

Diciembre de 2016

Norma NIIF®

# Transferencias de Propiedades de Inversión

Modificaciones a la NIC 40

IASB®

 IFRS®

# **Transferencias de Propiedades de Inversión**

(Modificaciones a la NIC 40)

*Transfers of Investment Property* (Amendments to IAS 40) is issued by the International Accounting Standards Board (the Board).

**Disclaimer:** To the extent permitted by applicable law, the Board and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

**Copyright © IFRS Foundation®**

All rights reserved. Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at [licences@ifrs.org](mailto:licences@ifrs.org).

Copies of IASB® publications may be obtained from the Foundation's Publications Department. Please address publication and copyright matters to [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) or visit our webshop at <http://shop.ifrs.org>.

This Spanish translation of *Transfers of Investment Property* (Amendments to IAS 40) has been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Spanish translation is the copyright of the IFRS Foundation.



The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including 'IAS®', 'IASB®', 'IFRIC®', 'IFRS®', the IFRS® logo, 'IFRS for SMEs®', IFRS for SMEs® logo, the 'Hexagon Device', 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', 'IFRS Taxonomy®', and 'SIC®'. Further details of the Foundation's Marks are available from the Licensor on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office at 30 Cannon Street, London, EC4M 6XH.

# **Transferencias de Propiedades de Inversión**

(Modificaciones a la NIC 40)

*Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40) es publicada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Descargo de responsabilidad:** En la medida en que lo permita la legislación aplicable, el Consejo y la Fundación IFRS (Fundación), expresamente declinan toda responsabilidad, como quiera que surja de esta publicación o cualquier traducción de la misma, tanto si es de carácter contractual, civil o de otra forma, con cualquier persona con respecto a toda reclamación o pérdida de cualquier naturaleza incluyendo pérdidas directas, indirectas, imprevistas o resultantes, daños punitivos o multa civil, penalizaciones o costos.

La información contenida en esta publicación no constituye asesoría y no debe ser sustituta de los servicios de un profesional adecuadamente cualificado.

**Copyright © IFRS Foundation®**

Reservados todos los derechos. Los derechos de reproducción y uso están estrictamente limitados. Para detalles adicionales por favor, contacte con [licences@ifrs.org](mailto:licences@ifrs.org).

Pueden obtenerse copias de las publicaciones del IASB en el Departamento de Publicaciones de la Fundación. Para consultar las cuestiones relativas a los derechos de propiedad y copia, dirigirse a [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) o visite nuestra tienda web <http://shop.ifrs.org>.

La traducción al español de *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40) ha sido aprobada por el Comité de Revisión nombrado por la Fundación IFRS. Los derechos de autor de la traducción al español son de la Fundación IFRS.



La Fundación tiene registradas marcas comerciales en todo el mundo (Marcas) incluyendo 'IAS®', 'IASB®', 'IFRIC®', 'IFRS®', el logo IFRS®, 'IFRS for SMEs®', el logo IFRS for SMEs®, el logo en forma de hexágono, 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', 'IFRS Taxonomy®', 'NIIF®' y 'SIC®'. El titular de la licencia tiene a disposición de quien lo solicite información adicional sobre las marcas de la Fundación.

La Fundación es una corporación sin fines de lucro según la Ley General de Corporaciones del Estado de Delaware, EE.UU. y opera en Inglaterra y Gales como una empresa internacional (Número de compañía: FC023235) con su sede principal en 30 Cannon Street, London, EC4M 6XH.

ÍNDICE

	<i>desde la página</i>
<b>MODIFICACIONES A LA NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>6</b>
<b>APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE LA TRANSFERENCIAS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN (MODIFICACIONES A LA NIC 40), EMITIDA EN DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>8</b>
<b>MODIFICACIONES A LOS FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DE LA NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9</b>

## Modificaciones a la NIC 40 *Propiedades de Inversión*

Se modifican los párrafos 57 y 58. El texto eliminado está tachado y el texto nuevo está subrayado.

### Transferencias

- 57 ~~Transferencias~~ Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión se realizarán cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:
- (a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
  - (b) el comienzo de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
  - (c) el fin de la ocupación por parte del propietario, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; ~~o y~~
  - (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.
  - (e) [eliminado]
- 58 ~~El apartado (b) del anterior párrafo 57 requiere que la entidad transfiera una propiedad de inversión a inventarios cuando, y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad decide 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 (eliminada del estado de situación financiera) y no la ~~tratará~~ reclasificará como inventario. 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 propiedad ocupada por el propietario durante la nueva etapa de desarrollo.~~
- ...

Se añaden los párrafos 84C a 84E y sus encabezamientos correspondientes y el párrafo 85G.

## Disposiciones transitorias

---

...

### Transferencias de Propiedades de Inversión

- 84C *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40), emitida en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 y 58. Una entidad aplicará esas modificaciones a cambios de uso que tengan lugar a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez las modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de la aplicación inicial, una entidad evaluará nuevamente la clasificación de las propiedades mantenidas en esa fecha y, si procede, reclasificará las propiedades aplicando los párrafos 7 a 14 para reflejar las condiciones que existan en esa fecha.
- 84D A pesar de los requerimientos del párrafo 84C, se permite que una entidad aplique las modificaciones a los párrafos 57 y 58 de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 si, y solo si, eso es posible sin el uso del razonamiento en retrospectiva.
- 84E Si, de acuerdo con el párrafo 84C, una entidad reclasifica las propiedades en la fecha de aplicación inicial, la entidad:
- (a) Contabilizará la reclasificación aplicando los requerimientos de los párrafos 59 a 64. Al aplicar los párrafos 59 a 64, una entidad:
    - (i) interpretará cualquier referencia a la fecha del cambio de uso como la fecha de la aplicación inicial; y
    - (ii) reconocerá cualquier importe que, de acuerdo con los párrafos 59 a 64, se hubiera reconocido en el resultado del periodo como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en la fecha de la aplicación inicial.
  - (b) Revelará los importes reclasificados a, o desde, propiedades de inversión de acuerdo con el párrafo 84C. La entidad revelará los importes reclasificados como parte de la conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al comienzo y al final del periodo como requieren los párrafos 76 y 79.

## Fecha de vigencia

---

...

- 85G *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40), emitida en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 y 58 y añadió los párrafos 84C a 84E. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.



## **Aprobación por el Consejo de *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40), emitida en diciembre de 2016**

---

*Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIIF 40) se aprobó para su publicación por los 12 miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Hans Hoogervorst	Presidente
Suzanne Lloyd	Vicepresidenta
Stephen Cooper	
Philippe Danjou	
Martin Edelmann	
Amaro Gomes	
Gary Kabureck	
Takatsugu Ochi	
Darrel Scott	
Chungwoo Suh	
Mary Tokar	
Wei-Guo Zhang	

## Modificación a los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 40 *Propiedades de Inversión*

Se añaden los párrafos FC23 a FC33 y sus encabezamientos correspondientes.

### Transferencias de Propiedades de Inversión

- FC23 El Consejo recibió una consulta con respecto a la aplicación del párrafo 57, que especifica los requerimientos sobre transferencia a, o desde, propiedades de inversión. La consulta se refería a si una entidad transferiría propiedades en construcción o desarrollo, anteriormente clasificadas como inventario a propiedades de inversión, cuando existiera evidencia de un cambio de uso, incluso si esa evidencia no está específicamente enumerada en el párrafo 57(a) a (d).
- FC24 El párrafo 57 requiere transferencias a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, existe un cambio de uso de las propiedades apoyadas por evidencia. El Consejo destacó que las palabras "cuando, y solo cuando" en este párrafo son importantes para asegurar que una transferencia se limita a situaciones en las que ha ocurrido un cambio de uso. El Consejo observó que la lista de circunstancias que proporcionan evidencia de un cambio de uso especificadas en los párrafos 57(a) a (d) de la NIC 40 fue formulada de forma que fuera exhaustiva (como se muestra por las referencias a "cuando y solo cuando" y "evidenciado por" en ese párrafo).
- FC25 El Consejo decidió, sin embargo, modificar el párrafo 57 de forma que reflejase el principio de que un cambio de uso implicaría (a) una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión; y (b) contar con evidencia que apoye que ha ocurrido ese cambio de uso. Mediante la aplicación de este principio, una entidad transferirá propiedades en construcción o desarrollo a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso de esta propiedad apoyado por evidencia.
- FC26 El Consejo volvió a describir nuevamente la lista de circunstancias en el párrafo 57 (a) a (d) como una lista no exhaustiva de ejemplos, para ser congruente con el principio descrito en el párrafo FC25.
- FC27 Quienes respondieron a las propuestas del Consejo preguntaron si el uso previsto por la gerencia de una propiedad proporcionaría evidencia suficiente de un cambio de uso de una propiedad en construcción o desarrollo. El Consejo decidió confirmar en el párrafo 57 que, de forma aislada, un cambio en las intenciones de la gerencia no sería suficiente para apoyar una transferencia de la propiedad. Esto es porque las intenciones de la gerencia, por sí solas, no proporcionan evidencia de un cambio de uso—una entidad debe haber tomado acciones observables para apoyar este cambio.
- FC28 Algunos otros de los que respondieron solicitaron al Consejo explicar qué proporcionaría evidencia sustantiva de un cambio de uso. El Consejo decidió que esta explicación no es necesaria. Una entidad evaluará los hechos y circunstancias específicos al aplicar el párrafo 57 y el párrafo 14 destaca que ese juicio es necesario para determinar si una propiedad cumple los requisitos de una propiedad de inversión.
- FC29 Quienes respondieron estuvieron de acuerdo con la decisión del Consejo de describir nuevamente la lista de circunstancias en los párrafos 57 (a) a (d). Sin embargo, a algunos de los que respondieron les preocupaba que esta lista pareciera ser aplicable solo a propiedades terminadas y, por ello, sugirieron que el Consejo añadiera ejemplos de un cambio de uso de propiedades en construcción o desarrollo. En respuesta, el Consejo decidió modificar el párrafo 57(a) (es decir, incluir "comienzo del desarrollo con una intención de ocupación por el propietario") y el párrafo 57(d) (es decir, para referirse a "inicio" de un arrendamiento operativo, porque en este momento la construcción de la propiedad relacionada podría no estar completada).

### Transición

- FC30 El Consejo propuso que una entidad aplique las modificaciones de forma retroactiva. Sin embargo, algunos no estuvieron de acuerdo. Estos señalaron que la aplicación retroactiva podría ser imposible para algunas entidades sin el uso del razonamiento en retrospectiva, o podría ser compleja y gravosa en algunas situaciones—por ejemplo, al determinar el punto exacto en el que hubo evidencia de un cambio de uso en periodos anteriores, o para obtener valores razonables en las fechas de la transferencia en el pasado. Estas

personas que respondieron sugirieron la aplicación prospectiva o, de forma alternativa, la aplicación retroactiva con algunas soluciones prácticas.

- FC31 Al considerar los comentarios, el Consejo observó lo siguiente:
- (a) Los importes reconocidos en la fecha de la aplicación inicial no se verían afectados por el enfoque de transición para algunos cambios de uso anteriores, por ejemplo, transferencias entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por el propietario, para entidades que usan el modelo del costo.
  - (b) La aplicación de las modificaciones de forma retroactiva podría ser compleja o requerir el uso del razonamiento en retrospectiva para algunos cambios de uso anteriores, por ejemplo, transferencias de propiedades de inversión medidas usando el modelo del valor razonable a propiedades de inversión ocupadas por el propietario que ocurrieron hace un tiempo considerable.
  - (c) Un enfoque prospectivo requeriría que las entidades aplicasen las modificaciones solo a cambios de uso que ocurran a partir de la fecha de aplicación inicial. Este enfoque podría impedir que una entidad reclasificase algunas propiedades para reflejar las condiciones que existan en la fecha de aplicación inicial.
- FC32 Para abordar las preocupaciones planteadas, el Consejo desarrolló el método de transición en el párrafo 84C para facilitar la carga de aplicar las modificaciones de forma retroactiva y asegurarse de que, en la transición, una entidad clasificará las propiedades de forma congruente con la Norma modificada. En el caso de que una entidad utilizara este método de transición, el Consejo decidió requerir información a revelar específica de cualquier reclasificación de propiedades, en la fecha de aplicación inicial, como parte de la conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión que ya se requiere proporcionar. Esta información a revelar informa a los usuarios de los estados financieros sobre cambios en el importe en libros de las propiedades de inversión, en la fecha de transición, que no refleja el cambio de uso subyacente de la propiedad en esa fecha.
- FC33 El Consejo también destacó que, dependiendo de las propiedades mantenidas y cambios de uso tuvieron lugar con anterioridad, una entidad podría ser capaz de aplicar las modificaciones de forma retroactiva sin el uso del razonamiento en retrospectiva. Si este es el caso, el Consejo decidió que no debe impedirse que la entidad lo haga así.