

NICCH 40

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**(NIC 40)**

## ÍNDICE

	Párrafos
<b>Norma Internacional de Contabilidad N° 40</b> <b><i>Propiedades de Inversión</i></b>	
<b>OBJETIVO</b>	<b>1</b>
<b>ALCANCE</b>	<b>2-4</b>
<b>DEFINICIONES</b>	<b>5-15</b>
<b>RECONOCIMIENTO</b>	<b>16-19</b>
<b>VALORIZACIÓN INICIAL</b>	<b>20-29</b>
<b>VALORIZACIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO</b>	<b>30-56</b>
<b>Política contable</b>	<b>30-32C</b>
<b>Modelo del valor justo</b>	<b>33-55</b>
Incapacidad para determinar el valor justo de manera fiable	53-55
<b>Modelo del costo</b>	<b>56</b>
<b>TRANSFERENCIAS</b>	<b>57-65</b>
<b>ENAJENACIONES</b>	<b>66-73</b>
<b>INFORMACIÓN A REVELAR</b>	<b>74-79</b>
<b>Modelos de valor justo y del costo</b>	<b>74-79</b>
Modelo del valor justo	76-78
Modelo del costo	79
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>80-84</b>
<b>Modelo del valor justo</b>	<b>80-82</b>
<b>Modelo del costo</b>	<b>83-84</b>
<b>FECHA DE VIGENCIA</b>	<b>85</b>
<b>DEROGACIÓN DE OTROS PRONUNCIAMIENTOS</b>	<b>86</b>

# Norma Internacional de Contabilidad N° 40

## *Propiedades de Inversión*

### Objetivo

---

- 1 El objetivo de esta Norma es recomendar el tratamiento contable de las propiedades de inversión y los requerimientos de revelación de información correspondientes.

### Alcance

---

- 2 **Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, valorización y revelación de información de las propiedades de inversión.**
- 3 Entre otros aspectos, esta Norma será aplicable para la valorización en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero y también se aplicará para la valorización en los estados financieros de un arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 *Arrendamientos*, entre los que se incluyen los siguientes:
  - (a) la clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
  - (b) el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión (ver también la NIC 18 *Ingresos Ordinarios*);
  - (c) la valorización, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo;
  - (d) la valorización, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
  - (e) la contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
  - (f) la información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos.
- 4 Esta Norma no será de aplicación a:
  - (a) los activos biológicos y relacionados con la actividad agrícola (ver NIC 41, *Agricultura*);
  - (b) las inversiones en derechos mineros, y reservas minerales, tales como, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

### Definiciones

---

- 5 **Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:**

***Valor de libros*** es el monto por el que se reconoce un activo en el balance general.

**Costo** es el monto de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor justo de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el monto que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras Normas, por ejemplo la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*.

**Valor justo** es el monto por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

**Propiedades de inversión** son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener arriendos, plusvalías o ambas, en lugar de:

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

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

- 6 El derecho sobre una propiedad que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y sólo si, el elemento cumpliera, en su caso, la definición de propiedad de inversión, y el arrendatario emplease el modelo del valor justo, establecido en los párrafos 33 al 35 para el activo reconocido. Esta clasificación alternativa se realiza en base de propiedad por propiedad. Sin embargo, una vez que sea seleccionada esta clasificación alternativa para un derecho sobre una propiedad mantenido como un arrendamiento operativo, todas las propiedades clasificadas como propiedades de inversión serían contabilizadas utilizando el modelo de valor justo. Cuando esta alternativa de clasificación es seleccionada, todo derecho clasificado de esta manera es incluido en las revelaciones requeridas por los párrafos 74 al 78.
- 7 Las propiedades de inversión se tienen para obtener arriendos, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 *Activo Fijo* se aplica a las propiedades ocupadas por el dueño.
- 8 Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:
  - (a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;

- (b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
- (c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
- (d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

9 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:

- (a) propiedades con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades normales del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (ver NIC 2 *Existencias*), por ejemplo propiedades adquiridas exclusivamente para su enajenación en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas;
- (b) propiedades que están siendo construidas o desarrolladas por cuenta de terceros (ver NIC 11, *Contratos de Construcción*);
- (c) propiedades ocupadas por el dueño (ver NIC 16 *Activo Fijo*), incluyendo, entre otros, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados (paguen o no arriendos según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de enajenarlas;
- (d) propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para su uso futuro como propiedades de inversión, a las que se aplicará la NIC 16 hasta que la construcción o desarrollo estén terminados, fecha en la que se convierten en propiedades de inversión y por lo tanto quedan sujetos a esta Norma; no obstante, esta Norma será de aplicación a las propiedades que ya eran de inversión pero en estos momentos están siendo reacondicionadas para uso futuro como propiedades de inversión (ver párrafo 58);
- (e) las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.

10 Ciertas propiedades se componen de una parte que se tiene para ganar arriendos o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o arrendadas 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 sólo cuando se utilice una porción no significativa del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

11 En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad que tiene. Esta entidad tratará dicho elemento como propiedad de inversión si los servicios son un

componente no significativo del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.

- 12 En otros casos, los servicios proporcionados son significativos. Por ejemplo, si la entidad tiene y administra un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel administrado por el dueño es una propiedad ocupada por éste y no una propiedad de inversión.
- 13 Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de tales contratos pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversionista pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de administración recurrentes, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
- 14 Se requiere un juicio para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma consecuente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 al 13. El párrafo 75 (c) requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación es difícil.
- 15 En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la Matriz o a otra filial y es ocupado por éstas. Esta propiedad no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales.

## **Reconocimiento**

---

- 16 **Las propiedades de inversión se reconocerán como un activo cuando, y sólo cuando:**
  - (a) **sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y**
  - (b) **el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.**
- 17 Según este criterio de reconocimiento, la entidad evalúa todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, reemplazar parte o mantener el elemento correspondiente.
- 18 De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el valor de libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Más bien, tales costos se reconocerán en el estado de resultados cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los

consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y mantenimiento” de la propiedad.

- 19 Algunos componentes de las propiedades de inversión podrían haber sido adquiridos en reemplazo de otros anteriores. Por ejemplo, los paneles interiores pueden ser reemplazos de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el valor de libros de una propiedad de inversión el costo de reemplazar un componente del mismo, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho costo. El valor de libros de estos componentes reemplazados se eliminará de las cuentas de acuerdo con los criterios de eliminación de las cuentas contemplados en esta Norma.

## **Valorización inicial**

---

- 20 **Las propiedades de inversión se valorizarán inicialmente a su costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la valorización inicial.**
- 21 El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.
- 22 El costo de una propiedad de inversión auto construida será su costo en la fecha en que la construcción o desarrollo queden completados. Hasta esa fecha, la entidad aplicará la NIC 16 *Activo Fijo*. A partir de esa fecha, la propiedad se convertirá en una propiedad de inversión y le será de aplicación lo dispuesto en esta Norma (ver párrafo 57 (e) y el párrafo 65).
- 23 El costo de una propiedad de inversión no se incrementa por:
- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la Administración),
  - (b) las pérdidas operacionales incurridas antes que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
  - (c) los montos anormales de materiales, mano de obra u otros recursos desperdiciados incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.
- 24 Si el pago por una propiedad de inversión se posterga, su costo será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre este monto y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de postergación.
- 25 **El costo inicial de una propiedad mantenida en arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; por ejemplo, el activo se reconocerá por el monto menor entre el valor justo de la propiedad y el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento, reconociéndose como pasivo, el monto equivalente.**

- 26 Cualquier prima pagada por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de valorización, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por lo tanto quedará incluido en el costo del activo, pero se excluirá del pasivo. Si un derecho sobre una propiedad mantenida en arrendamiento financiero se clasifica como una propiedad de inversión, el elemento contabilizado por su valor justo sería ese derecho y no la propiedad subyacente. En los párrafos 33 al 52 se establecen guías para determinar el valor justo del derecho sobre una propiedad de acuerdo con el modelo del valor justo. Esas guías son también relevantes para determinar el valor justo, cuando ese valor se use como costo a efectos de su reconocimiento inicial.
- 27 Una o más propiedades de inversión pueden adquirirse a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. El siguiente análisis se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El costo de tal propiedad de inversión se valorizará por su valor justo, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda valorizarse con fiabilidad el valor justo del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se valorizará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda eliminar de las cuentas inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se valoriza por su valor justo, su costo se valorizará por el valor de libros del activo entregado.
- 28 Una entidad determina si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de la transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:
- (a) la configuración (riesgo, oportunidad y monto) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o
  - (b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además
  - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor justo de los activos intercambiados.

Con el objeto de determinar si una permuta tiene carácter comercial, el costo para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, reflejará los flujos de efectivo después de impuesto a la renta. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad que la entidad deba realizar cálculos detallados.

- 29 El valor justo de un activo para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede determinarse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor justo del activo no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser medidas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor justo. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores justos del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor justo del activo entregado para valorizar el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor justo del activo recibido.

## Valorización posterior al reconocimiento

---

### Política contable

- 30 **A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo de valor justo, contenido en los párrafos 33 al 55, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.**
- 31 La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* establece que se efectuará un cambio voluntario en una política únicamente si dicho cambio proporciona una presentación más adecuada de las transacciones, otros hechos y condiciones en los estados financieros de la entidad. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor justo al modelo del costo proporcione una presentación más apropiada.
- 32 Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor justo de sus propiedades de inversión para propósitos de valorización (si la entidad usa el modelo del valor justo) o revelación (si usa el modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor justo de sus propiedades de inversión a base de una tasación practicada por un tasador independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo valorizada.
- 32A La entidad puede:
- (a) elegir el modelo de valor justo o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones que pagan un retorno vinculado directamente con el valor justo o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y
  - (b) elegir ya sea el modelo de valor justo o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).
- 32B Algunos aseguradores y otras entidades operan un fondo de propiedad interna que emite unidades nominales, con algunas de estas unidades mantenidas por inversionistas en contratos vinculados y otras mantenidas por la entidad. El Párrafo 32A no permite que una entidad valore una propiedad mantenida por el fondo parcialmente al costo y parcialmente a valor justo.
- 32C Si una entidad elige modelos diferentes para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de propiedades de inversión que se hagan entre conjuntos de activos valorizados usando diferentes modelos se deben reconocer a su valor justo, y el cambio acumulativo en el valor justo se debe reconocer en resultados. De acuerdo con ello, si una propiedad de inversión es vendida desde un conjunto en el cual se usa el modelo de valor justo a otro conjunto en que se emplea el modelo del costo, el valor justo de la propiedad en la fecha de la venta se considera como su costo.

### Modelo del valor justo

- 33 **Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor justo valorizará todas sus propiedades de inversión al valor justo, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.**

- 34 **Cuando el derecho sobre una propiedad, mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como propiedad de inversión de acuerdo con el párrafo 6, no es aplicable la elección señalada en el párrafo 30; de forma que se aplicará el modelo del valor justo.**
- 35 **Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor justo de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.**
- 36 El valor justo de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (ver el párrafo 5). El valor justo excluye específicamente un precio incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiamiento atípico, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, consideraciones especiales o rebajas concedidas por cualquiera relacionado de alguna manera con la venta.
- 37 La entidad determina el valor justo sin efectuar ninguna deducción por los costos de transacción en que pudiera incurrir por causa de la venta o enajenación por otra vía.
- 38 **El valor justo de una propiedad de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance general.**
- 39 El valor justo es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor justo también asume un intercambio y un cierre simultáneos del contrato de venta, sin ninguna variación en el precio que pudiera haberse producido en una transacción en condiciones de independencia mutua, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.
- 40 El valor justo de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso por arriendos que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación a la propiedad. Algunas de estas salidas de efectivo se reflejan en el pasivo, mientras que otras asociadas a salidas de efectivo no se reconocen en los estados financieros hasta una fecha posterior (por ejemplo, pagos periódicos tales como arriendos contingentes).
- 41 El párrafo 25 especifica las bases para el reconocimiento inicial del costo de la participación en una propiedad arrendada. El párrafo 33 requiere que el derecho sobre una propiedad arrendada se remida, si fuera necesario, a su valor justo. En un arrendamiento negociado con tasas de interés de mercado, el valor justo inicial del derecho sobre una propiedad arrendada neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con pasivos reconocidos), debiera ser cero. Este valor justo no cambia, aunque para efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor justo o por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 20 de la NIC 17. Por lo tanto, la remediación de un activo arrendado sustituyendo su costo, determinado de acuerdo con el párrafo 25, por su valor justo, determinado de acuerdo con el párrafo 33, no debiera dar lugar a ninguna ganancia o pérdida inicial, a menos que el valor justo fuera determinado en diferentes momentos del tiempo.

Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor justo después del reconocimiento inicial.

- 42 La definición de valor justo se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la propiedad de inversión, su uso real y potencial, así como las condiciones del mercado en la fecha del balance general. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.
- 43 Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la propiedad de inversión de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario actual de la propiedad de inversión no son un elemento a considerar, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético (lo que quiere decir, por ejemplo, que el vendedor interesado no tendría en cuenta las particulares circunstancias tributarias del propietario actual de la propiedad de inversión).
- 44 La definición de valor justo se refiere a una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Una transacción libre es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial, tal que pueda originar que el precio de la transacción no sea representativo del mercado. Se presume que la transacción se realiza entre partes no relacionadas que actúan de forma independiente.
- 45 La mejor evidencia de un valor justo se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, sobre las que puedan realizarse los mismos o parecidos contratos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con la misma.
- 46 En la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 45, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:
  - (a) precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;
  - (b) precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a esos precios; y
  - (c) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como arriendos actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tasas de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en el monto y oportunidad de los flujos de efectivo.

- 47 En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor justo de una propiedad de inversión. La entidad habrá de considerar las razones de esas diferencias, con el objeto de obtener la estimación más fiable del valor justo, dentro de un rango razonable de estimaciones.
- 48 En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión, después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara que la variación en el rango de las estimaciones de valor justo será tan alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles tan difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor justo queda invalidada. Esta situación puede indicar que el valor justo de la propiedad no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua (ver párrafo 53).
- 49 El valor justo difiere del valor de uso tal como se define en la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*. El valor justo refleja el conocimiento y estimaciones entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados. En contraste, el valor de uso refleja las estimaciones procedentes de la entidad, así como factores específicos de la entidad, que pueden no ser aplicables a otras entidades en general. Por ejemplo, el valor justo no reflejará ninguno de los siguientes factores en la medida que generalmente, no serán conocidos por compradores y vendedores interesados:
- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de propiedades en diferentes localidades;
  - (b) las sinergias entre las propiedades de inversión y otros activos;
  - (c) los derechos o restricciones legales que sólo son aplicables al propietario actual; y
  - (d) los beneficios o gravámenes tributarios que sólo son aplicables al propietario actual.
- 50 Al determinar el valor justo de una propiedad de inversión, una entidad no duplica activos y pasivos ya reconocidos como activos y pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y que generalmente se incluyen dentro del valor justo de la propiedad de inversión, en lugar de reconocerlos separadamente como activo fijo.
  - (b) si una oficina se arrienda amoblada, el valor justo de la oficina incluirá por lo general el valor justo del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina amoblada. Cuando el mobiliario se incluya en el valor justo de la propiedad de inversión, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
  - (c) el valor justo de una propiedad de inversión excluirá ingresos por arriendos anticipados o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce estos como pasivos o activos separados.
  - (d) el valor justo de las propiedades de inversión mantenidas mediante arrendamiento refleja los flujos de efectivo esperados (incluyendo las cuotas de arriendo que eventualmente se espera pagar). De acuerdo con lo anterior, si la valorización obtenida para una propiedad es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, volver a sumar cualquier pasivo por arrendamiento, para llegar al valor justo de la propiedad de inversión para los efectos de su contabilización.

- 51 El valor justo de una propiedad de inversión no refleja desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.
- 52 En algunos casos, una entidad espera que el valor actual de sus pagos relacionados con una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos reconocidos) exceda al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. Una entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su valorización.

### **Incapacidad para determinar el valor justo de forma fiable**

- 53 **Existe una presunción refutable que las entidades serán capaces de determinar, de forma fiable y continua, el valor justo de cada propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir clara evidencia que la entidad no va a poder determinar, de forma fiable y continua, el valor justo de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y sólo cuando, no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor justo (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos, la entidad valorizará la propiedad de inversión aplicando el modelo del costo previsto en la NIC 16 *Activo Fijo*. Se presumirá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad continuará aplicando la NIC 16 hasta que se enajene la propiedad de inversión.**
- 54 En casos excepcionales, cuando la entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo anterior, a valorizar la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16, valorizará el resto de sus propiedades de inversión por su valor justo. En estos casos, aunque la entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión en particular, continuará contabilizando cada una de las restantes propiedades usando el modelo del valor justo.
- 55 Si la entidad ha valorizado previamente una propiedad de inversión por su valor justo, continuará valorizándola a valor justo hasta su enajenación (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

### **Modelo del costo**

- 56 **Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo valorizará sus propiedades de inversión aplicando los requerimientos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, en lugar de los previstos para los que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta (o sean incluidos en un grupo de enajenación que sea clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas*. Las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidos en un grupo de enajenación que sea clasificado como mantenido para la venta) se valorizarán de acuerdo con la NIIF 5.**

## Transferencias

---

- 57 **Se realizarán transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:**
- (a) **el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;**
  - (b) **el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a existencias;**
  - (c) **el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión;**
  - (d) **el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a propiedades de inversión; o**
  - (e) **el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de la transferencia de una propiedad en curso de construcción o desarrollo a propiedades de inversión (transacción contemplada en la NIC 16).**
- 58 El párrafo 57 (b) requiere que la entidad transfiera una propiedad de inversión a existencias cuando, y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad decida enajenar una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea eliminada de las cuentas (eliminado del balance general) y no lo tratará como si fuera un elemento de las existencias. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.
- 59 Los párrafos 60 al 65 tratan problemas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor justo para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño y existencias, no varían el valor de libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de valorización o información a revelar.
- 60 **Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor justo, a propiedades ocupadas por el dueño o existencias, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, de acuerdo con la NIC 16 o la NIC 2, será el valor justo en la fecha del cambio de uso.**
- 61 **Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor justo, la entidad aplicará la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el valor de libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 y el valor justo, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.**
- 62 Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor justo, la entidad continuará depreciando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro del valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier

diferencia en esa fecha, entre el valor de libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16, y su valor justo, de la misma forma que una revalorización en la NIC 16. En otras palabras:

- (a) cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad, se reconocerá en utilidad o pérdida. Sin embargo, y en la medida en que un monto esté incluido en la reserva de revalorización de esa propiedad, la disminución se cargará contra el saldo de esa cuenta.
- (b) cualquier aumento resultante en el valor de libros se tratará como sigue:
  - (i) en la medida en que tal aumento sea el reverso de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconocerá en resultados. El monto reconocido en resultados no excede al monto necesario para restaurar el valor de libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
  - (ii) cualquier remanente del aumento, se abona directamente a reserva de revalorización dentro del patrimonio. En un caso de una enajenación posterior de la propiedad de inversión, la reserva de revalorización incluida en el patrimonio puede ser transferida a las utilidades retenidas. Esta transferencia desde la reserva de revalorización a las utilidades retenidas no se efectúa a través del estado de resultados.

**63 En el caso de la transferencia de un elemento desde las existencias a las propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor justo, cualquier diferencia entre el valor justo de la propiedad a esa fecha y su valor de libros anterior se reconocerá en resultados.**

64 El tratamiento de transferencias de existencias a propiedades de inversión, que vayan a ser contabilizadas por su valor justo, habrá de ser consecuente con el tratamiento de las ventas de existencias.

65 Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión auto construido, que vaya a ser contabilizada por su valor justo, cualquier diferencia entre el valor justo de la propiedad a esa fecha y su valor de libros anterior, se reconocerá en resultados.

## **Enajenaciones**

---

**66 Una propiedad de inversión se eliminará de las cuentas (será eliminada del balance general) cuando se enajene o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su enajenación.**

67 La enajenación de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de enajenación de una propiedad de inversión, la entidad aplicará los criterios de la NIC 18, para reconocer el ingreso por la venta de los bienes, y considerará las directrices correspondientes del anexo de la NIC 18. La NIC 17 será de aplicación en el caso de una enajenación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.

68 Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el valor de libros de un activo el costo de reemplazo de parte de una propiedad de inversión, eliminará de las cuentas el valor de libros del elemento reemplazado. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo de costo, el elemento reemplazado podría no ser un elemento que se hubiera

depreciado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el valor de libros del elemento reemplazado, podrá utilizar el costo del reemplazo como indicativo de cuál era el costo del elemento reemplazado en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor justo, el valor justo de la propiedad de inversión podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser reemplazado. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor justo del elemento reemplazado, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el costo del reemplazo en el valor de libros del activo, y luego volver a evaluar el valor justo, de forma similar a lo requerido para adiciones que no implican reemplazo.

- 69 **La ganancia o pérdida resultante del retiro o la enajenación de una propiedad de inversión, se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor de libros del activo, y se reconocerá en resultados en el período que tenga lugar el retiro o la enajenación (a menos que la NIC 17 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
- 70 La contraprestación a cobrar, derivada de la enajenación de una propiedad de inversión, se reconocerá inicialmente según su valor justo. En particular, si el pago por una propiedad de inversión se posterga, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente por el equivalente de su precio al contado. La diferencia entre el monto nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso por intereses, según lo establecido en la NIC 18, utilizando el método del interés efectivo.
- 71 La entidad aplicará la NIC 37, u otras Normas que corresponda, utilizando cualquier pasivo que permanezca después de enajenarse una propiedad de inversión.
- 72 **Las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en resultados cuando dichas compensaciones sean exigibles.**
- 73 El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, los reclamos asociados o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos de reemplazo son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:
- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
  - (b) los retiros o enajenaciones de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 al 71 de esta Norma;
  - (c) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, se hayan perdido o abandonado se reconoce en resultados cuando la compensación sea exigible; y
  - (d) el costo de los activos reacondicionados, comprados o construidos como reemplazos se determina de acuerdo con los párrafos 20 al 29 de esta Norma.

## **Información a revelar**

---

### **Modelos del valor justo y del costo**

74 Las siguientes informaciones a revelar serán adicionales a las contenidas en la NIC 17. De acuerdo con la NIC 17, el dueño de las propiedades de inversión incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos en los que haya participado. La entidad que mantenga una propiedad de inversión en régimen de arrendamiento financiero u operativo, incluirá las revelaciones del arrendatario para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.

75 **Una entidad revelará:**

- (a) **Si aplica el modelo del valor justo o el modelo del costo.**
- (b) **Si aplica el modelo del valor justo, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.**
- (c) **Cuando la clasificación resulte difícil (ver párrafo 14), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.**
- (d) **Los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor justo de las propiedades de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor justo fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron más en cuenta otros factores (que deben ser revelados por la entidad) por causa de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado;**
- (e) **La medida en que el valor justo de las propiedades de inversión (tal como han sido valorizadas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valorización. En caso que no hubiera habido tal medición, este hecho se revelará.**
- (f) **Los montos incluidos en resultados por:**
  - (i) **ingresos por arriendos provenientes de las propiedades de inversión;**
  - (ii) **gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por arriendos durante el período;**
  - (iii) **gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arriendos durante el período, y;**
  - (iv) **el cambio acumulado en el valor justo que se haya reconocido en resultados por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en**

los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor justo (ver párrafo 32C).

- (g) La existencia y montos de las restricciones sobre la realización de las propiedades de inversión, o sobre la remesa de ingresos y recursos obtenidos por su enajenación.
- (h) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

### **Modelo del valor justo**

76 Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor justo descrito en los párrafos 33 al 55, revelará una conciliación del valor de libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del período, que incluya lo siguiente:

- (a) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores activadas en el valor de libros de estos activos;
- (b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
- (c) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo en enajenación clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5, así como otras enajenaciones;
- (d) ganancias o pérdidas netas de los ajustes al valor justo;
- (e) diferencias de cambio netas derivadas de la traducción de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la traducción de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;
- (f) trasposos de propiedades de inversión hacia o desde existencias, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
- (g) otros cambios.

77 Cuando la valorización obtenida para una propiedad de inversión es ajustada significativamente para efectos de los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se han reconocido como activos y pasivos separados, como se describe en el párrafo 50, la entidad revelará una conciliación entre la valorización obtenida y la valorización ajustada incluida en los estados financieros, mostrando separadamente el monto total de cualquier obligación reconocida por arrendamientos que se haya vuelto a sumar, así como otros ajustes significativos.

78 En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad valoriza la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NIC 16, la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los montos asociados a esa propiedad de inversión separadamente de los montos asociados a otras propiedades de inversión. Además, la entidad revelará:

- (a) **una descripción de las propiedades de inversión;**
- (b) **una explicación del motivo por el cual el valor justo no puede determinarse de forma fiable;**
- (c) **si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es probable que se encuentre el valor justo; y**
- (d) **cuando haya enajenado propiedades de inversión no registradas por su valor justo:**
  - (i) **el hecho que la entidad haya enajenado propiedades de inversión no registradas por su valor justo;**
  - (ii) **el valor de libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y**
  - (iii) **el monto de la ganancia o pérdida reconocida.**

#### **Modelo del costo**

79 **Además de la información a revelar requerida por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del costo, siguiendo el párrafo 56 también revelará:**

- (a) **los métodos de depreciación utilizados;**
- (b) **las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizados;**
- (c) **el monto bruto de libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro del valor) al inicio y al final del período;**
- (d) **una conciliación del valor de libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del período, que incluya lo siguiente:**
  - (i) **adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores activados en el valor de libros de esos activos;**
  - (ii) **adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;**
  - (iii) **activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo en enajenación clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5, así como otras enajenaciones;**
  - (iv) **depreciación;**
  - (v) **el monto de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el monto de las pérdidas por deterioro de activos que se hayan revertido durante el período según la NIC 36;**
  - (vi) **las diferencias de cambio netas derivadas de la traducción de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la**

**traducción de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;**

- (vii) **traspasos de propiedades de inversión hacia o desde existencias, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y**
- (viii) **otros cambios; y**
- (e) **el valor justo de las propiedades de inversión. En los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando una entidad no pueda determinar el valor justo de las propiedades de inversión de manera fiable, la entidad revelará lo siguiente:**
  - (i) **una descripción de las propiedades de inversión;**
  - (ii) **una explicación del motivo por el cual el valor justo no ha podido ser determinado de manera fiable; y**
  - (iii) **si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor justo.**

## **Disposiciones transitorias**

---

### **Modelo del valor justo**

- 80 **Una entidad que, habiendo aplicado previamente la NIC 40, decida por primera vez clasificar y contabilizar como propiedades de inversión algunos o todos los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las utilidades acumuladas del período en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:**
- (a) **Si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor justo de sus derechos sobre propiedades en períodos anteriores (determinado sobre una base que satisfaga la definición de valor justo que aparece en el párrafo 5 y las orientaciones establecidas en los párrafos 36 al 52), se recomienda, pero no se obliga a la entidad a:**
    - (i) **ajustar el saldo inicial de las utilidades acumuladas para el período más antiguo que se presente, en el que se hubiera revelado públicamente el valor justo por primera vez; y**
    - (ii) **re-expresar la información comparativa para esos períodos; y**
  - (b) **si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no re-expresará la información comparativa, y revelará este hecho.**
- 81 **Esta Norma requiere un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se re-exprese la información comparativa a menos que dicha re-expresión sea impracticable.**

- 82 Cuando una entidad adopte esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las utilidades acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier monto registrado en la reserva de revalorización de propiedades de inversión.

### **Modelo del costo**

- 83 La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta Norma, y ha optado por utilizar el modelo del costo. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier monto registrado en la reserva de revalorización de propiedades de inversión.
- 84 **Los requerimientos de los párrafos 27 al 29, en relación con la valorización inicial de una propiedad de inversión adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán prospectivamente sólo a transacciones futuras.**

### **Fecha de vigencia**

---

- 85 **Esta Norma tendrá vigencia para los estados financieros que cubran períodos que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2009.**

### **Derogación de otros pronunciamientos**

---

- 86 No aplicable en Chile.