengan más experiencia trabajando con el modelo del valor razonable, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades logren una mayor madurez.

B49 La NIC 40 permite que las entidades elijan entre un modelo del valor razonable y un modelo del costo. Una entidad aplicará el modelo elegido a todas sus

10 La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* sustituyó a la NIC 39. La NIIF 9 se aplica a todas las partidas que estaban anteriormente dentro del alcance de la NIC 39. Este párrafo se refiere a asuntos relevantes cuando se emitió la NIC 40.

propiedades de inversión. [Esta elección no está disponible para la contabilidad por un arrendatario de una propiedad de inversión en una operación de arrendamiento operativo como si fuera de arrendamiento financiero —véase la modificación realizada en 2003 sobre los Fundamentos de las Conclusiones del IASB]. El modelo del valor razonable es el propuesto en el E64: la propiedad de inversión debe ser medida por su valor realizable, y los cambios en el valor realizable deben reconocerse en el estado de resultados. El modelo del costo es el tratamiento de referencia¹¹ en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*: la propiedad de inversión debe ser medida por su costo menos depreciación (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada). La entidad que elija el modelo del costo debe revelar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

- B50 Según la NIC 8 *Ganancia o Pérdida Neta del Periodo, Errores Fundamentales y Cambios en las Políticas Contables*¹², un cambio en las políticas contables, de un modelo a otro, debe efectuarse sólo cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos o transacciones¹³. El Consejo concluyó que es altamente improbable que esto ocurra en caso de cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo y esta conclusión está reflejada en el párrafo ~~25~~ 31 de la Norma.
- B51 El Consejo cree que no es deseable permitir tres tratamientos diferentes para las propiedades de inversión. En consecuencia, si una entidad no adopta el modelo del valor razonable, la Norma le requiere el tratamiento por punto de referencia previsto en la NIC 16, y no le permite el uso del tratamiento alternativo permitido. No obstante, la entidad puede todavía emplear el tratamiento alternativo permitido para otras propiedades cubiertas por la NIC 16¹⁴.

Guías sobre el valor razonable¹⁵

- B52 La profesión de tasador tendrá un papel importante en la implementación de la Norma. En consecuencia, en el desarrollo de guías sobre el valor razonable de las propiedades de inversión, el Consejo no sólo consideró guías similares recogidas en otras obras del IASC, sino también las Normas Internacionales de Valoración (NIV) elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (NIV). El Consejo entiende que el CNIV está planteando revisar, y quizás revise, sus Normas en un futuro próximo.
- B53 El Consejo cree que el concepto del IASC de valor razonable es similar al concepto de valor de mercado del CNIV. Este define al valor de mercado como “el importe estimado por el cual un activo debería intercambiarse, en la fecha de tasación, entre un comprador y un vendedor interesados, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua tras un estudio adecuado de mercado, en la cual las partes actúan con conocimiento, prudencia y sin

11 La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y “tratamiento alternativo permitido”.

12 revisada por el IASB en 2003 como NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*

13 El IASB ajustó la terminología utilizada en el párrafo 31 a la terminología utilizada en la NIC 8 por *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008.

14 La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y “tratamiento alternativo permitido”.

15 La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, contiene los requerimientos para la medición del valor razonable.

NIC 40 FC

compulsión". El Consejo cree que las guías reflejadas en los párrafos ~~29 y 30~~ 36, 37 y ~~32 a 38~~ 39 a 44 de la Norma son, en sustancia (y en gran medida textualmente) idénticas a las guías contenidas en la NIV 1^{16,17}

- B54 Los párrafos ~~34 38~~ y ~~39 a 46~~ 45 a 52 no tienen contrapartida directa en la literatura del CNIV. El Consejo desarrolló buena parte de este material en respuesta a los comentarios sobre el Proyecto de Norma E64, en los que se pedían guías más detalladas para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. En el desarrollo de este material, el Consejo consideró las guías sobre valor razonable existentes en otras Normas del IASC y Proyectos de Normas, particularmente las referidas a instrumentos financieros (NIC 32 y NIC 39¹⁸), activos intangibles (NIC 38) y agricultura (E65).¹⁹

Tasación independiente

- B55 Algunos de los que respondieron creen que el valor razonable debe determinarse sobre la base de una tasación independiente, para favorecer la comparabilidad de los valores razonables sobre los que se informa. Otros, basándose en un criterio de costo-beneficio, creen que el IASC no debe exigir (y quizás ni siquiera promover) una tasación independiente. Creen que quienes elaboran la información son los que, en consulta con los auditores, deben decidir si una entidad tiene los recursos internos suficientes para determinar valores razonables fiables. Algunos también creen que en algunos mercados no existen tasadores independientes con la adecuada experiencia.
- B56 El Consejo concluyó que un tasador independiente no siempre es necesario. Por ello, como se propone en el E64, la Norma aconseja, pero no exige, que una entidad determine el valor razonable de todas sus propiedades de inversión sobre la base de una tasación hecha por un tasador independiente de reconocida cualificación profesional y con suficiente experiencia en la zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valuación. Este enfoque es congruente con el enfoque de valoración actuarial contemplado en la NIC 19 *Beneficios a los Empleados* (véase la NIC 19, párrafo 57)²⁰.

Imposibilidad de Medir de Forma Fiable el Valor Razonable

- B57 El E64 incluyó una presunción refutable de que una entidad podrá determinar el valor razonable de una propiedad mantenida para su arrendamiento o valorización. El E64 también propuso una excepción a la fiabilidad: la NIC 16 debe ser aplicada si existe clara evidencia, cuando la entidad adquiere o construye una propiedad, de que el valor razonable no podrá determinarse continuamente de una manera fiable.

16 Los requerimientos para medir el valor razonable de la NIIF 13, emitida en mayo de 2011, difieren en algunos aspectos de las guías para medir el valor de mercado de acuerdo con NIV 1.

17 La NIIF 13 eliminó los párrafos 36, 37 y 42 a 44 de la NIC 40.

18 La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* sustituyó la NIC 39. La NIIF 9 se aplica a todas las partidas que estaban anteriormente dentro del alcance de la NIC 39. Este párrafo se refiere a asuntos relevantes cuando se emitió la NIC 40.

19 La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, define valor razonable y contiene los requerimientos para su medición. En consecuencia los párrafos 38, 45 a 47, 49 y 51 de la NIC 40 se han eliminado.

20 El párrafo 57 se renumeró como párrafo 59 cuando se modificó la NIC 19 en 2011.

- B58 Algunos de los que respondieron se opusieron a varios aspectos de esta propuesta, utilizando uno o más de los siguientes fundamentos:
- (a) la presunción refutable subestima la dificultad de determinar un valor razonable de forma fiable. Su determinación será frecuentemente imposible, particularmente donde los mercados sean estrechos o la profesión de tasador no esté adecuadamente establecida;
 - (b) el modelo contable establecido en la NIC 16 incluye una comprobación de la pérdida por deterioro de acuerdo con la NIC 36. Sin embargo, es ilógico confiar en una prueba de pérdida por deterioro cuando el valor razonable no puede ser determinado usando proyecciones de flujos de efectivo, ya que en tales casos también es dificultosa una comprobación de la pérdida por deterioro de acuerdo con la NIC 36;
 - (c) el hecho de que el valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad no justifica una depreciación. En su lugar, la propiedad en cuestión debería ser medida al costo menos las pérdidas por deterioro en su valor; y
 - (d) para evitar el peligro de manipulación, deben efectuarse todos los esfuerzos necesarios para determinar el valor razonable, incluso en mercados relativamente inactivos. Aún sin un mercado activo, es posible establecer un intervalo en la proyección de flujos de efectivo. Si existen problemas en la determinación del valor razonable, una entidad debería medir la propiedad según la mejor estimación de valor razonable e informar las limitaciones sobre la fiabilidad de la estimación. Si la determinación del valor razonable es completamente imposible, debe ser considerárselo nulo.
- B59 El Consejo concluyó que tanto la presunción refutable como la excepción a la fiabilidad debían ser mantenidas, aunque decidió implementarlas de un modo diferente. En el E64, ellas fueron implementadas de forma que una propiedad fuera excluida de las propiedades de inversión si se refutaba la citada presunción. Algunos de los que respondieron percibieron que sería confuso que esa excepción a la fiabilidad se incluyera en la definición. En consecuencia, el Consejo cambió de sitio la excepción a la fiabilidad, desde la definición a la sección relativa a la medición posterior (párrafos ~~47 a 49~~ 53 a 55).
- B60 De acuerdo con el E64, una entidad no debe dejar de usar el modelo del valor razonable si las transacciones de mercado comparables llegan a ser menos frecuentes, o si se reduce la información disponible sobre precios de mercado. Algunos de los que respondieron mostraron su desacuerdo con esta propuesta. Argumentaron que podrían existir casos en que las estimaciones fiables no estuvieran disponibles a lo largo del tiempo y que, por tanto, sería engañoso continuar con la contabilización a valor razonable en esos casos. El Consejo decidió que era importante conservar la propuesta recogida en el E64, pues de otra forma las entidades podrían usar una excepción a la fiabilidad como una excusa para interrumpir la contabilización a valor razonable en un mercado declinante²¹.

²¹ La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, trató la medición del valor razonable cuando el volumen o nivel de actividad de un activo ha disminuido significativamente.

NIC 40 FC

- B61 Para los casos en que la excepción a la fiabilidad sea de aplicación, el E64 propuso que la entidad debe continuar aplicando la NIC 16 hasta que se disponga de la propiedad. Algunos de los que respondieron propusieron que una entidad comenzase a aplicar el modelo del valor razonable una vez que el valor razonable pudiera ser medido con fiabilidad. El Consejo rechazó esta propuesta porque la determinación del momento en que el valor razonable puede ser medido con fiabilidad, sería inevitablemente una decisión subjetiva y esta subjetividad podría conducir a una aplicación incongruente.
- B62 El E64 no propuso ninguna revelación de información específica cuando la excepción a la fiabilidad se aplique. Algunos de los que respondieron percibieron que esa revelación sería importante en tales casos. De acuerdo con ello, el Consejo decidió incluir información a revelar congruente con los párrafos 170(b) de la NIC 39²² (véanse los párrafos ~~68 y 69(e)~~ 78 y 79(e) de la NIC 40). El párrafo 170(b) de la NIC 39 requiere la revelación de información sobre los activos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido de forma fiable.

Ganancias y Pérdidas por nuevas mediciones en el valor razonable

- B63 Algunos de los que respondieron arguyeron que debería existir una exigencia o una opción para el reconocimiento de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el patrimonio, argumentando que:
- (a) el mercado de propiedades no es lo suficientemente líquido y los valores de mercado son inciertos y variables. Las propiedades de inversión no son tan líquidas como los instrumentos financieros y la NIC 39 permite una opción en el caso inversiones disponibles para la venta;²³
 - (b) hasta que el tratamiento de las cuestiones relativas al desempeño sean resueltas más generalmente, es prematuro requerir que los cambios en el valor razonable se reconozcan en el estado de resultados;
 - (c) el reconocimiento de ganancias y pérdidas no realizadas en el estado de resultados, aumenta la volatilidad y no favorece la transparencia, porque los cambios por revaluación empañan la evaluación del desempeño operativo de la entidad. Podría también presumirse que las ganancias no realizadas estuvieran disponibles para distribuir las como dividendos;
 - (d) el reconocimiento en el patrimonio es más congruente con el costo histórico y las convenciones relativas al costo histórico modificado, que constituyen en gran medida la base de la contabilidad actual. Por ejemplo, es congruente con el tratamiento previsto por el IASC para las

²² En agosto de 2005 el IASB trasladó toda la información a revelar relativa a instrumentos financieros a la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*.

²³ La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* eliminó la categoría de activos financieros disponibles para la venta.

revaluaciones de propiedades, planta y equipo de acuerdo con la NIC 16 y con la opción disponible para ciertos instrumentos financieros bajo la NIC 39;²⁴

- (e) para las propiedades financiadas con deuda, los cambios en el valor razonable de las propiedades no deben ser reconocidos en el estado de resultados, puesto que el cambio correspondiente en el valor razonable de la obligación no está reconocido de acuerdo con la NIC 39;
 - (f) según los párrafos 92 y 93 del *Marco Conceptual*²⁵, un ingreso sólo debe ser reconocido cuando puede ser medido con suficiente certeza. Por ejemplo, la NIC 11 *Contratos de Construcción*²⁶ exige ciertas condiciones antes de que una entidad pueda emplear el método del porcentaje de realización. Estas condiciones no se cumplen normalmente en las propiedades de inversión; y
 - (g) los resultados derivados de las operaciones deben distinguirse de los cambios en el valor. Por ejemplo, según la NIC 21, las diferencias de cambio no realizadas de una entidad extranjera²⁷ se reconocen en el patrimonio.
- B64 Algunos de los que respondieron sugirieron que los incrementos debían ser reconocidos en el patrimonio y los decrementos en el estado de resultados. Esto es similar al modelo de revaluación que conforma el tratamiento alternativo permitido²⁸ en la NIC 16 (excepto por defecto de amortización).
- B65 Como se propuso en el E64, el Consejo concluyó que, en el modelo del valor razonable, los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debían ser reconocidas en el estado de resultados como parte integrante de la ganancia o pérdida del periodo. Los argumentos para esta propuesta son los siguientes:
- (a) desde un punto de vista conceptual, el modelo del valor razonable se construye sobre la base de que provee mayor relevancia y transparencia del rendimiento financiero de las propiedades de inversión. Dado esto, sería incongruente que se permitiera o exigiera su reconocimiento en patrimonio;

24 La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* sustituyó a la NIC 39. La NIIF 9 se aplica a todas las partidas que estaban anteriormente dentro del alcance de la NIC 39. Este párrafo se refiere a asuntos relevantes cuando se emitió la NIC 40.

25 Las referencias al *Marco Conceptual* son al *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros* del IASC, adoptado por el IASB en 2001. En septiembre de 2010 el IASB sustituyó el *Marco Conceptual* por el *Marco Conceptual para la Información Financiera*. Los párrafos 92 y 93 son ahora los párrafos 4.47 a 4.48 del *Marco Conceptual*.

26 La NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes* emitida en mayo de 2014, sustituyó la NIC 11 *Contratos de Construcción*.

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

28 La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y “tratamiento alternativo permitido”.

NIC 40 FC

- (b) el reconocimiento de los cambios en el valor razonable en el patrimonio originaría una falta de concordancia, porque los ingresos netos del arrendamiento serían reconocidos en el estado de resultados, mientras que el consumo del servicio potencial (reconocido como depreciación según la NIC 16) sería reconocido en patrimonio. Similarmente, los gastos de mantenimiento serían reconocidos como un gasto mientras que los incrementos en el valor razonable relacionados serían reconocidos en patrimonio;
- (c) empleando este enfoque, no es necesaria la resolución de algunas cuestiones difíciles y controvertidas que surgirían si los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión fueran reconocidos en el patrimonio. Entre estas cuestiones están las siguientes:
 - (i) ¿deben los cambios en el valor razonable reconocidos previamente en el patrimonio ser transferidos (“reciclados”) a resultados al disponerse de la propiedad de inversión?; y
 - (ii) ¿deben los cambios en el valor razonable reconocidos previamente en el patrimonio ser transferidos (“reciclados”) a resultados cuando se produzca un deterioro del valor de la propiedad? En tal caso ¿cómo se debería identificar y medir este deterioro?; y
- (d) dada la dificultad existente en definir rigurosamente las propiedades de inversión, las entidades tendrán en ocasiones la opción de aplicar la norma relativa a propiedades de inversión o cualquiera de los dos tratamientos previstos en la NIC 16. No sería deseable la inclusión de dos opciones en la norma de propiedades de inversión, ya que esto daría a las entidades la posibilidad de elegir (al menos ocasionalmente) entre cuatro tratamientos distintos.

Transferencias

- B66 Cuando una propiedad ocupada por el dueño, llevada según el tratamiento por punto de referencia de acuerdo con la NIC 16, pasa a ser una propiedad de inversión, el criterio de medición de la propiedad cambia del costo menos depreciación al valor razonable. El Consejo concluyó que el efecto de este cambio en el criterio de medición debe ser tratado como una revaluación de acuerdo con la NIC 16, a la fecha del cambio de uso. El resultado es que:
- (a) el estado de resultados excluye los incrementos acumulados netos en el valor razonable surgidos con anterioridad a la conversión de la propiedad en propiedad de inversión. La porción de este cambio que surgió antes del comienzo del periodo corriente no forma parte del desempeño financiero del periodo corriente; y
 - (b) este tratamiento permite la comparabilidad entre entidades que habían revaluado la propiedad previamente, de acuerdo con el tratamiento alternativo permitido de la NIC 16, y las que habían empleado previamente el tratamiento por punto de referencia de la NIC 16²⁹.

²⁹ La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y “tratamiento alternativo permitido”.

Resumen de cambios respecto del E64

B67 El cambio más importante entre el E64 y la Norma definitiva fue la introducción del modelo del costo como una alternativa al modelo del valor razonable. Los demás cambios principales se listan a continuación.

- (a) Las guías sobre la determinación del valor razonable fueron ampliadas, para clarificar lo siguiente:³⁰
- (i) el valor razonable de una propiedad de inversión se determina sin ninguna deducción de los costos asociados a la transacción que la entidad pueda incurrir por causa de la venta u otra forma de disposición (párrafo ~~30~~ 37 de la Norma). Esto es congruente con la medición de activos financieros según el párrafo 69 de la NIC 39³¹. El proyecto de norma 64 no mencionaba el tratamiento de estos costos;
 - (ii) la medición se basa en la valoración efectuada a la fecha del balance (párrafo ~~34~~ 38);
 - (iii) la mejor evidencia de un valor razonable se da normalmente por los precios actuales en un mercado activo, para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, y sujetas a contratos de arrendamiento u otros, que sean similares (párrafo ~~39~~ 45). Ante la ausencia de tal evidencia, el valor razonable reflejará información de diferentes fuentes y una entidad habrá de considerar las razones de las diferencias entre la información de diversas fuentes (párrafos ~~40 y 41~~ 46 y 47);
 - (iv) el valor de mercado difiere del valor en uso, definido en la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos* (párrafo ~~43~~ 49);
 - (v) es necesario evitar duplicaciones en la contabilización de las propiedades de inversión y de los activos y pasivos reconocidos separadamente. Equipos integrados (tales como elevadores o aire acondicionado) están generalmente incluidos en la propiedad de inversión, en lugar de ser reconocidos separadamente (párrafo ~~44~~ 50);
 - (vi) el valor razonable de una propiedad de inversión no refleja desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros (párrafo ~~45~~ 51);
 - (vii) una entidad usará la NIC 37 para contabilizar cualquier provisión asociada con la propiedad de inversión (párrafo ~~46~~ 52); y

30 La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, contiene los requerimientos para la medición del valor razonable e información a revelar. En consecuencia los párrafos 37, 38, 45 a 47, 49, 51 y 75(d) de la NIC 40 se han eliminado.

31 El párrafo 69 fue reemplazado por el párrafo 46 cuando el Consejo revisó la NIC 39 en 2003. La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* eliminó el párrafo 46 de la NIC 39.

NIC 40 FC

- (viii) en el caso excepcional de que una entidad no pueda determinar el valor razonable de forma fiable, la medición se efectuará de acuerdo con el tratamiento de referencia previsto en la NIC 16³² (en tales casos, la revaluación, según la NIC 16, tampoco sería fiable) suponiendo que el valor residual es nulo (dado que no puede determinárselo de forma fiable) (párrafos ~~47 y 48~~ 53 y 54).
- (b) En relación con el alcance de la Norma y la definición de propiedades de inversión:
 - (i) el párrafo ~~3~~ 4 clarifica ahora que la Norma no es de aplicación a bosques y similares recursos naturales renovables, ni a derechos mineros, de exploración y extracción de petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares. Este texto es congruente con las exclusiones similares previstas en el alcance de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El Consejo no desea prejuzgar su decisión sobre el tratamiento de tales aspectos en los proyectos actuales sobre Agricultura y Actividades Extractivas;
 - (ii) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado es otro ejemplo de propiedad de inversión [párrafo ~~6(b)~~ 8(b)], sobre la base de que la decisión posterior de utilizarlo como inventarios o de desarrollarlo como una propiedad empleada por el propietario sería una decisión de inversión;
 - (iii) nuevos ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión son: las propiedades que se tienen para un uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, las propiedades que se tienen para un uso futuro que están siendo mejoradas para su uso posterior como propiedades ocupadas por el dueño, las propiedades ocupadas por los empleados (independientemente de que éstos paguen las cuotas de arrendamiento a precio de mercado) y las propiedades ocupadas por el dueño en espera de su disposición [párrafo ~~7(e)~~ 9(c)];
 - (iv) las propiedades que está siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión están ahora cubiertas por la NIC 16 y medidas al costo, menos pérdidas por deterioro, si las hubiera [párrafo ~~7(d)~~ 9(d)]. El E64 proponía que las propiedades de inversión que están siendo construidas debían ser medidas a valor razonable; y
 - (v) la referencia a la medición fiable del valor razonable (y las exigencias relacionadas de los párrafos 14 y 15 del E64) fueron trasladadas de la definición de propiedades de inversión a la sección sobre medición posterior (párrafos ~~47 a 49~~ 53 a 55).

³² La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, eliminó todas las referencias al tratamiento de referencia y "tratamiento alternativo permitido".

- (c) El nuevo párrafo ~~20~~ 23 trata sobre los costos de puesta en marcha, las pérdidas iniciales de operación y los desperdicios anormales (sobre la base de los párrafo 17 y 18 de la NIC 16³³). El Consejo consideró el agregado de guías sobre el tratamiento de los ingresos de actividades ordinarias secundarios obtenidos durante la construcción de la propiedad de inversión. Sin embargo, el Consejo concluyó que esto plantearía una cuestión en el contexto de la NIC 16 y decidió que su tratamiento está más allá del alcance de este proyecto.
- (d) Hay una exigencia explícita relativa a la determinación de las ganancias o pérdidas por la disposición (párrafo ~~62~~ 69). Esto es congruente con la NIC 16, párrafo 56³⁴. También hay nuevas referencias cruzadas a:
- (i) La NIC 17 *Arrendamientos* y la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*,³⁵ en cuanto a las guías para determinar la fecha de disposición (párrafo ~~64~~ 67); y
 - (ii) la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, para los pasivos que permanezcan después de la disposición (párrafo ~~64~~ 71).
- (e) La Norma establece explícitamente que una entidad deberá transferir una propiedad de inversión a inventarios cuando inicie un desarrollo con intención de venta posterior en el curso ordinario del negocio [párrafos ~~54(b)~~ y ~~52~~ 57(b) y 58]. El E64 proponía la prohibición de todas las transferencias de propiedad de inversión a inventarios. La Norma trata también otros aspectos relativos a las transferencias, más explícitamente que en el E64.
- (f) Se incluyen nuevos requerimientos de información a revelar:³⁶
- (i) ampliación de las exigencias de información a revelar sobre los métodos y suposiciones importantes, incluyendo ahora información sobre si el valor razonable está respaldado por evidencias del mercado o si la estimación se basó en otra información (que la entidad debe revelar) debido a la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado [párrafo ~~66(b)~~ 75(d)];
 - (ii) información a revelar sobre los ingresos derivados de rentas y gastos directos de la operación [párrafo ~~66(d)~~ 75(f)]; y

33 En la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, los párrafos 17 y 18 fueron reemplazados por los párrafos 19 a 22.

34 En la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, revisada por el IASB en 2003, el párrafo 56 fue reemplazado por los párrafos 68 y 71.

35 La NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*, emitida en mayo de 2014, sustituyó la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias* y modificó el párrafo 67 de la NIC 40, por congruencia con los requerimientos de la NIIF 15.

36 La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, contiene los requerimientos para la medición del valor razonable e información a revelar. En consecuencia los párrafos 37, 38, 45 a 47, 49, 51 y 75(d) de la NIC 40 se han eliminado.

NIC 40 FC

- (iii) revelaciones en los casos excepcionales de que el valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad [párrafos ~~68 y 69(e)~~ 78 y 79(e)].
- (g) El E64 proponía la exigencia de revelar información sobre el importe en libros de las propiedades de inversión no arrendadas o vacantes. Algunos de los que respondieron argumentaron que esta información a revelar era impracticable, particularmente en el caso de las propiedades que están parcialmente vacantes. Algunos también entendían que este es un asunto para que la dirección revele la información en un resumen financiero para la gerencia y no en los estados financieros. El Consejo suprimió este requerimiento de revelación. Debe advertirse que alguna indicación relativa a los niveles de ocupación puede estar disponible en la información a revelar sobre los ingresos por arrendamientos y por el requerimiento de la NIC 17 de revelar información sobre flujos de efectivo de operaciones de arrendamiento no cancelables (dividida entre menos de un año, de uno a cinco años y más de cinco años).
- (h) El E64 no incluía disposiciones transitorias específicas, lo que significa que se aplicaría la NIC 8. Existe el riesgo de que la reexpresión de los periodos anteriores pudiera permitir que las entidades manipulen su información sobre el resultado del período mediante el uso selectivo de una vista retrospectiva al determinar los valores razonables de periodos anteriores. En consecuencia, el Consejo decidió prohibir tal reevaluación en el modelo del valor razonable, excepto cuando la entidad ya ha revelado públicamente información relativa a valores razonables de periodos anteriores (párrafo ~~70~~ 80).