

## NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

REGISTRO DE PROPIEDAD INTELECTUAL N° 310839

ISBN:978-956-401-443-2



### ***Objetivo y alcance***

Esta norma, define el procedimiento contable en el caso de las propiedades inmobiliarias y de la revelación de información que resulta obligatoria. Su aplicación está referida a la revelación de información, reconocimiento y valoración en el caso de inversiones de tipo inmobiliario.

Su normatividad está enfocada a la contabilidad de los arrendatarios, a su registro contable en relación con los derechos que ostenta mediante un contrato de arrendamiento financiero, también es aplicable para valorar los estados financieros

del arrendador y de las inversiones inmobiliarias arrendadas bajo el régimen de arrendamiento operativo (IFRS, 2005).

Excluye los aspectos referidos en la NIC 17; Arrendamientos incluyendo lo siguiente: a) los clasificados como arrendamientos operativos o financieros, b) los señalados en la NIC; 18 Ingresos Ordinarios, referidas a las inversiones en activos inmobiliarios y la renta por arrendamiento, c) la valoración de la información financiera del arrendatario, acerca de los inmuebles sujetos al contrato de arrendamiento operativo, d) determinación de los estados financieros del arrendador, acerca de la inversión neta sujeta al contrato de arrendamiento financiero, e) registro contable de las ventas de activos, con arrendamiento posterior, f) la revelación de información financiera y operativa.

### ***Registro de una inversión inmobiliaria.***

Se podrá clasificar con esta modalidad, cuando el inmueble sujeto al contrato cumpla completamente con la definición de “inversión inmobiliaria”, además que el arrendatario aplique para estos fines el valor razonable al que se refiere el capítulo “Modelo del Valor Razonable” para los activos sujetos al contrato.

La clasificación podrá aplicarse alternativamente para cada inmueble en forma distintiva. Sin embargo, como en todos los casos de criterios financieros, la clasificación que fue elegida deberá mantenerse en forma indefinida como criterio que se hará extensible a todos los derechos o modificaciones que se deriven del mismo inmueble; incluyendo la información a revelar señalada en el “Capítulo Información a Revelar”.

Se entiende que las inversiones de tipo inmobiliario se mantienen con la finalidad de obtener plusvalía, rentabilidad o ambas, por lo que dichas inversiones son generadoras de flujos de efectivo diferenciados e identificados plenamente de los generados por otros tipos de activos propiedad de la entidad. Esta característica incluso creará una diferenciación de las inversiones ocupadas por el propietario.

En el caso específico de los inmuebles destinados a cumplir objetivos administrativos, son generadores de flujos de efectivo de manera conjunta con otros activos que son utilizados en procesos productivos o prestación de servicios. Al respecto la NIC 16; Inmovilizado Material, se aplica a los inmuebles utilizados por el propietario.

**Ejemplos de inversiones inmobiliarias;** los terrenos o áreas que la entidad adquiere con la finalidad de obtener plusvalía a mediano o largo plazo, y que no destina vender en corto plazo o en el transcurso del ejercicio contable normal de la negociación.

- Terrenos con fines indeterminados, con posibilidad para utilizar como inmueble por el propietario o está destinado a la venta en el corto o mediano plazo, dentro del periodo normal de operaciones contables o se mantiene para generar plusvalía.
- Edificios propiedad de la entidad o adquirido mediante arrendamiento financiero; y alquilado por medio de un contrato de arrendamiento operativo.
- Edificios que fueron desalojados con la intención de ser arrendados por medio de uno o varios arrendamientos operativos.

Los ejemplos que se explican a continuación, no se refieren a inversiones inmobiliarias, por lo que no son del alcance de la presente Norma:

- Cuando se refiere a inmuebles que se destinan abiertamente a la venta dentro del periodo normal del negocio, o en proceso de construcción o mejora, con la intención de generar dicha venta. En tal caso sería tratado de acuerdo con la NIC 2; Existencias, por considerarse adquiridos con fines específicamente para su enajenación o disposición en el futuro inmediato.
- Bienes inmuebles en proceso de construcción o en proceso de mejora por parte de terceros.
- Inmuebles utilizados por el propietario, en proceso de construcción o desarrollos futuros para su ocupación posterior por parte del dueño, incluso cuando los inmuebles estén ocupados por empleados; paguen renta o no.

### ***Reconocimiento y valor inicial***

La inversión inmobiliaria es reconocida dentro de los activos de la entidad, cuando exista la probabilidad que los beneficios económicos que se deriven de dicha inversión se canalicen directamente hacia la empresa, y los costes de las inversiones sean valuados de manera fiable.

La entidad deberá evaluar la totalidad de los costes asociados a sus inversiones, en el periodo en el que sucedan. Dentro de los costes referidos se incluyen los incurridos para construir o adquirir inicialmente el activo, así como los que se generaron en forma posterior para construir el bien. Se incluirán incluso los

costes incurridos para sustituir parcialmente el activo o para mantenerlo en operación.

No se reconocerán dentro del valor en libros los costes atribuibles al mantenimiento, mismos que se aplicarán directamente a los resultados del periodo. Los costes de mantenimiento más comunes son los consumibles o leves componentes y mano de obra que tienen como finalidad conservar el inmueble y realizar reparaciones consideradas menores.

Ocasionalmente los componentes descritos en el párrafo anterior son para sustituir otros similares, como el caso de pintura, arreglo de pisos, paredes interiores falsas que son sustituidas por otras incluso diferentes a las originales. Cuando estos componentes estuvieran registrados en libros previamente, será registrada contablemente su baja.

El coste de adquisición de un activo inmobiliario comprende; el precio pagado por su compra, los desembolsos atribuibles de manera directa, como honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por concepto de traspaso de propiedad y otros relacionados.

Cuando la propiedad inmobiliaria fue autoconstruida, su coste se integrará por los desembolsos desde la fecha de su inicio y hasta que la misma quede completada de manera íntegra, aplicando lo concerniente a la NIC 16; Inmovilizado material, convirtiéndose en una inversión inmobiliaria a partir de su terminación total, y aplicando a partir de esa fecha la presente Norma.

El valor de la inversión inmobiliaria descrito, no se verá incrementado por costes de puesta en marcha, salvo que sea estrictamente necesario, por pérdidas al inicio de la explotación generadas por el bajo nivel de ocupación, desperdicios u otros realizados en el desarrollo inicial.

***Coste inicial sobre un inmueble en régimen de arrendamiento.***

El coste de un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria, se determinará por el arrendamiento financiero de conformidad con lo establecido en la NIC 17, reconociéndose entre el que resulte menor; el valor razonable del propio inmueble y el importe equivalente al valor actual de los pagos mínimos en el contrato de arrendamiento. El pasivo a reconocer será el mismo importe descrito.

Los importes pagados adicionalmente que se atribuyen al arrendamiento serán considerados como integrantes de los pagos mínimo-establecidos por arrendamiento, debiendo incluirse como parte del coste del bien inmueble, excluyendo esa proporción del pasivo.

En ciertas ocasiones, las inversiones inmobiliarias son adquiridas por medio de intercambio de activos, pudiendo ser estos monetarios o no monetarios. En este caso, se trata en forma específica al caso de un intercambio del tipo no monetario, siendo aplicable incluso a otras permutas realizadas. En este supuesto, la inversión inmobiliaria será medida considerando su valor razonable, excepto en los siguientes casos;

- El intercambio realizado no se pueda considerar una transacción comercial.

- Cuando los bienes sujetos al intercambio no puedan ser medidos con la suficiente fiabilidad; sea el bien entregado o del activo recibido.

Los bienes adquiridos serán valorados bajo estos criterios, incluso cuando la baja del activo no pueda realizarse de manera inmediata. Cuando el intercambio no pueda medirse a su valor razonable, la determinación del coste se valorará por el valor en libros del activo entregado.

El carácter comercial de la permuta se considerará proporcional a los flujos de efectivo futuros originados por dicha transacción. Será considerada de carácter comercial la permuta de conformidad con los siguientes aspectos:

- Cuando los flujos de efectivo del activo que se recibe difieren razonablemente de los contraflujos de efectivo de los bienes que se transfieren, en lo referido al calendario, valor de cada transacción y riesgo asociado; es decir que no se perciba una simulación de entregas – recepción.
- Cuando existe una evidente modificación en el valor de las actividades relacionadas con el activo intercambiado, atribuida al bien recibido en pago.
- Se identifica un beneficio generado en el valor razonable de los activos permutados, siendo atribuible en cualquiera de los dos casos comentados, al intercambio comercial que se llevó a cabo. El beneficio al que se hace referencia; se cuantificará después de restar los impuestos correspondientes, producto del intercambio comercial. Se entiende que los resultados a los que se está haciendo referencia, no requieren de cálculos exhaustivos ni detallados.

La razonabilidad del valor del activo, que se genera como producto de la falta de comparación en el mercado, podrá considerarse fiable sí;

- Los rangos que se generan de las estimaciones del valor razonable son determinables de manera fiable.
- La entidad determina con fiabilidad el valor del activo recibido o del activo cedido; utilizará el valor razonable del activo que entregó como coste del bien recibido en intercambio, excepto que existieran evidencias de la razonabilidad del valor del activo que fue recibido en intercambio.

### ***Modelo del valor razonable y modelo del costo***

La entidad está en la posibilidad de elegir un modelo de valor, pero una vez elegido el modelo del valor razonable, deberá aplicarlo a la totalidad de las inversiones inmobiliarias que posea, exceptuando el caso que se presente una incapacidad para determinarlo de manera fiable. Cuando surjan pérdidas que se derivaron de la modificación en el valor razonable de una inversión inmobiliaria, éstas se registrarán en los resultados del ejercicio en el que se determinaron.

El valor razonable en la inversión inmobiliaria; es “el precio al que podría ser intercambiado, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”. Excluye un valor que se estime por incrementos o rebajas atribuibles a plazos o financiamiento atípico, contratos de arrendamiento financiero con acuerdo de venta, contrapartidas



unilaterales, descuentos especiales otorgados para personas relacionadas con la venta, etc.

El valor razonable debe ser determinado por la entidad, sin aplicar costes atribuibles a la venta o disposición por otra vía. El valor razonable determinado de una inversión inmobiliaria; debe ser equivalente al valor que se adjudica en el mercado a un bien similar, en la fecha de presentación del balance.

La inversión inmobiliaria, debe reflejar el valor razonable tomando como fundamento aspectos como; los ingresos que se podrían obtener por arrendamientos en condiciones similares actuales, y que puedan fungir como una muestra del mercado, entre las diversas partes experimentadas e interesadas; asumiendo los posibles ingresos derivados del arrendamiento de activos inmobiliarios dentro del contexto del mercado actual.

El valor razonable también debe reflejar el equivalente de los flujos de salida de efectivo; en calidad de arrendamientos que pudiesen derivarse de la inversión inmobiliaria o en pasivos registrados en los estados financieros hasta una fecha posterior de pago por parte del arrendatario. Por otra parte, no reflejará el valor razonable; los desembolsos a futuro con la intención de mejorar el inmueble, ni los beneficios futuros que pudieran derivarse de dichas mejoras.

Como se explicó al inicio del presente capítulo, la entidad posterior al reconocimiento inicial en el que eligió el modelo del coste; deberá valorar todas sus inversiones inmobiliarias bajo este método, aplicando los lineamientos previstos en la NIC 16, en el caso de este modelo; y exceptuando las inversiones que cumplen

con los criterios establecidos para clasificarse como “mantenidas para la venta” según lo establecido en la NIIF 5; Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas.

Las inversiones inmobiliarias que cumplen con lo establecido, para ser clasificadas como mantenidas para la venta o formen parte de un grupo enajenable, serán valoradas según lo establecido por la NIIF 5.

### ***Información a revelar***

La entidad revelará respecto a sus propiedades de inversión lo siguiente; a) el tipo de modelo aplicado; valor razonable o modelo del coste, b) cuando aplica el modelo del valor razonable; criterios de clasificación y registro contable, c) criterios establecidos que distinguen inmuebles ocupados por el propietario de los destinados a la venta en el curso de las operaciones, d) métodos e hipótesis para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, e) partidas contables registradas en el ejercicio referentes a; ingresos de inversiones inmobiliarias, gastos, mantenimiento y reparaciones derivados de las inversiones, f)

### ***Información a revelar en la aplicación del modelo del valor razonable***

Además de los aspectos genéricos establecidos en el párrafo anterior, la entidad deberá revelar una conciliación de las inversiones al inicio y final del periodo que incluirá; a) adiciones en el periodo, distinguiendo las adquisiciones de capitalizaciones, b) adiciones como resultado de combinación de negocios, c) activos que se mantienen para la venta y disposiciones por otra vía, d) ajustes por

cambios en el valor razonable, e) diferencias cambiarias por la conversión de estados financieros a monedas extranjeras, f) traspasos por reclasificaciones de o hacia inmuebles ocupados por el propietario, g) otros que requieran ser revelados.

### ***Información a revelar en la aplicación del modelo del coste***

Se revelará sin menoscabo de los aspectos genéricos; a) métodos aplicados para la amortización, b) vida útil o tipos de amortizaciones, c) valor bruto y amortización acumuladas en el periodo, al inicio y fin del ejercicio, d) adiciones del periodo, diferenciadas de la capitalización de desembolsos, e) adiciones provenientes de la combinación de negocios, f) importe de activos mantenidos para la venta y las disposiciones realizadas por otra vía, g) amortizaciones del ejercicio, h) diferencias generadas por cambios en el valor de las inversiones, i) diferencias cambiarias por la conversión de la información financiera a otras monedas, j) traspasos de o hacia inmuebles utilizados por el propietario, k) descripción de las inversiones inmobiliarias en el periodo. Vigencia: Su aplicación obligatoria es en los ejercicios contables anuales que inicien a partir del 1º de enero de 2005. Es recomendada su aplicación anticipada.

### ***Identificación y aplicación del tratamiento contable específico***

El objetivo de la Norma es determinar el proceso contable aplicable para las propiedades de inversión y la revelación de la información en los estados financieros. Este rubro se integra por edificios y terrenos ya sea que en forma parcial o total estén ocupados por el dueño o por el arrendatario. El acuerdo se establece por medio de un contrato de arrendamiento financiero con la finalidad de obtener

plusvalía, rentabilidad o ambos aspectos. Las propiedades de inversión son reconocidas cuando los beneficios económicos pueden fluir hacia la entidad y su costo puede medirse con fiabilidad. La Norma permite la elección entre el modelo del valor razonable, ajustando dicho valor en el resultado del periodo o el del modelo del costo, sustentado en los lineamientos establecidos por la NIC 16; Propiedades, Planta y Equipo.

La compañía Construcciones Sólidas, S.A. con oficinas en el distrito de Providencia, Santiago de Chile, resuelve ampliar su oferta de servicios y productos a una ciudad fronteriza de su vecino país; Argentina. Ha decidido adquirir un terreno para futuras oficinas en dicha ciudad, valorado en 350,000 UM al 31 de dic de 2016. Realiza contrato de compra – venta para concretar la operación de contado al 30 de junio de 2017. Al cierre del ejercicio 2017; procede al registro contable de la inversión optando por el método del valor razonable, determinando que el terreno se cotiza a esa fecha en 430.000 UM.

Fecha	Asiento Contable	Parcial	Debe	Haber
30-jun-17	Propiedades de Inversión Terrenos	350,000	350,000	
	Cuentas por pagar Pasivo por Inversiones			350,000
30/06/2017	Cuentas por pagar Pasivos por Inversiones		350,000	
	Efectivo y equivalente de efectivo Cuentas de inversión	350,000		350,000
31/12/2017	Propiedades de Inversión Terrenos	80,000	80,000	
	Superavit por medición de activos no financieros Revaluación a valor razonable	80,000		80,000
Sumas	Por la inversión inmobiliaria en terreno y cancelación de la deuda con equivalentes de efectivo. Medición posterior de la propiedad de inversión; terreno.		780,000	780,000

**Tabla 1: Registro contable por una inversión inmobiliaria. Fuente: (Mamani J. , Abril, 2014).**

Profesor: Ph.D. Fernando Torres Cárdenas

Celular: 9-92007336

e-mail: [ftc@torrescia.cl](mailto:ftc@torrescia.cl)