



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
ILUMNO

# PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NIC-40



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
**ILUMNO**

# PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NIC-40

## RESUMEN

Esta norma describe la contabilidad de propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, si y solo si, la propiedad cumpliera con ser una propiedad de inversión.

## SUMMARY

This accounting standard investment property whose fair value can be measured reliably without undue cost or effort is described, as well as certain property interests held by a lessee in operating lease agreement if, and only if, the property be fulfilled with an investment property.





## **PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NIC-40**

### **OBJETIVOS**

Mencionar los requerimientos presentadas en la norma de Propiedades de Inversión, NIC-40.

### **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Propiedades de inversión son pertenencias como terrenos o edificios estimados en su totalidad, en parte o ambos, así como tener por parte del dueño o del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero para alcanzar rentas, plusvalías o ambas. Se considera también un derecho sobre una propiedad que se mantenga por un arrendatario en régimen de arrendamiento operativo. Se puede clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión siempre que se cumpla el resto de la definición de propiedad de inversión, el arrendamiento operativo se contabilice como si fuera un arrendamiento financiero.

### **CRITERIO DE VALORACIÓN DE ACTIVOS**

Como lo establece la norma, se enumeran los diferentes criterios a considerar a la hora de la valoración de los activos

- Costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.
- Costo revaluado menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.
- Costo menos deterioro provisión por deterioro.
- Costo revaluado.
- Valor razonable.
- Costo amortizado Instrumentos financieros.
- Valor neto de realización.
- Costo o valor neto de realización el menor.
- Importe en libros o valor neto de realización el menor.



## MODELO Y USO DE VALOR RAZONABLE

### Valor razonable

Si no es fiable reconocer al valor razonable una propiedad de inversión en construcción, se medirá por su costo hasta que se pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción; tampoco es posible determinar con fiabilidad y

en forma continuada el valor razonable de una propiedad de inversión que no sea en construcción. La organización medirá aplicando el modelo del costo de la NIC-16, pero supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es de cero.

**SI NO ES FIABLE RECONOCER AL VALOR RAZONABLE UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN, SE MEDIRÁ POR SU COSTO HASTA QUE SE PUEDA DETERMINAR SU VALOR RAZONABLE DE FORMA FIABLE O HAYA COMPLETADO SU CONSTRUCCIÓN.**

En casos excepcionales se dan cuando una organización se vea forzada a medir una propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16, medirá el resto de sus

propiedades de inversión por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción, en los estos casos en que una organización pueda utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión.

En cada uno de los restantes inmuebles utilizando el modelo del valor razonable, la mejor seguridad de un valor razonable se consigue, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en igual condiciones, sujetos a arrendamientos y otros contratos, por lo que es conveniente determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente, ahora en ausencia de precios actuales en un mercado activo, se debe considerar:

- Precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, ajustados para reflejar dichas diferencias.
- Precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio desde la fecha en que ocurrieron las transacciones.
- Proyecciones de flujos de efectivo descontados, basadas en estimaciones fiables.



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
**ILUMNO**

## **EFFECTO DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE**

El modelo del valor razonable difiere del modelo de revaluación. En este último, los incrementos en el importe en libros referente a la medición apoyada en el costo, se reconocen como superávit de revaluación. Según el modelo del valor razonable, todos los cambios en el valor razonable se reconocen en el resultado del periodo.

## **CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO**

Algunos acuerdos que en esencia son arrendamientos de activos, tales como los de subcontratación, los contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos sobre capacidad y los contratos de tipo tomar o pagar, no toman la forma legal de un arrendamiento, pero transmiten derechos de utilización de activos a cambio de pago, en el Figura 1. Tipos de arrendamientos, se puede observar que la norma identifica el concepto de arrendamiento y en el Figura 2, como estos con clasificados como arrendamiento financiero y operativo.



---

## **Arrendamiento**

Es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo determinado.

---

## **Arrendamiento financiero**

Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo.

La propiedad de éste puede ser eventualmente transferido o no serlo.

---

## **Arrendamiento operativo**

Es un tipo de arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad.

Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

---

## **Inversión bruta**

Es la suma de los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero, y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

---

## **Inversión neta**

Es la inversión bruta en el arrendamiento del arrendador descontada a la tasa de interés implica en el arrendamiento.

Figura1. Tipos de Arrendamiento. Fuente: Parker, R. (2010). Propiedades de Inversión NIC-40. Ciudad Guatemala: Editorial IFRS

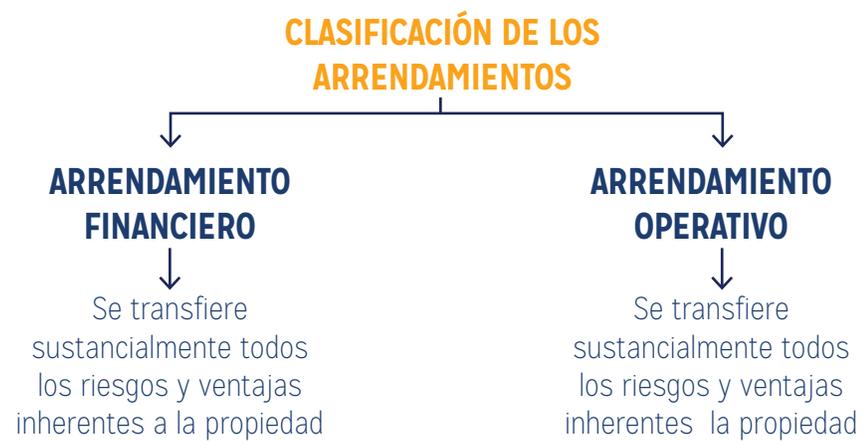


Figura 2. Clasificación de Arrendamiento Fuente: elaboración: M. Pilar Ugalde H, (2014). IFRS-NIC-40





## RECONOCIMIENTO

Se reconocerá como propiedades de inversión, los elementos que cumplan con las condiciones estipuladas para un activo y además: propiedades, terrenos o edificios, considerados en su totalidad, en parte o ambos y no estén destinados a la producción o suministro de bienes, servicios o para fines administrativos; son activos que en principio cumplen con condiciones de ser clasificados como PPE, pero por su función se presentan como una categoría independiente.

También se deben reconocer como propiedades de inversión los activos arrendados por un arrendador en arrendamiento operativo o los tomados en arrendamiento financiero por un arrendatario, siempre y cuando los activos cumplan con los requisitos para ser reconocidos como propiedades de inversión, como los activos tomados en arrendamiento operativo por un arrendatario, siempre y cuando el activo cumpla con los requisitos para reconocerse, tales como propiedad de inversión y se contabilice como un arrendamiento financiero.

Será de reconocimiento las propiedades de inversión, los inmuebles que están siendo construidos o mejorados y cuya intención por parte del poseedor, sea generar rentas o plusvalías. Inmuebles para uso futuro no determinado, deberán ser clasificados como propiedades de inversión.

Ahora bien, hay propiedades donde una parte se tiene para ganar rentas o plusvalías y otra parte, se utiliza para la producción de bienes, servicios o para fines administrativos. Si existe la posibilidad de vender por separado, la organización igual las registra; de lo contrario se reconocerá como Propiedad de Inversión, si la parte del activo se considera insignificante para la producción de bienes, servicios o para fines administrativos.

En el caso cuando una organización tiene una propiedad que arrienda a una controladora o a otra subsidiaria del mismo grupo, en los estados financieros consolidados del grupo no se clasificará dicha propiedad como de inversión, dado que la ocupa el dueño; pero en los estados financieros individuales, si se reconocerá como tal por la organización que la arrienda.

## MEDICIÓN INICIAL

Los costos inicial es y posteriores de una propiedad de inversión, se determinarán siguiendo los lineamientos previstos para la propiedad planta y equipo, los criterios de capitalización de mecanismos e inspecciones, el reemplazo de estos y la contabilidad de erogaciones que se deban llevar al resultado del ejercicio

Las propiedades de inversión se medirá inicialmente al costo, el cual incluye el precio de compra y desembolsos directamente atribuibles como honorarios, impuestos, trámites legales, ya que el costo de adquisición es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento; si el plazo se prorroga más allá de los términos normales de crédito, la diferencia se reconocerá como intereses a lo largo del crédito.

## MEDICIÓN DEL RECONOCIMIENTO

Los elementos necesarios para que la propiedad de inversión pueda operar, requiere de los costos inicial es: precio de adquisición, aranceles e impuestos no recuperables, costos atribuibles a la ubicación del activo, estimación de los costos de desmantelamiento y retiro el elemento, así como la rehabilitación del lugar en que se asienta el activo.



## MEDICIÓN POSTERIOR

Aunque la norma requiere que la organización aplique el modelo de valor razonable a todas sus propiedades de inversión cuando el arrendatario clasifique un arrendamiento operativo como propiedad de inversión, esto no significa que todos los arrendamientos operativos deban ser clasificados como propiedades de inversión. Por lo tanto, un arrendatario podrá no reconocer como propiedad de inversión dichos arrendamientos, en cuyo caso podrá elegir el modelo de costo como política para medición posterior.

## MODELO DEL COSTO

### Modelo del costo de la medición posterior

Se aplicará lo establecido por la NIC-16; es decir, el activo se presentará en el estado financiero por su costo, menos depreciaciones y deterioros acumulados.

### Modelo de valor razonable medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la organización que haya escogido el modelo del valor razonable, medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable.

## TRANSFERENCIAS Y RECLASIFICACIONES

La transferencia se puede realizar desde y hacia propiedades de inversión, si y sólo si existe un cambio en su uso, como puede ser el fin de la ocupación parte del propietario. Además, en el inicio de una operación de arrendamiento operativo, cuando se inicia

un desarrollo con intención de venta solo se puede transferir de propiedades de inversión a inventarios, cuando la organización decida disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico. Continuará clasificando la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas, eliminado del estado de situación financiera y no se tratará como si fuera un elemento de los inventarios.

**CUANDO SE UTILIZA EL MODELO DEL COSTO PARA LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, LAS TRANSFERENCIAS DESDE LAS INSTALACIONES OCUPADAS POR EL DUEÑO O INVENTARIOS A ESTA CATEGORÍA, NO IMPLICAN NINGÚN AJUSTE.**

Cuando se utiliza el modelo del costo para las propiedades de inversión, las transferencias desde las instalaciones ocupadas por el dueño o inventarios a esta categoría, no implican ningún ajuste; igualmente las reclasificaciones desde propiedades de inversión a PPE o Inventarios, no tendrán ningún efecto en la medición cuando se aplique el modelo de valor razonable. Las mediciones en las reclasificaciones, tendrán los siguientes efectos:

- En caso de la transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del periodo.
- Para transferir de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, la organización tratará cualquier diferencia entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 y su valor razonable, de la misma forma que una revaluación en la NIC 16.
- En las reclasificaciones, para efectos de medición se tendrá en cuenta lo siguiente: la transferencia de propiedades de inversión contabilizadas según su valor razonable a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya sea que utilice la NIC 16 o la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

## REVELACIONES

Debido a la complejidad de la presente norma, ya que se debe analizar tanto al arrendatario como el arrendador, en los siguientes Figuras se describe la información a revelar según corresponda.



## ARRENDATARIO

Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa;

El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa, para cada uno de los siguientes periodos:

Hasta un año  
Entre uno y cinco años  
Más de cinco años.

Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendatario incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Dentro de las revelaciones también se deben de incluir las requeridas por la sección relacionada con el tipo de activo arrendado.

## ARRENDADOR

Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha. Además, el arrendador revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes plazos

Hasta un año  
Entre uno y cinco años  
Más de cinco años

Los ingresos financieros no ganados.

El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.

La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro

Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo.

Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Figura 3. Información a revelar arrendatario y arrendador

Fuente: elaboración: M. Pilar Ugalde H, (2014). IFRS-NIC-40



**EL ACTIVO PERMANECE EN LIBROS DEL ARRENDADOR Y SE  
CONTABILIZA DE MANERA SIMILAR A CUALQUIER OTRO ACTIVO  
POSEÍDO POR ÉL**



Los ingresos/gastos se reconocerán en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que:

- A. Otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de beneficios.
- B. Los pagos se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada.

Figura 4. Reconocimiento y valoración Fuente: elaboración: M. Pilar Ugalde H, (2014). IFRS-NIC-40

## ARRENDATARIO

El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos

- Hasta un año
- Entre uno y cinco años
- Más de cinco años

Los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto.

Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

## ARRENDADOR

Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos

- Hasta un año
- Entre uno y cinco años
- Más de cinco años

Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso.

Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Dentro de las revelaciones también se deben de incluir las requeridas por la sección relacionada con el tipo de activo arrendado.

Figura 5. Reconocimiento y valoración en pagos futuros. Fuente: elaboración: M. Pilar Ugalde H, (2014). IFRS-NIC-40

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN  
COMPRADAS O QUE ESTÉN EN  
CONSTRUCCIÓN**



Precio de compra y cualquier  
gasto directamente atribuible.

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN  
MANTENIDAS EN RÉGIMEN DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO U  
OPERATIVO**



Al importe menor entre el valor  
razonable de la propiedad y el  
valor presente de los pagos  
mínimos por arrendamiento

Figura 6. Reconocimiento: al costo. Fuente: elaboración: M. Pilar Ugalde H, (2014).  
IFRS-NIC-40



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### BIBLIOGRAFÍA OBLIGATORIA

International Accounting Standards Board (IASB). (2011). *Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad*. Recuperado de: <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/nic.htm>

Rey, J. (2009). *Contabilidad general*. Ediciones Paraninfo S.A. [en línea] ISBN: 9788497327275

### BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

Del Campo, P. (2010). *Prácticas Contables Financieras*. Ediciones Académicas. [en línea] ISBN: 978849247736

Fernández J. y Casado, M. (2009). *Contabilidad Financiera para Directivos*. (7<sup>a</sup> ed.). Esic Editorial. [en línea] ISBN: 9788473568029

Montesinos, V. (2007). *Introducción a la contabilidad Financiera*. (4<sup>a</sup> ed.). Editorial Ariel. [en línea] ISBN: 9788497327275

Nevado, D. (2009). *Supuestos Prácticos de la Contabilidad General*. Editorial Díaz de Santos. [en línea] ISBN: 9788479789206

Wanden-Berghe, J. (2011). *Contabilidad Financiera*. Pirámide. [en línea] ISBN: 9788436824513

