

2009

Fundación IASC: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

# Módulo 16: Propiedades de Inversión



IASC Foundation  
Education®

# Fundación IASC: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

que incluye el texto completo de la  
Sección 16 *Propiedades de Inversión*  
de la Norma Internacional de Información Financiera  
para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)  
publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad el 9  
de julio de 2009

*con explicaciones amplias, preguntas para la propia evaluación y casos prácticos*

Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad  
30 Cannon Street  
London EC4M 6XH  
United Kingdom

Teléfono: +44 (0)20 7246 6410  
Fax: +44 (0)20 7246 6411  
Correo electrónico: [iasb@iasb.org](mailto:iasb@iasb.org)

Publicaciones Teléfono: +44 (0)20 7332 2730  
Publicaciones Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Publicaciones Correo electrónico: [publications@iasb.org](mailto:publications@iasb.org)  
Web: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

International Accounting Standards Committee Foundation®  
30 Cannon Street | London EC4M 6XH | United Kingdom  
Telephone: +44 (0)20 7246 6410 | Fax: +44 (0)20 7246 6411 | Email: [iasb@iasb.org](mailto:iasb@iasb.org)  
Publications Telephone: +44 (0)20 7332 2730 | Publications Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Publications Email: [publications@iasb.org](mailto:publications@iasb.org) | Web: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

Copyright © 2010 IASCF®

### Right of use

Although the International Accounting Standards Committee (IASC) Foundation encourages you to use this training material, as a whole or in part, for educational purposes, you must do so in accordance with the copyright terms below.

Please note that the use of this module of training material is not subject to the payment of a fee.

### Copyright notice

All rights, including copyright, in the content of this module of training material are owned or controlled by the IASC Foundation.

Unless you are reproducing the training module in whole or in part to be used in a stand-alone document, you must not use or reproduce, or allow anyone else to use or reproduce, any trade marks that appear on or in the training material. For the avoidance of any doubt, you must not use or reproduce any trade mark that appears on or in the training material if you are using all or part of the training materials to incorporate into your own documentation. These trade marks include, but are not limited to, the IASC Foundation and IASB names and logos.

When you copy any extract, in whole or in part, from a module of the IASC Foundation training material, you must ensure that your documentation includes a copyright acknowledgement that the IASC Foundation is the source of your training material. You must ensure that any extract you are copying from the IASC Foundation training material is reproduced accurately and is not used in a misleading context. Any other proposed use of the IASC Foundation training materials will require a licence in writing.

Please address publication and copyright matters to:  
IASC Foundation Publications Department  
30 Cannon Street London EC4M 6XH United Kingdom  
Telephone: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 7249  
Email: [publications@iasb.org](mailto:publications@iasb.org) Web: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

The IASC Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

The Spanish translation of the Training Material for the IFRS® for SMEs contained in this publication has not been approved by a review committee appointed by the IASCF. The Spanish translation is copyright of the IASCF.



IASC Foundation  
Education®

The IASB logo/the IASCF logo/‘Hexagon Device’, ‘IASC Foundation Education logo’, IASC Foundation, ‘eIFRS’, ‘IAS’, ‘IASB’, ‘IAS’, ‘IASCF’, ‘IASC Foundation Education’ ‘IASs’, ‘IFRIC’, ‘IFRS’, ‘IFRSs’, ‘International Accounting Standards’, ‘International Financial Reporting Standards’ and ‘SIC’ are Trade Marks of the IASC Foundation.

# Fundación IASC: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

que incluye el texto completo de la  
Sección 16 *Propiedades de Inversión*  
de la Norma Internacional de Información Financiera  
para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)  
publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad el 9  
de julio de 2009

*con explicaciones amplias, preguntas para la propia evaluación y casos prácticos*

Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad  
30 Cannon Street  
London EC4M 6XH  
United Kingdom

Teléfono: +44 (0)20 7246 6410  
Fax: +44 (0)20 7246 6411  
Correo electrónico: [iasb@iasb.org](mailto:iasb@iasb.org)

Publicaciones Teléfono: +44 (0)20 7332 2730  
Publicaciones Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Publicaciones Correo electrónico: [publications@iasb.org](mailto:publications@iasb.org)  
Web: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad  
30 Cannon Street | London EC4M 6XH | United Kingdom  
Teléfono: +44 (0)20 7246 6410 | Fax: +44 (0)20 7246 6411 | Correo electrónico: [iasb@iasb.org](mailto:iasb@iasb.org)  
Publicaciones Teléfono: +44 (0)20 7332 2730 | Publicaciones Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Publicaciones Correo electrónico: [publications@iasb.org](mailto:publications@iasb.org) | Web: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

Copyright © 2010 IASCF®

## **Derecho de uso**

A pesar de que la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) lo anima a que utilice este material de formación, en su totalidad o en parte, para fines educativos, usted lo debe hacer en conformidad con los términos de propiedad intelectual que se detallan a continuación.

Cabe mencionar que el uso de este módulo de material de formación no implica pago de gasto alguno.

## **Aviso sobre la propiedad intelectual**

Todos los derechos, incluido el de propiedad intelectual, en el contenido de este módulo de material de formación son propiedad o están bajo control de la Fundación IASC.

Salvo que reproduzca el módulo en su totalidad o en parte para usarlo como un documento independiente, no debe usar o reproducir, ni permitir que nadie más use o reproduzca, cualquier marca registrada que aparezca impresa o incluida en el material de formación. Para aclarar cualquier duda, no debe usar ni reproducir ninguna marca registrada que aparezca impresa o incluida en el material de formación si usted está usando todos o parte de los materiales de formación para incorporarlos en su propia documentación. Estas marcas registradas incluyen, a título enunciativo, los nombres y los logotipos del IASB y la Fundación IASC.

Cuando copie cualquier extracto, en su totalidad o en parte, de un módulo del material de formación de la Fundación IASC, debe asegurarse de que su documentación incluya un reconocimiento de la propiedad intelectual que indique que la Fundación IASC es la fuente de su material de formación. Debe asegurarse de que cualquier extracto que copie del material de formación de la Fundación IASC sea reproducido con exactitud y no se lo utilice en un contexto que derive en una interpretación errónea. Para cualquier otro uso propuesto de los materiales de formación de la Fundación IASC se necesitará una autorización por escrito.

Para consultar las cuestiones relativas a los derechos de propiedad y copia, dirigirse a:

IASC Foundation Publications Department  
30 Cannon Street London EC4M 6XH United Kingdom  
Teléfono: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 7249  
Correo electrónico: [publications@iasb.org](mailto:publications@iasb.org) Web: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

La Fundación IASC, los autores y los editores no aceptan responsabilidad alguna por las pérdidas que se puedan causar a las personas que actúen o se abstengan de actuar basándose en el material incluido en esta publicación, ya sea que se haya causado esta pérdida por negligencia o por otra causa.

Esta traducción al español del material de formación sobre la NIIF para las PYMES no ha sido aprobada por un Comité de Revisión nombrado por la IASCF. Los derechos de autor de la traducción al español son de la IASCF.



IASC Foundation  
Education®

El logo del IASB, el logo de la IASCF, el logo en forma de hexágono, el logo de IASC Foundation Education, así como las expresiones "IASC Foundation", "elIFRS", "IAS", "IASB", "IASC", "IASCF", "IASC Foundation Education", "IASs", "IFRIC", "IFRS", "IFRSs", "International Accounting Standards", "Internacional Financial Reporting Standards" y "SIC" son marcas registradas por la Fundación IASC.



# Índice

INTRODUCCIÓN _____	1
Objetivos de aprendizaje _____	1
<i>NIIF para las PYMES</i> _____	2
Introducción a los requerimientos _____	2
REQUERIMIENTOS Y EJEMPLOS _____	4
Alcance de esta sección _____	4
Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión _____	5
Medición en el reconocimiento inicial _____	11
Medición posterior al reconocimiento _____	13
Transferencias _____	17
Información a Revelar _____	21
ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y OTROS JUICIOS _____	27
COMPARACIÓN CON LAS NIIF COMPLETAS _____	29
PONGA A PRUEBA SU CONOCIMIENTO _____	30
PONGA EN PRÁCTICA SU CONOCIMIENTO _____	36
Caso práctico 1 _____	36
Respuesta al caso práctico 1 _____	38
Caso práctico 2 _____	42
Respuesta al caso práctico 2 _____	44

# Módulo 16: Propiedades de Inversión

Este material de formación ha sido elaborado por el personal educativo de la Fundación IASC y no ha sido aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los requerimientos contables pertinentes a las pequeñas y medianas entidades (PYMES) se establecen en la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las PYMES*, emitida por el IASB en julio de 2009.

## INTRODUCCIÓN

Este módulo se centra en la contabilización e información financiera de las propiedades de inversión, de acuerdo con la Sección 16 *Propiedades de Inversión* de la *NIIF para las PYMES*. Le presenta el tema al aprendiz, lo guía a través del texto oficial, facilita el entendimiento de los requerimientos a través de ejemplos y especifica juicios profesionales importantes que se requieren en la contabilización de las propiedades de inversión. Además, el módulo incluye preguntas diseñadas para evaluar el conocimiento del aprendiz sobre los requerimientos y casos prácticos para desarrollar la capacidad del aprendiz para contabilizar y revelar las propiedades de inversión según lo establecido en la *NIIF para las PYMES*.

### Objetivos de aprendizaje

Al momento de concretar exitosamente este módulo, usted debe conocer los requerimientos de información financiera para las propiedades de inversión, conforme a la *NIIF para las PYMES*. Asimismo, mediante la realización de los casos prácticos que simulan aspectos de aplicación real de dicho conocimiento, usted debe haber mejorado su capacidad para contabilizar las propiedades de inversión conforme a la *NIIF para las PYMES*. En el contexto de la *NIIF para las PYMES*, concretamente debe lograr lo siguiente:

- distinguir las propiedades de inversión de otros activos de una entidad;
- identificar cuándo las partidas de propiedades de inversión reúnen las condiciones para su reconocimiento en los estados financieros;
- medir partidas de propiedades de inversión en el momento del reconocimiento inicial y con posterioridad;
- presentar y revelar propiedades de inversión en los estados financieros;
- Identificar cuándo una partida de propiedades de inversión se debe eliminar o transferir a otra clasificación de activo y contabilizar dicha eliminación o transferencia; y
- demostrar que se comprenden los juicios profesionales esenciales necesarios para contabilizar propiedades de inversión.

# Módulo 16: Propiedades de Inversión

## ***NIIF para las PYMES***

La *NIIF para las PYMES* tiene como objeto aplicarse a los estados financieros con propósito de información general de entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas (véase la Sección 1 *Pequeñas y Medianas Entidades*).

La *NIIF para las PYMES* incluye requerimientos obligatorios y otro material (que no es de carácter obligatorio) que se publica en conjunto.

El material que no es obligatorio incluye:

- un prólogo, que brinda una introducción general a la *NIIF para las PYMES* y explica su propósito, estructura y autoridad;
- una guía de implementación, que incluye los estados financieros ilustrativos y una lista de comprobación de la información a revelar;
- los Fundamentos de las Conclusiones, que resumen las principales consideraciones que tuvo en cuenta el IASB para llegar a sus conclusiones en la *NIIF para las PYMES*;
- la opinión en contrario de un miembro del IASB que estuvo en desacuerdo con la publicación de la *NIIF para las PYMES*.

En la *NIIF para las PYMES*, el Glosario es parte de los requerimientos obligatorios.

En la *NIIF para las PYMES*, hay apéndices en la Sección 21 *Provisiones y Contingencias*, la Sección 22 *Pasivos y Patrimonio*, y la Sección 23 *Ingreso de Actividades Ordinarias*. Estos apéndices son guías sin carácter obligatorio.

## **Introducción a los requerimientos**

El objetivo de los estados financieros con propósito de información general de una pequeña o mediana entidad es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una gama amplia de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. El objetivo de la Sección 16 es establecer el tratamiento contable y los requerimientos de información a revelar para las propiedades de inversión, a fin de que los usuarios de los estados financieros puedan ver la información acerca de las propiedades de inversión de una entidad y los cambios realizados en dicha inversión.

La información acerca del valor razonable de las propiedades de inversión, y acerca de los cambios en su valor razonable, es muy relevante para los usuarios de estados financieros con propósito de información general (es decir, los ingresos derivados de rentas y los cambios en el valor razonable están íntimamente relacionados como componentes integrales del rendimiento financiero de una propiedad de inversión).

Una de las principales cuestiones en la contabilización de las propiedades de inversión es calcular el valor razonable de las propiedades de inversión, especialmente en países donde la profesión de tasador no está bien establecida. Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, se contabiliza mediante el modelo de valor razonable. De lo contrario, la propiedad de inversión se contabiliza a través del modelo de costo-depreciación-deterioro del valor.

Las propiedades de inversión son propiedades que un propietario, o un arrendatario por arrendamiento financiero, mantiene para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios ni para fines administrativos (véase la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*) o de venta en el curso normal de las operaciones (véase la Sección 13 *Inventarios*).



## Módulo 16: Propiedades de Inversión

La sección exige a la entidad contabilizar todas las partidas de propiedades de inversión a su costo en el reconocimiento inicial. Una entidad que compra una propiedad de inversión mide su costo sobre la base del precio de compra y de cualquier gasto directamente atribuible, como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. El costo de las propiedades de inversión construidas por la propia entidad se determina de acuerdo con los requerimientos de los párrafos 17.10 a 17.14.

La medición posterior al reconocimiento inicial depende de las circunstancias en lugar de la elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable. Si una entidad puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable. De lo contrario, la partida de propiedades de inversión se contabiliza como propiedades, planta y equipo mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17.

Cuando una entidad determina el valor razonable de una propiedad de inversión, aplica la guía que se ofrece en los párrafos 11.27 a 11.32 y que se aplican a la medición de inversiones en acciones ordinarias o preferentes a un valor razonable (véase la Sección 11 *Instrumentos Financieros Básicos*). Los cambios en el valor razonable se reconocen en los resultados en cada fecha de presentación.

Cuando las propiedades de inversión se miden al costo (es decir, cuando el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha), lo más importante es determinar el costo inicial del activo, su vida útil prevista y su periodo de depreciación, como así también evaluar si se debe reconocer alguna pérdida por deterioro de ese activo. Dicha partida de propiedades de inversión se deprecia a lo largo de su vida útil prevista.

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad obtendría actualmente por la disposición del activo, después de deducir los costos estimados de tal disposición, si el activo tuviera ya la antigüedad y condiciones esperadas al término de su vida útil (es decir, el valor razonable actual menos los costos de venta de un activo más antiguo equivalente) (véase la definición de valor residual en el Glosario). De ello se deduce que, si una entidad no puede determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, tampoco puede determinar el valor residual de dicha propiedad. Al desarrollar su política contable para determinar el valor residual de la propiedad en estas circunstancias, una entidad puede considerar los requerimientos en las NIIF completas que traten sobre el mismo asunto, aunque no está obligada a hacerlo. En estas circunstancias, las NIIF completas requieren que se suponga que el valor residual de la propiedad es nulo (véase el párrafo 53 de la NIC 40 *Propiedades de Inversión* y los Fundamentos de las Conclusiones en el párrafo B67(a)(viii) de la NIC 40).

El método de depreciación y la tasa de depreciación se revisan anualmente. Asimismo, en cada fecha de presentación, una entidad evaluará si existen indicios de que alguna partida de propiedades de inversión contabilizada como propiedades, planta y equipo puede haber sufrido un deterioro del valor (es decir, si el importe en libros supera el importe recuperable). Si existieran tales indicios, se comprobará si dicha partida de propiedades de inversión está deteriorada (es decir, se determina el importe recuperable de la propiedad y se reconoce una pérdida por deterioro, de haberla). Importe recuperable es el valor razonable menos los costos de venta de un activo o su valor en uso, el que sea mayor. La regla de costo o esfuerzo desproporcionado aplicada en la clasificación de propiedades de inversión no exime a la entidad de calcular el valor razonable de dichas propiedades, de las cuales existen indicios de posible deterioro. Existe un mayor 'obstáculo' para comprobar el deterioro.

Cuando se dispone de una partida de propiedades de inversión, la pérdida o ganancia derivada de dicha disposición se incluye en los resultados. Para las propiedades de inversión medidas al valor razonable, la pérdida o la ganancia sobre el valor razonable de la propiedad se reconoce en los resultados del periodo contable en el que se produce el cambio en el valor razonable.

## REQUERIMIENTOS Y EJEMPLOS

Los contenidos de la Sección 16 *Propiedades de Inversión* de la *NIIF para las PYMES* se detallan a continuación y se encuentran **sombreados en gris**. Los términos definidos en el Glosario de la *NIIF para las PYMES* también forman parte de los requerimientos. Están en **letra negrita** la primera vez que aparecen en el texto de la Sección 16. Las notas y los ejemplos incluidos por el personal educativo de la Fundación IASC no están sombreados. Las inserciones realizadas por el personal no forman parte de la *NIIF para las PYMES* y no han sido aprobadas por el IASB.

### Alcance de esta sección

16.1 Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de **propiedades de inversión** del párrafo 16.2, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo (véase el párrafo 16.3), que se tratan como si fueran propiedades de inversión. Sólo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*, y quedarán dentro del alcance de la Sección 17, a menos que pase a estar disponible una medida fiable del valor razonable y se espere que dicho valor razonable será medible con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha.

### Notas

Algunos piensan, erróneamente, que las propiedades de inversión sólo aparecen en los estados financieros de las entidades que poseen propiedades de inversión. Sin embargo, muchas entidades cuyo negocio principal no es el de una entidad dedicada a invertir en propiedades (como algunos fabricantes y vendedores al por menor) también cuentan con propiedades para arrendar a terceros y para obtener plusvalías.

Una entidad no ha hecho una elección de política contable, sino que la contabilización de las propiedades de inversión depende de las circunstancias. Si una entidad conoce o puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable con cambios en resultados para esa propiedad de inversión. Debe usar el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor que figura en la Sección 17 para propiedades de inversión si no puede medir con fiabilidad el valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.

La gerencia de una entidad emplea su juicio profesional al determinar si el valor razonable de una propiedad de inversión puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. La *NIIF para las PYMES* no define lo que es un “contexto de negocio en marcha”. En el marco del párrafo 16.1, “contexto de negocio en marcha” implica ahora y en el futuro (es decir, en la actualidad y en un futuro cercano). Por ejemplo, una oferta excepcional no vinculante no constituye en sí misma un contexto de negocio en marcha. Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable.

Si las circunstancias cambian y ya no se dispone de una medida fiable de valor razonable para una partida de propiedades de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se contabilizará, de allí en adelante, empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor. Se considera que el valor razonable de la propiedad en la fecha de transferencia es su costo (véase el párrafo 16.8).

Si las circunstancias cambian y se dispone de una medida fiable de valor razonable para una partida de propiedades de inversión que se contabiliza empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor, la propiedad se registrará, de allí en adelante, a su valor razonable. La ganancia reconocida en los resultados al medir nuevamente la propiedad a su valor razonable en la fecha de transferencia se revela por separado (véanse los párrafos 3.2 y 16.10(e)).

### Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión

16.2 *Las propiedades de inversión* son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un **arrendamiento financiero** para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

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

### Notas

Las propiedades que se mantienen para los fines descritos en el párrafo 16.2(b) son inventarios (véase la Sección 13 *Inventarios*).

Siempre y cuando se espere que la propiedad ocupada por el propietario descrita en el párrafo 16.2(a) se use durante más de un periodo, se trata de propiedades, planta y equipo (véase la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*).

Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el propietario. 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. Vea el párrafo 16.4 para conocer la clasificación de propiedades de uso mixto.

Algunas veces, se requiere juicio profesional para determinar si una propiedad reúne las condiciones para ser calificada como propiedades de inversión. Por ejemplo, cuando una

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

entidad presta servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad que mantiene, considera la propiedad como propiedades de inversión si los servicios no son relevantes para el acuerdo en su conjunto.

La *NIIF para las PYMES* no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado. Al desarrollar su política contable para terrenos adquiridos para un propósito no determinado, una entidad puede consultar los requerimientos de las *NIIF* completas, aunque no tiene la obligación de hacerlo (véase el párrafo 10.6 de las *NIIF para las PYMES*). La NIC 40 *Propiedades de Inversión* (según su publicación al 9 de julio de 2009) especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión (véase la NIC 40, párrafo 8 (b)) dado que la decisión posterior de utilizar dicho terreno como inventario o de desarrollarlo como propiedad ocupada por el propietario sería una decisión de inversión (véanse los Fundamentos de las Conclusiones, párrafo B67(b)(ii)).

### Ejemplos: propiedades de inversión

**Ej 1 Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento.**

La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como una partida de propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas.

**Ej 2 Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. La entidad proporciona servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento para los arrendatarios del edificio.**

Si los servicios proporcionados por la entidad son insignificantes para el acuerdo en su conjunto, la propiedad es una propiedad de inversión. En la mayoría de los casos, los servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento serán insignificantes y, por ello, el edificio se clasificaría como propiedades de inversión.

Cuando los servicios proporcionados son significativos, la propiedad debe clasificarse como propiedades, planta y equipo. 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.

**Ej 3 Una entidad posee un edificio que arrienda a un tercero independiente (el arrendatario) mediante un arrendamiento operativo, a cambio de pagos fijos por el arrendamiento. El arrendatario opera, desde el edificio, un hotel que incluye una variedad de servicios comúnmente ofrecidos por los hoteles boutique. La entidad no proporciona servicio alguno a los huéspedes del hotel y su ingreso derivado de rentas no se ve afectado por la cantidad de huéspedes que se alojan en el hotel (es decir, es un inversor pasivo).**

El edificio es una propiedad de inversión de la entidad. La entidad no participa en las operaciones comerciales del hotel (es un inversor pasivo).

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

- Ej 4 Una entidad (controladora) posee un edificio que arrienda a su subsidiaria mediante un arrendamiento operativo, a cambio del pago por el arrendamiento. La subsidiaria utiliza el edificio como un establecimiento minorista para sus productos.**

En los estados financieros consolidados de la controladora, el edificio no se clasifica como una partida de propiedades de inversión. Tales estados presentan a la entidad controladora y a su subsidiaria como una única entidad. La entidad consolidada utiliza el edificio para el suministro de bienes. Por lo tanto, el grupo consolidado contabiliza el edificio como una partida de propiedades, planta y equipo (véase el párrafo 17.2).

En los estados financieros separados de la controladora (si se hubieran elaborado, véase el párrafo 9.24), el edificio se clasifica como propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas.

En los estados financieros individuales de la subsidiaria, el acuerdo se contabiliza como arrendamiento operativo conforme a la Sección 20 *Arrendamientos* (es decir, la Sección 16 no es relevante para la contabilización de esta partida por parte de la subsidiaria).

- Ej 5 Una entidad adquirió una extensión de tierra como inversión a largo plazo porque prevé que su valor aumente con el tiempo. No se espera que el terreno genere rentas en un futuro cercano.**

El terreno se clasifica como propiedades de inversión. Se trata de una propiedad que se mantiene para obtener plusvalías. El terreno no se mantiene para la venta en el curso normal de las operaciones.

- Ej 6 Una entidad posee un terreno para un uso futuro no determinado.**

La *NIIF para las PYMES* no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado. Al desarrollar su política contable para terrenos adquiridos para un propósito no determinado, una entidad puede consultar los requerimientos de las *NIIF completas* (véase el párrafo 10.6), pero no está obligada a hacerlo. La *NIC 40* (según su publicación al 9 de julio de 2009) especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión (véase la *NIC 40*, párrafo 8 (b)) dado que la decisión posterior de utilizar dicho terreno como inventario o de desarrollarlo como propiedad ocupada por el propietario sería una decisión de inversión (véanse los Fundamentos de las Conclusiones, párrafo B67(b)(ii)).

### Ejemplos: la clasificación no es propiedades de inversión

- Ej 7 Una entidad posee un edificio que arrienda a un tercero independiente mediante un arrendamiento financiero, a cambio de pagos por el arrendamiento.**

La entidad (el arrendador) no clasifica el edificio como una partida de propiedades de inversión. La entidad posee una cuenta por cobrar en relación con el arrendamiento financiero. La entidad hubiera dado de baja la propiedad al comienzo del plazo del arrendamiento (véase la Sección 20).



## Módulo 16: Propiedades de Inversión

- Ej 8 Una entidad adquirió una extensión de tierra para dividirla en parcelas más pequeñas y venderlas en el curso normal de las operaciones con un margen de ganancia esperado del cuarenta por ciento. No se espera que el terreno genere rentas.**

El terreno no se clasifica como propiedades de inversión. Se clasifica como inventario. Se mantiene para la venta en el curso normal de las operaciones (véase el párrafo 13.1).

- Ej 9 Una entidad posee un edificio desde el cual opera un hotel (es decir, arrienda habitaciones de hotel a terceros independientes mediante un arrendamiento operativo a cambio de pagos por el arrendamiento). La entidad proporciona a los huéspedes del hotel una variedad de servicios comúnmente ofrecidos por hoteles boutique. Algunos de estos servicios están incluidos en la tarifa diaria por habitación (como desayuno y televisión); otros servicios se cobran por separado (p. ej., otras comidas, bebidas a la habitación, gimnasio y visitas guiadas por los alrededores).**

El edificio no es una propiedad de inversión. La entidad participa activamente en la operación del negocio hotelero en el edificio. La entidad debe clasificar el edificio como propiedades, planta y equipo, ya que las entradas de efectivo (ingreso derivado de rentas e ingreso por los demás servicios proporcionados) dependen de la manera en que opera dicho negocio.

- 16.3 Una participación en una propiedad, que se mantenga por un arrendatario dentro de un acuerdo de **arrendamiento operativo**, se podrá clasificar y contabilizar como propiedad de inversión utilizando esta sección si, y sólo si, la propiedad cumpliera, de otra forma, la definición de propiedades de inversión, y el arrendatario pudiera medir el valor razonable de la participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. Esta clasificación alternativa estará disponible para cada una de las propiedades por separado.



## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Notas

De acuerdo con la Sección 20 *Arrendamientos*, un arrendatario dentro de un arrendamiento operativo no reconoce, en su estado de situación financiera, un activo arrendado ni la obligación que se genera de dicho arrendamiento (véase la Sección 20). Además, si el arrendatario realiza un pago por adelantado en relación con el derecho sobre una propiedad dentro de un arrendamiento operativo, el arrendatario contabiliza dicho pago como gasto anticipado, no como una partida de propiedades.

Sin embargo, el párrafo 16.3 permite que tal entidad (como arrendatario) elija, con cada una de las propiedades, contabilizar el arrendamiento operativo de la propiedad de inversión como si fuera un arrendamiento financiero, de acuerdo con la Sección 20, siempre y cuando la propiedad cumpliera de otro modo con la definición de propiedades de inversión y el arrendatario pueda medir el valor razonable del derecho sobre la propiedad sin costo ni esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.

### Ejemplos: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo

- Ej 10 Una entidad (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente, un edificio (edificio 1) mediante un arrendamiento operativo. Además, la entidad (como arrendador) subarrienda el edificio 1, mediante arrendamientos operativos, a varios terceros independientes. La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio 1 cobrando a sus arrendatarios una renta mayor que la que tiene que pagar.**

Si, y sólo si, la entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad, puede clasificar su derecho de arrendamiento sobre el edificio como una partida de propiedades de inversión, aunque no está obligada a hacerlo. Esta clasificación está permitida, ya que el derecho de arrendamiento sobre el edificio cumple, de otra manera, con la definición de propiedades de inversión (es decir, se mantiene para obtener rentas). Si la entidad elige contabilizar el derecho sobre la propiedad como propiedades de inversión, debe hacerlo de acuerdo con el párrafo 16.6; es decir, reconocer un activo (propiedades de inversión) y un pasivo (obligación de realizar los pagos por el arrendamiento).

Si la entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad, se le prohíbe que elija clasificar su derecho de arrendamiento sobre el edificio como una partida de propiedades de inversión. Se aplicarán los requerimientos de la Sección 20 acerca de los arrendamientos operativos.

- Ej 11 Los hechos son los mismos que en el ejemplo 10. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad eligió contabilizar su derecho sobre el edificio 1 como una propiedad de inversión.**

**En un periodo contable posterior, la entidad (como arrendatario) arrienda otro edificio (edificio 2), mediante un arrendamiento operativo, de un tercero**

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

**independiente y, una vez más (como arrendador) subarrienda el edificio 2, mediante un arrendamiento operativo, a un tercero independiente.**

**La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de su derecho sobre el edificio 1 y el edificio 2.**

**La entidad desea contabilizar este nuevo arrendamiento como un arrendamiento operativo, no como propiedades de inversión registradas a un valor razonable.**

La entidad puede contabilizar este nuevo arrendamiento como un arrendamiento operativo. La elección especial que permite el párrafo 16.3 se puede aplicar a cada una de las propiedades por separado.

- Ej 12 Suponga que la entidad del ejemplo 11 puede medir de manera fiable el valor razonable del derecho sobre la propiedad. En un periodo contable posterior, la entidad compra otro edificio (edificio 3) y (como arrendador) arrienda el edificio 3, mediante un arrendamiento operativo, a un tercero independiente. La entidad puede determinar el valor razonable del edificio 3 sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha y elige contabilizarlo al valor razonable.**

La entidad contabiliza su derecho sobre los edificios 1 y 3 como propiedades de inversión al valor razonable. Su derecho sobre el edificio 2 se contabiliza como un arrendamiento operativo.

- 16.4** En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17.

### **Ejemplos: propiedades de uso mixto**

- Ej 13 Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. Sin embargo, el personal de mantenimiento y administración de edificios de la entidad tiene sus oficinas en el edificio, que ocupan menos del 1% de la superficie edificada de éste.**

La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas. La parte del edificio ocupada por el propietario (ocupación por parte del propietario) es insignificante y, por lo tanto, puede ignorarse.

- Ej 14 Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. El personal de mantenimiento y administración de edificios de la entidad tienen oficinas en el edificio, que ocupan el 25% de su superficie edificada.**



## Módulo 16: Propiedades de Inversión

La entidad (el propietario) ocupa una parte significativa (25% de la superficie edificada) del edificio.

Si las partes (es decir, la que se posee para obtener rentas o plusvalías, o ambas, y la que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios) pudieran venderse por separado (o arrendarse por separado mediante un arrendamiento financiero), la entidad debe contabilizar esas partes por separado (es decir, debe separar la parte de la propiedad de inversión de la que corresponde a propiedades, planta y equipo).

Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, toda la propiedad debe contabilizarse como propiedades, planta y equipo, mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17.

- Ej 15 Una entidad es propietaria de un edificio de dos pisos. El piso 1 se arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. El piso 2 está ocupado por el personal de mantenimiento y administración de la entidad. La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de cada uno de los pisos del edificio sin costo o esfuerzo desproporcionado.**

La entidad (el arrendador) clasifica el piso 1 como una partida de propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas (véase el párrafo 16.2). Se contabiliza al valor razonable en cada fecha de presentación.

El piso 2 del edificio se clasifica como propiedades, planta y equipo. Es una propiedad que se utiliza en la producción o el suministro de bienes o servicios o para fines administrativos (véase el párrafo 16.2(a)). Se contabiliza al costo menos toda depreciación acumulada y toda pérdida por deterioro acumulada (véase el párrafo 17.15).

Nota: Si el valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, los pisos 1 y 2 se contabilizarían como propiedades, planta y equipo, conforme a la Sección 17.

### Medición en el reconocimiento inicial

- 16.5 Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el **valor presente** de todos los pagos futuros. Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma de acuerdo con los párrafos 17.10 a 17.14.

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Ejemplo: medición en el reconocimiento inicial

**Ej 16** El 1 de enero de 20X1, una entidad compró un bloque de oficinas (edificio) por 1.000.000 u.m.<sup>(1)</sup>. El precio de compra se financió con un préstamo de 1.010.000 u.m. (que incluía 10.000 u.m. de comisiones por obtención de préstamo). El edificio sirve como garantía del préstamo. La adquisición del edificio implicó costos legales directos e impuestos no recuperables por la transferencia de la propiedad de 10.000 u.m. y 50.000 u.m., respectivamente.

En 20X1, la entidad remodeló el edificio, transformándolo en apartamentos residenciales de lujo para arrendar a terceros independientes mediante arrendamientos operativos. Los desembolsos incurridos al remodelar el edificio fueron los siguientes:

- 100.000 u.m. en permisos de planificación
- 1.500.000 u.m. de costos de construcción (incluidos 60.000 u.m. de impuestos recuperables).

La remodelación finalizó y los apartamentos estuvieron listos para ser arrendados el 1 de octubre de 20X1.

Respecto de este edificio, el gobierno local le cobró a la entidad impuestos en concepto de servicios en la propiedad por 1.000 u.m. mensuales.

**¿Cuál es el costo del edificio en el reconocimiento inicial?**

Descripción	Cálculo o razón	u.m.	Referencia a la NIIF para las PYMES
Precio de compra	Precio de compra	1.000.000	16.5 y 17.10(a)
Comisión hipotecaria	Incluida en la deuda hipotecaria	-	11.6
Impuestos por transferencia	Desembolso directamente atribuible	50.000	16.5 y 17.10(a)
Honorarios legales	Desembolso directamente atribuible	10.000	16.5 y 17.10(a)
Permiso de planificación	Desembolso directamente atribuible	100.000	16.5 y 17.10(b)
Costos de construcción	1.500.000 u.m.; reembolso de 60.000 u.m.	1.440.000	16.5 y 17.10(b)
Impuestos por servicios:			
-durante la construcción	1.000 u.m. por 9 meses en la remodelación	9.000	16.5 y 17.10(b)
-después de la construcción	Costo operativo, en resultados	-	16.5 & 5.6
Costos por préstamos	Reconocidos como gastos en los resultados	-	25.2
<b>Costo del edificio</b>		<b>2.609.000</b>	

**16.6** El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y clasificada como propiedades de inversión será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20.9, incluso si el arrendamiento se clasificaría en otro caso como un arrendamiento operativo en caso de que estuviese dentro del alcance de la Sección 20 *Arrendamientos*. En otras palabras, el activo se reconoce por el

<sup>(1)</sup> En este ejemplo, y en todos los demás ejemplos de este módulo, los importes monetarios se denominan en “unidades monetarias” (u.m.).

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Un importe equivalente se reconoce como pasivo de acuerdo con el párrafo 20.9.

### Ejemplos: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo

- Ej 17 Una entidad (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente, un edificio mediante un arrendamiento operativo. Además, la entidad (como arrendador) subarrienda el edificio a varios terceros independientes, mediante arrendamientos operativos. La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio cobrando a sus arrendatarios una renta mayor que la que tiene que pagar. Clasifica su derecho de arrendamiento sobre el edificio como propiedades de inversión y, tras el reconocimiento inicial, mide el derecho sobre la propiedad al valor razonable. Cuando su derecho sobre la propiedad se reconoce por primera vez, el importe menor entre el valor razonable del derecho sobre la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es de 10.000 u.m.**

La entidad inicialmente reconoce el derecho sobre la propiedad y una deuda por arrendamiento correspondiente por 10.000 u.m., de la siguiente manera:

Dr	Propiedades de inversión (activo)	10.000 u.m.	
	Cr Obligación por el arrendamiento financiero (pasivo)		10.000 u.m.

*Reconocimiento del derecho sobre la propiedad y la obligación de efectuar los pagos por el arrendamiento.*

### Medición posterior al reconocimiento

- 16.7 Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada **fecha de presentación**, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17.

### Notas

Al aplicar las guías de los párrafos 11.27 a 11.32 a propiedades de inversión, se debe interpretar que la referencia a acciones ordinarias o preferentes del párrafo 11.27 incluye propiedades de inversión.

La medición posterior al reconocimiento inicial depende de las circunstancias en lugar de la elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable. Si una

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

entidad puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable. En otro caso, debe usar el modelo del costo.

Cuando existe evidencia de que el valor razonable de una propiedad no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se contabiliza de acuerdo con la Sección 17 (es decir, mediante un modelo de costo-depreciación-deterioro). Esto surge, por ejemplo, cuando el mercado de propiedades comparables se encuentra inactivo (como cuando existen pocas transacciones recientes, los precios de cotización no son actuales, los precios de transacción observados indican que el vendedor se vio obligado a vender) y no se puede disponer de otras formas fiables de estimar el valor razonable (por ejemplo, sobre la base de proyecciones de flujos de efectivo descontados).

Las propiedades de inversión contabilizadas con el modelo de costo-depreciación-deterioro se encuentran sujetas a una comprobación del deterioro, de acuerdo con la Sección 27 *Deterioro del Valor de los Activos*. Cuando, a la fecha de presentación, existieran indicios de que puede haberse deteriorado el valor de la propiedad, la entidad debe estimar el importe recuperable de la propiedad de inversión. El importe recuperable de una propiedad es su valor razonable menos los costos de venta (véase el párrafo 27.14) o su valor en uso (véanse los párrafos 27.15 a 27.20), el que sea mayor. A menos que el valor en uso de la propiedad sea mayor que su importe en libros (en cuyo caso no habría deterioro), la entidad debe estimar el valor razonable de la propiedad menos los costos de venta. Esto debe hacerse incluso si la entidad ya ha establecido que no puede medir el valor razonable de la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha (es decir, es mayor el 'obstáculo' de realizar pruebas de deterioro).

Si el importe recuperable es menor que el importe en libros de la propiedad, su importe en libros se reducirá al importe recuperable mediante el reconocimiento de la pérdida por deterioro correspondiente en los resultados para ese periodo.

Si, como resultado de una prueba de deterioro, no es necesario reconocer deterioro alguno (es decir, el importe en libros de la propiedad es menor que su importe recuperable), la entidad debe entonces revisar la vida útil restante y el método de depreciación de la propiedad.

La clasificación alternativa de cada propiedad en particular se encuentra disponible sólo para determinados derechos sobre una propiedad que se contabilizan como propiedades de inversión conforme al párrafo 16.3.

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Ejemplos: medición tras el reconocimiento

- Ej 18 Una entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable de ninguna de sus propiedades de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. Tras el reconocimiento inicial, mide las propiedades de inversión al costo menos toda depreciación acumulada y toda pérdida por deterioro acumulada.**

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la *NIIF para las PYMES*. Todas sus propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo, conforme a la Sección 17, mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro (véase el párrafo 17.15). También sigue los requerimientos de información que se establecen en dicha sección.

- Ej 19 Una entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de todas sus propiedades de inversión en un contexto de negocio en marcha. La entidad mide todas sus propiedades de inversión, tras el reconocimiento inicial, al valor razonable.**

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la *NIIF para las PYMES*. Mide todas sus propiedades de inversión al valor razonable en cada fecha de presentación con cambios en el valor razonable reconocidos en los resultados.

- Ej 20 Una entidad posee numerosas propiedades de inversión. Su política contable consiste en medir las propiedades de inversión cuyo valor razonable puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha al valor razonable tras el reconocimiento inicial. Todas las demás propiedades de inversión se miden, tras el reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, si los hubiera.**

**Excepto en el caso de un edificio remoto, la gerencia puede determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. La gerencia no puede estimar con fiabilidad el valor razonable del edificio remoto.**

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la *NIIF para las PYMES*. Si una entidad puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable. En otro caso, debe usar el modelo del costo.

El edificio remoto se contabiliza aplicando el modelo de costo-depreciación-deterioro, de acuerdo con la Sección 17. Se supone que el valor residual del edificio remoto es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad) y la entidad utiliza el modelo de costo-depreciación-deterioro hasta disponer del edificio remoto o hasta que su valor razonable pueda medirse con fiabilidad, en un contexto de negocio en marcha.<sup>(2)</sup>

---

<sup>(2)</sup> En este ejemplo, y en todos los demás ejemplos de este módulo en los que se contabiliza una propiedad de inversión con el modelo de costo-depreciación-deterioro porque no se puede determinar con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión, en un contexto de negocio en marcha, se supone que el valor residual de la propiedad de inversión es nulo (es decir, en ausencia de una guía explícita en la *NIIF para las PYMES*, se supone que, de acuerdo con el párrafo 10.6, la entidad elige desarrollar su política contable para la determinación del valor residual de dicha propiedad conforme a los requerimientos de las NIIF completas. Véanse la NIC 40, párrafo 53 (como se publica al 9 de julio de 2009) y los Fundamentos de las Conclusiones en la NIC 40, párrafo B67(a)(viii)).

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

- Ej 21 **A pesar de hacer todo lo posible, la entidad no puede encontrar un arrendatario para el edificio remoto al que se hace referencia en el ejemplo 20. La entidad ha decidido disponer del edificio remoto, pero no encuentra comprador. Las circunstancias indican que el edificio podría estar deteriorado. Por lo tanto, de acuerdo con la Sección 27 *Deterioro del Valor de los Activos*, la entidad lleva a cabo una prueba de deterioro. Por consiguiente, la entidad rebaja el valor del edificio a su importe recuperable estimado (medido conforme a los párrafos 27.11 a 27.20) y reconoce una pérdida por deterioro (de acuerdo con los párrafos 27.5 y 27.6). El curso normal de las operaciones de la entidad no incluye la venta de esta propiedad ni de ninguna otra.**

La entidad continúa contabilizando la propiedad según lo requiere la Sección 16 (es decir, al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado).

- Ej 22 **El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una propiedad de inversión (edificio) por 1.000.000 u.m. La entidad no puede medir el valor razonable de la propiedad de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.**

La gerencia estima que la vida útil del edificio es 20 años a partir de la fecha de adquisición. Se sospecha que el valor residual del edificio es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad).

La gerencia considera que el método de depreciación lineal refleja el patrón en función del cual espera consumir los beneficios económicos futuros del edificio.

El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa.<sup>(3)</sup>

### ***¿Cuál es el importe en libros del edificio el 31 de diciembre de 20X1?***

Debido a que la gerencia no puede estimar el valor razonable de la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se mide al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, si los hubiera.

Descripción	Cálculo o razón	u.m.	Referencia a la NIIF para las PYMES
Costo	Precio de compra	1.000.000	16.5 y 17.10(a)
Valor residual		nulo	[párrafos 16.1–17.18]
<b>Importe depreciable</b>	Costo menos valor residual	<b>1.000.000</b>	[párrafos 16.1–17.18]
Depreciación por año	Monto depreciable ÷ vida útil de 20 años	50.000	[párrafos 16.1–17.16]
<b>Importe en libros</b>	1.000.000 u.m. de costo menos 50.000 u.m. de depreciación acumulada	<b>950.000</b>	[párrafos 16.1–17.15]

<sup>(3)</sup> En este ejemplo, y en algunos otros ejemplos de este módulo, se supone, por razones de simplicidad, que el valor del terreno es nulo. En realidad, es poco probable que esta suposición sea verdadera.

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Transferencias

- 16.8 Cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, para una partida de propiedades de inversión que se mide utilizando el modelo del valor razonable, la entidad contabilizará a partir de ese momento la partida como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable. Según la Sección 17, el importe en libros de la propiedad de inversión en dicha fecha se convierte en su costo. El párrafo 16.10(e)(iii) requiere la información de ese cambio. Se trata de un cambio de circunstancias y no de un cambio de política contable.

### Notas

Los cambios en las políticas contables y la corrección de errores de un periodo anterior dan lugar a la reexpresión de cifras comparativas (véase la Sección 10 *Políticas Contables, Estimaciones y Errores*). De la misma manera, cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas en los estados financieros, una entidad reclasificará los importes comparativos (véanse los párrafos 3.11 a 3.13). Estos tratamientos retroactivos son necesarios para proporcionar a los usuarios de los estados financieros información comparable que represente fielmente la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad.

Las transferencias son diferentes. Se producen cuando existe un cambio en las circunstancias (véase el párrafo 16.8 anterior) o un cambio en el uso de una partida que hace que ésta se encuentre sujeta a diferentes requerimientos para la contabilización y la información financiera (por ejemplo, cuando un propietario ocupa una propiedad mantenida para obtener rentas por arrendamiento y plusvalías, la propiedad se transfiere de propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo). Cuando se lleva a cabo una transferencia, las clasificaciones en el periodo comparativo no deben cambiarse; esto es un reflejo fiel de las circunstancias y el uso a los cuales se sometió el activo en el periodo comparativo (es decir, mientras el activo constituya propiedades de inversión, debe contabilizarse e informarse como propiedades de inversión; mientras pertenezca a propiedades, planta y equipo, debe contabilizarse e informarse como propiedades, planta y equipo).

### Ejemplo: transferencias

- Ej 23 El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una propiedad de inversión por 1.000.000 u.m. Al 31 de diciembre de 20X2, la entidad midió el valor razonable de la propiedad en 1.200.000 u.m. en su estado de situación financiera. Llegado el 31 de diciembre de 20X3, la gerencia ya no pudo medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad.**

**El 31 de diciembre de 20X3, la gerencia estimó el importe recuperable del edificio en 700.000 u.m. y su vida útil restante en 30 años. Se sospecha que el valor residual del edificio es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad).**

**La gerencia considera que el método lineal refleja el patrón en función del cual espera consumir los beneficios económicos futuros del edificio.**

**El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa.**

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad debe transferir la propiedad de propiedades de inversión (registrada al valor razonable) a propiedad de propiedades, planta y equipo (propiedad de inversión registrada con el modelo de costo-depreciación-deterioro) a su importe en libros de 1.200.000 u.m. Ese importe se considera el costo de la propiedad. La entidad debe reconocer de inmediato una pérdida por deterioro de 500.000 u.m. (es decir, un costo de 1.200.000 u.m. menos un importe recuperable de 700.000 u.m.) en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X3. La entidad debe revelar la nueva clasificación como un cambio de circunstancias.

Nota: A partir del 1 de enero de 20X4, la entidad depreciará el edificio con el método lineal durante su vida útil restante de 30 años hasta un valor residual nulo.

**Ej 24 El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una propiedad de inversión por 1.000.000 u.m. Debido a que la entidad no podía medir el valor razonable de la propiedad de inversión con fiabilidad, en un contexto de negocio en marcha, contabilizó la propiedad mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro.**

**La gerencia estima que la vida útil del edificio es de 50 años, medidos a partir de la fecha de adquisición. Se sospecha que el valor residual del edificio es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad). La gerencia considera que el método de depreciación lineal refleja el patrón en función del cual espera consumir los beneficios económicos futuros del edificio.**

**El 1 de enero de 20X1, el valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carecía de importancia relativa y se clasificó como terreno de labranza.**

**En 20X3, el terreno próximo a la propiedad de la entidad fue reclasificado de terreno de labranza a terreno residencial. Después de la reclasificación, se construyeron numerosos edificios similares al de la entidad en el terreno adyacente a la propiedad de ésta. La mayoría de estas propiedades se vendieron en 20X3. En los próximos años, se prevé la construcción y venta de muchos edificios similares más en la zona.**

**Al 31 de diciembre de 20X3 (el final del ejercicio contable de la entidad), la gerencia es capaz de determinar con fiabilidad el valor razonable de su propiedad de inversión en 2.000.000 u.m., con referencia a las ventas recientes, realizadas en términos equivalentes, de propiedades similares en el terreno adyacente a la propiedad de la entidad y con ajustes en función de los factores específicos a la propiedad de la entidad.**

La entidad debe reconocer un gasto por depreciación de 20.000 u.m. en los resultados en 20X3 mientras la propiedad se contabiliza mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro.

Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad debe medir la propiedad de inversión en 2.000.000 u.m. en su estado de situación financiera dado que el valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. Para lograr esta presentación, la entidad debe transferir la propiedad de propiedades, planta y equipo (propiedad de inversión registrada mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro) a propiedades de inversión (registrada al valor razonable) con un importe en libros de 940.000 u.m. (es decir, 1.000.000 u.m. menos una depreciación acumulada de 60.000 u.m.) y reconocer el aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión (1.060.000 u.m.) como ingreso en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X3. El ingreso debe revelarse por separado en las notas (véase el párrafo 3.2).

La entidad debe revelar la transferencia como un cambio de circunstancias.



## Módulo 16: Propiedades de Inversión

- 16.9 Aparte de los requerimientos establecidos por el párrafo 16.8, una entidad transferirá una propiedad a propiedades de inversión, o a la inversa, sólo cuando la propiedad cumpla en el primer caso, o deje de cumplir en el segundo, la definición de propiedades de inversión.

### Ejemplos: otras transferencias

- Ej 25 El 1 de enero de 20X2, la entidad desalojó un edificio que posee y que había ocupado durante varios años. La entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. El 1 de enero de 20X2, el edificio tenía un importe en libros de 600 u.m. (es decir, un costo de 1.000 u.m. menos una depreciación acumulada de 400 u.m.).**

**Tras desalojar el edificio, la entidad lo arrendó a un tercero independiente mediante un acuerdo de arrendamiento operativo por siete años. La entidad mide tanto propiedades, planta y equipo como propiedades de inversión empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro.**

Mientras la entidad mida propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede determinar con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, y propiedades, planta y equipo mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro, no se producen efectos contables algunos por el cambio en el uso. Los párrafos 16.1 y 16.7 exigen a la entidad contabilizar su propiedad de inversión como propiedades, planta y equipo empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17. Sin embargo, la propiedad de inversión se revelaría como una clase separada de propiedades, planta y equipo (véase el párrafo 17.31). Una transferencia de 600 u.m. de la clase “edificios” a la clase “propiedades de inversión” se revelará en la nota a propiedades, planta y equipo.

- Ej 26 Los hechos son los mismos que en el ejemplo 25. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. El 1 de enero de 20X2, el edificio tenía un valor razonable de 6.000 u.m.**

El 1 de enero de 20X2, la entidad transferiría la propiedad de propiedades, planta y equipo en 600 u.m. (su importe en libros) a propiedades de inversión en 6.000 u.m. (su valor razonable) y la diferencia de 5.400 u.m. se registraría como ingreso en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X2. El ingreso se revelaría por separado en las notas.

Nota: Desde el 1 de enero de 20X2, la entidad mediría la propiedad al valor razonable siempre y cuando ésta pudiera medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha en cada fecha de presentación. Toda ganancia o pérdida se reconocería en los resultados del periodo en el cual se produce el cambio en el valor razonable.

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

- Ej 27** El 1 de enero de 20X3, una entidad comenzó a remodelar un edificio clasificado anteriormente como una propiedad de inversión para la venta en el curso normal de las operaciones. La entidad no puede medir el valor razonable de la propiedad de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha y, por lo tanto, tras el reconocimiento inicial, la midió usando el modelo de costo-depreciación-deterioro. El 1 de enero de 20X3, el edificio tenía un importe en libros de 700 u.m. (es decir, un costo de 2.000 u.m. menos una depreciación acumulada de 1.300 u.m.).

El efecto del cambio en el uso es una transferencia de 700 u.m. de propiedades, planta y equipo (propiedad de inversión empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro) a inventarios (véase la Sección 13). El costo atribuido de la propiedad para la contabilidad posterior, conforme a la Sección 13, es de 700 u.m.

- Ej 28** Los hechos son los mismos que en el ejemplo 27. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. Por lo tanto, lo midió, tras el reconocimiento inicial, empleando el modelo del valor razonable. El 1 de enero de 20X3, el edificio tenía un valor razonable de 8.000 u.m.

El efecto del cambio en el uso es una transferencia de 8.000 u.m. de propiedades de inversión (registrada al valor razonable) a inventarios (véase la Sección 13). El costo atribuido de la propiedad para la contabilización posterior, conforme a la Sección 13, es de 8.000 u.m. (es decir, su valor razonable a la fecha de cambio en el uso).

- Ej 29** El 15 de julio de 20X4, la gerencia comenzó a evaluar otros usos posibles para una propiedad de inversión que la entidad había adquirido muchos años antes y que registra con el modelo del valor razonable. El 30 de septiembre de 20X4, la gerencia consideró el análisis de usos posibles para el edificio y decidió que se remodelaría para usarlo como centro de investigación y desarrollo. En dicha reunión, la gerencia decidió notificar a todos los arrendatarios que deberían desalojar el edificio el 1 de enero de 20X5, o antes de esa fecha, y que serían indemnizados por desalojo temprano, conforme los requerimientos de la legislación nacional. El 15 de octubre de 20X4, después de que la gerencia consultara con los abogados de la entidad, se enviaron avisos de desalojo a los arrendatarios. El 1 de enero de 20X5, los arrendatarios desalojaron el edificio y se comenzó a remodelar el edificio para su utilización como centro de investigación y desarrollo de la entidad. El 31 de marzo de 20X5, finalizó la remodelación y el equipo de investigación y desarrollo de la entidad ocupó el edificio.

### *¿Cuándo dejó el edificio de ser una propiedad de inversión?*

El edificio dejó de ser una propiedad de inversión el 1 de enero de 20X5, fecha en que fue ocupado por la entidad y los arrendatarios fueron desalojados. En esta fecha, el edificio se convirtió en propiedades, planta y equipo; se mantiene para su uso en la producción (véase el párrafo 16.2(a)).

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Información a Revelar

- 16.10 Una entidad revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas al valor razonable con cambios en resultados (párrafo 16.7):
- (a) Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
  - (b) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente, de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
  - (c) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de éstas o de los recursos obtenidos por su disposición.
  - (d) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de éstas.
  - (e) Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente:
    - (i) Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
    - (ii) Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.
    - (iii) Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado (véase el párrafo 16.8).
    - (iv) Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.
    - (v) Otros cambios.

No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

# Módulo 16: Propiedades de Inversión

## Ejemplo: información a revelar

Ej 30 Un grupo puede presentar información a revelar acerca de sus propiedades de inversión de la siguiente manera:

### 1. Grupo XYZ

[Extracto de] estado consolidado de situación financiera

Referencia a la NIIF para las PYMES

		Al 31 de diciembre de 20X2	Al 31 de diciembre de 20X1	
	Nota:	u.m.	u.m.	
...				
<i>Activos no corrientes</i>				
Propiedades, planta y equipo	15	5.271	4.300	4.2(e)
Propiedades de inversión	16	17.000	10.000	4.2(f)
...				

### Grupo XYZ

[Extracto de las] notas para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 20X2

#### Nota 1: Políticas contables

##### *Propiedades de inversión*

Las partidas de propiedades de inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en los resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo.

[párrafos 8.5– 16.10]

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

Referencia a  
la *NIIF para  
las PYMES*

### *Propiedades, planta y equipo*

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha se presentan como una clase separada de propiedades, planta y equipo. Dicha propiedad se mide, tras el reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El valor residual de dicha propiedad de inversión se considera nulo, ya que su valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o efecto desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. La depreciación se carga para distribuir el costo de los edificios a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian. La vida útil de los edificios es de 75 años a partir de la fecha de construcción.

[párrafos  
8.5– 17.31]

...

### **Nota 5: Ganancia antes de impuestos**

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) al determinar la ganancia antes de impuestos:

	20X2	20X1	
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	
Ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión	(X)	(X)	23.30(b)(viii)
Aumento en el valor razonable de una propiedad de inversión durante años anteriores que se reconoce cuando la gerencia determina que el valor razonable de la propiedad puede establecerse con fiabilidad sin costo o efecto desproporcionado en un contexto de negocio en marcha	(800)	–	3.2
Aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión durante el año	(1.000)	(X)	3.2
Ganancias obtenidas por disposición de una propiedad de inversión registrada mediante el modelo de costo-amortización-deterioro	(100)	(X)	3.2
Depreciación (propiedades de inversión)	40	X	3.2

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Nota 15: Propiedades, planta y equipo

<i>Descripción</i>	<i>Terrenos y edificios</i>	<i>Propiedades de inversión</i>	<i>Total en u.m.</i>	
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	
Costo	2.000	3.000	5.000	17.31(d)
Depreciación acumulada	(500)	(200)	(700)	17.31(d)
<b>Importe en libros al 31 de diciembre de 20X1</b>	<b>1.500</b>	<b>2.800</b>	<b>4.300</b>	17.31(e)
Adiciones	-	100	100	17.31(e)(i)
Adquiridos en una combinación de negocios	1.000	250	1.250	17.31(e)(iii)
Transferidos a propiedades de inversión, ya que se dispone de una medida fiable de valor razonable		(180)	(180)	17.31(e)(iv)
Disposiciones		(120)	(120)	17.31(e)(ii)
Depreciación	(39)	(40)	(79)	17.31(e)(vi)
<b>Importe en libros al 31 de diciembre de 20X2</b>	<b>2.461</b>	<b>2.810</b>	<b>5.271</b>	17.31(e)
Costo	3.000	3.020	6.020	17.31(d)
Depreciación acumulada	(539)	(210)	(749)	17.31(d)
<b>Importe en libros al 31 de diciembre de 20X2</b>	<b>2.461</b>	<b>2.810</b>	<b>5.271</b>	17.31(e)

El 31 de diciembre de 20X2, la propiedad de inversión contabilizada como propiedades, planta y equipo, con un importe en libros de 1.000 u.m. fue pignorada como garantía de un préstamo de 800 u.m. otorgado por el Banco A. El préstamo genera intereses a una tasa fija del 3% anual y debe pagarse en su totalidad el 31 de diciembre de 20X8. La propiedad de inversión del grupo se encontraba libre de gravámenes al 31 de diciembre de 20X1.

17.32(a)

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### Nota 16: Propiedades de inversión

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza al final de cada año y está a cargo de tasadores independientes calificados, quienes utilizan, para ello, precios de mercado actualizados para inmuebles comparables, con ajustes en función de cualquier diferencia en naturaleza, ubicación y condiciones. 16.10(a) y (b)

<i>Descripción</i>	<i>u.m.</i>	
Importe en libros al 31 de diciembre de 20X1	10.000	16.10(e)
Adiciones	2.100	16.10(e)(i)
Adquiridas en una combinación de negocios	3.020	16.10(e)(i)
Transferidas de propiedades de inversión registradas como propiedades, planta y equipo, dado que se encontraba disponible una medida fiable de valor razonable en un contexto de negocio en marcha	980	16.10(e)(v)
Aumento en el valor razonable durante el año	1.000	16.10(e)(ii)
Disposiciones	(100)	16.10(v)
Importe en libros al 31 de diciembre de 20X2	17.000	16.10(e)

La propiedad de inversión con un importe en libros de 6.000 u.m. fue pignorada como garantía de un préstamo de 8.000 u.m. (20X1: 8.000 u.m.) otorgado por el Banco B. El préstamo genera intereses a una tasa fija del 2,5% anual y debe pagarse en su totalidad el 31 de diciembre de 20X9. El grupo no puede disponer de la propiedad pignorada sin el consentimiento escrito del Banco B. 16.10(c)

El 31 de diciembre de 20X2, el grupo había contratado a la Entidad D para construir un bloque de oficinas en terreno desocupado, propiedad del grupo. En el contrato de precio fijo de 4.000 u.m., se exige que la construcción haya comenzado para el 30 de junio de 20X3 y haya finalizado para el 30 de junio de 20X5. No había compromisos contractuales al 31 de diciembre de 20X1. 16.10(d)

Los pagos mínimos por el arrendamiento a cobrar conforme arrendamientos operativos no cancelables: 20.30(a)

	20X2	20X1
Vencimiento con un plazo máximo de 1 año	X	X
Vencimiento posterior a 1 año y con plazo máximo de 5 años	X	X
Vencimiento posterior a 5 años	X	X
Total	X	X

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

16.11 De acuerdo con la Sección 20, el dueño de propiedades de inversión proporcionará información a revelar del arrendador sobre arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantenga propiedades de inversión en arrendamiento financiero u operativo, proporcionará la información a revelar del arrendatario para los arrendamientos financieros y la información a revelar del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.

### Ejemplo: información a revelar

Ej 31 Un grupo puede presentar la información a revelar que exige el párrafo 16.11 de la siguiente manera:

Referencia a  
la *NIIF para  
las PYMES*

#### Grupo XYZ

[Extracto de las] notas para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 20X2

#### Nota 16: Propiedades de inversión

...

Los arrendamientos operativos con tasa fija no cancelables sobre el terreno y los edificios de propiedades de inversión del grupo se celebraron con terceros independientes a tasas del mercado.				16.11 y 20.30(c)
	20X3	20X4–20X7	Después de 20X7	16.11 y 20.30(a)
Pagos mínimos por el arrendamiento a cobrar conforme arrendamientos operativos no cancelables	2.500 u.m.	10.000 u.m.	2.500 u.m.	



## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y OTROS JUICIOS

La aplicación de los requerimientos de la *NIIF para las PYMES* a transacciones y sucesos suele requerir el juicio profesional. La información sobre juicios profesionales esenciales y causas clave de incertidumbre en la estimación son útiles para evaluar la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad. En consecuencia, de acuerdo con el párrafo 8.6, una entidad debe revelar los juicios que efectúe la gerencia en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan el mayor efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros. Además, de acuerdo con el párrafo 8.7, una entidad debe revelar información sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación en la fecha sobre la que se informa, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes importantes en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente. Otras secciones de la *NIIF para las PYMES* requieren revelar información sobre juicios particulares e incertidumbres en la estimación.

#### Clasificación

---

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, a diferencia de una partida de propiedades, planta y equipo, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. En la mayoría de los casos, se presentan pocas dificultades para determinar si una propiedad se clasifica como propiedades de inversión. Sin embargo, se necesita un juicio profesional pertinente para clasificar algunas partidas de propiedades. Por ejemplo:

- Ciertas propiedades se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o el 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 de ésta para la producción o el suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
- En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios, por ejemplo servicios de seguridad y mantenimiento, a los ocupantes de una propiedad que mantiene. Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedades de inversión. En la mayoría de los casos, los servicios de seguridad y mantenimiento serán insignificantes y, por lo tanto, el edificio se clasificaría como propiedades de inversión. Sin embargo, algunas compañías rentan oficinas completamente amuebladas que incluyen una variedad de servicios como sistemas de tecnología de la información y servicios de administración (por ejemplo, muchos hoteles). Tales acuerdos se realizan según la naturaleza de la provisión de un servicio. En dicho caso, la propiedad se clasificaría como ocupada por el dueño y se contabilizaría conforme a la Sección 17. Existen varias instancias entre estos extremos donde puede ser difícil considerar si los servicios son insignificantes.

Cuando se necesite un juicio profesional pertinente para determinar si una propiedad reúne las condiciones como propiedades de inversión, una entidad debería desarrollar criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión.

Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión puede medirse con fiabilidad sin costo

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, después del reconocimiento inicial, una entidad mide tal propiedad a su valor razonable. De otro modo, la propiedad de inversión se mide después del reconocimiento inicial mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17. La gerencia de una entidad debe aplicar juicio profesional para determinar si el valor razonable de una propiedad de inversión puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha. Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable.

### Medición

---

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. Tras el reconocimiento inicial, una entidad mide una propiedad de inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, al valor razonable en cada fecha de presentación. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17.

Los juicios profesionales pertinentes para medir el costo de una partida de propiedades de inversión en el reconocimiento inicial se pueden aplicar en los siguientes casos:

- Cuando el pago de la propiedad se aplaze más allá de los términos normales de crédito: para determinar la tasa de descuento en función de la cual se descontarán todos los pagos futuros para llegar al valor actual que se incluirá en el costo de la propiedad.
- Si corresponde: para estimar los costos de desmantelamiento y eliminación de la partida y restauración del sitio en el que se encuentra (la obligación que una entidad adopta cuando se adquiere la partida).

Cuando se utilice el modelo de costo-depreciación-deterioro para la medición posterior al reconocimiento inicial, los juicios pertinentes para contabilizar la depreciación de propiedades de inversión pueden incluir lo siguiente:

- Distribuir el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades de inversión a sus partes significativas que, conforme al párrafo 17.16, deben depreciarse por separado.
- Estimar la vida útil de la propiedad (o de una parte significativa de la propiedad).
- Determinar el método de depreciación apropiado que refleje el patrón en función del cual la entidad espera consumir la propiedad de inversión (o una parte significativa de la propiedad).

Los juicios profesionales pertinentes en la contabilización del deterioro de propiedades de inversión registradas mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro pueden incluir lo siguiente:

- Evaluar si existe algún indicio de deterioro del valor de una partida de propiedades de inversión.
- Si existe algún indicio de que la propiedad de inversión pueda estar deteriorada: para determinar el importe recuperable de la propiedad de inversión.

Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, es posible que se necesiten algunos juicios profesionales para estimar el valor razonable de la propiedad de inversión. Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable.

## Módulo 16: Propiedades de Inversión

### COMPARACIÓN CON LAS NIIF COMPLETAS

Una visión general, de alto nivel, de las diferencias entre los requerimientos publicados al 9 de julio de 2009 para la contabilización e información financiera de las propiedades de inversión, de acuerdo con las NIIF completas (véase la NIC 40 *Propiedades de Inversión*) y la *NIIF para las PYMES* (véase la Sección 16 *Propiedades de Inversión*) incluye lo siguiente:

- La *NIIF para las PYMES* está redactada en un lenguaje sencillo e incluye mucho menos orientación sobre cómo aplicar los principios.
- Las NIIF completas (NIC 40) permiten la elección de política contable entre el valor razonable con cambios en resultados o el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor (con algunas excepciones limitadas). Una entidad que siga el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor está obligada a revelar información suplementaria sobre el valor razonable de sus propiedades de inversión.
- La *NIIF para las PYMES* no contiene una elección similar de política contable, sino que la contabilización de las propiedades de inversión depende de las circunstancias. Si una entidad conoce o puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable con cambios en resultados para esa propiedad de inversión. Debe utilizar el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo* para otras propiedades de inversión. A diferencia de la NIC 40, la *NIIF para las PYMES* no requiere información a revelar sobre los valores razonables de las propiedades de inversión medidas sobre la base del costo.
- Para conocer las diferencias relacionadas con las pruebas de deterioro de las propiedades de inversión contabilizadas mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro, consulte la Sección 27 *Deterioro del Valor de los Activos*.