

## FECHA DE VIGENCIA

122. *Esta Norma Internacional de Contabilidad tendrá vigencia para los estados financieros que abarquen ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 1999. Se aconseja anticipar su aplicación. Si alguna empresa aplica esta Norma en ejercicios que comiencen antes del 1 de julio de 1999:*
- (a) *debe dar cuenta de este hecho en la nota correspondiente, y*
  - (b) *debe adoptar simultáneamente la NIC 22 (revisada en 1998), Combinaciones de Negocios, y la NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos.*
123. Esta Norma deroga a las siguientes Normas:
- (a) NIC 4, Contabilización de la Depreciación, con respecto a la amortización de los activos inmateriales, y
  - (b) NIC 9, Costes de Investigación y Desarrollo

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD N° 40 (NIC 40)****Inmuebles de inversión**

Esta Norma Internacional de Contabilidad fue aprobada por el Consejo del IASC, en marzo de 2000, y tiene vigencia para los estados financieros que abarquen ejercicios cuyo comienzo sea a partir del 1 de enero de 2001.

Esta Norma sustituye a la NIC 25, Contabilización de las Inversiones, en lo que respecta a los inmuebles de inversión. La NIC fue retirada cuando esta Norma entró en vigor.

En enero de 2001, la NIC 41, Agricultura, modificó el párrafo 3. El texto modificado tiene vigencia para los estados financieros que abarquen ejercicios cuyo comienzo sea a partir del 1 de enero de 2003.

## INTRODUCCIÓN

1. La NIC 40 prescribe el tratamiento contable de los inmuebles de inversión así como las revelaciones correspondientes. Esta Norma tiene vigencia para los estados financieros anuales que abarquen ejercicios cuyo comienzo sea a partir del 1 de enero de 2001. Se aconseja aplicarla con anterioridad a esa fecha.
2. Esta Norma sustituye los requisitos previamente establecidos en la NIC 25, Contabilización de las Inversiones. En la NIC 25, se permitía a la empresa escoger entre varios tratamientos para los inmuebles de inversión (coste menos depreciación en función del tratamiento preferente de la NIC 16, Inmovilizado Material; la cuantía revalorizada menos la depreciación en función del tratamiento alternativo permitido de la NIC 16; el coste menos el deterioro en función de la NIC 25 o el importe revalorizado en función de la NIC 25). La NIC 25 fue retirada cuando esta Norma entró en vigor.
3. Los inmuebles de inversión se definen como inmuebles (terrenos o un edificio, en su totalidad o en parte, o bien ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas o plusvalías, o ambas, en lugar de para:
  - (a) su uso en la producción de bienes o prestación de servicios, o para fines administrativos, o bien para
  - (b) su venta en el curso ordinario de la explotación.

**NIC 40**

4. Esta Norma no trata de:
  - (a) inmuebles ocupados por el dueño (esto es, inmuebles que se tienen para uso en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos) — contabilizados en función de lo establecido en la NIC 16, Inmovilizado Material, ya sea por su coste menos la depreciación o bien por su valor revalorizado menos la amortización posterior;
  - (b) inmuebles que se tienen para vender en el curso ordinario de la explotación — contabilizados al menor de: el coste o el valor neto realizable, en función de lo establecido en la NIC 2, Existencias;
  - (c) inmuebles que están siendo construidos o desarrollados para uso futuro como inmuebles de inversión — la NIC 16 es aplicable a tales inmuebles hasta que se complete la construcción o desarrollo, en cuyo momento el elemento se convierte en inmuebles de inversión siendo de aplicación esta Norma. No obstante, esta Norma es también de aplicación a los inmuebles de inversión que están siendo desarrollados de nuevo para ser usados en el futuro como inmuebles de inversión;
  - (d) los intereses que un arrendatario posee en un acuerdo de arrendamiento operativo — cubiertos por la NIC 17, Arrendamientos;
  - (e) los activos biológicos adheridos a terrenos y relacionados con la actividad agrícola — cubiertos por la NIC 41, Agricultura; e
  - (f) inversiones en derechos mineros, de exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.
5. Esta Norma permite que la empresa elija entre dos opciones:
  - (a) modelo del valor razonable: el inmueble de inversión debe ser valorado según su valor razonable y los cambios en este valor razonable deberán reconocerse en la cuenta de resultados; o
  - (b) modelo del coste: es el tratamiento preferente en la NIC 16, Inmovilizado Material, de forma que el inmueble de inversión debe ser valorado según su coste menos la depreciación (menos cualquier eventual pérdida por deterioro). La empresa que elija el modelo del coste debe revelar el valor razonable de sus inmuebles de inversión.
6. El modelo del valor razonable difiere del modelo de revalorización que el Consejo aún permite para ciertos activos no financieros. En el modelo de revalorización, los incrementos en el importe en libros por encima de la valoración basada en el coste se reconocen como reservas por revalorización. No obstante, en el modelo del valor razonable, todos los cambios en dicho valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados.
7. Esta es la primera vez que el Consejo ha introducido un modelo contable basado en el valor razonable para activos no financieros. Las cartas de comentarios al Proyecto de Norma E64, mostraban que, aunque muchos apoyan este paso, otros tantos tienen reservas significativas, tanto desde el punto de vista teórico como práctico, acerca de extender el modelo del valor razonable a los activos no financieros. También, algunos creen que ciertos mercados de inmuebles de inversión no están todavía suficientemente maduros para que este modelo del valor razonable funcione satisfactoriamente. Además, algunos creen que es imposible crear una definición rigurosa de inmueble de inversión, y esto imposibilita el exigir, en el momento presente, la aplicación del modelo del valor razonable.
8. Por las razones expuestas, el Consejo cree que es imposible, en este momento, exigir el modelo del valor razonable para los inmuebles de inversión. La evolución que supone este paso adelante permitirá a los preparadores y usuarios obtener más experiencia trabajando con este modelo del valor razonable, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades inmobiliarias alcancen una mayor madurez.

**NIC 40**

9. La Norma exige que la empresa aplique el modelo elegido a todos sus inmuebles de inversión. El cambio de un modelo al otro debe realizarse solamente si tal cambio produce una presentación más apropiada. La norma establece que esto es altamente improbable para el caso de un cambio desde el modelo del valor razonable al modelo del coste.
10. En casos excepcionales, cuando la empresa adquiere por primera vez un determinado inmueble de inversión (o cuando un inmueble ya existente se convierte por primera vez en inmueble de inversión, tras la terminación de la construcción o el desarrollo, o bien después de un cambio en el uso del activo), existe una evidencia clara de que no será capaz de determinar el valor razonable de un inmueble de inversión de una manera continua. En tales casos, la Norma exige que la empresa valore ese inmueble de inversión utilizando el tratamiento preferente de la NIC 16, hasta la enajenación o abandono del inmueble en cuestión. Debe asumirse que el valor residual del inmueble de inversión es nulo. La empresa que ha elegido el modelo del valor razonable, valora todos los demás inmuebles de inversión que posee, al valor razonable.
11. El Apéndice A es un árbol de decisión que resume cómo la empresa procede a determinar si aplica la NIC 40 (para inmuebles de inversión) en lugar de la NIC 16, Inmovilizado Material (para los inmuebles ocupados por el dueño o para los que estén siendo construidos o desarrollados para su uso futuro como inmuebles de inversión) o la NIC 2, Existencias (para el caso de inmuebles que se posean para ser vendidos en el curso ordinario de la actividad).
12. En el Apéndice B, Fundamentos de las Conclusiones, se resumen las razones del Consejo a la hora de adoptar las exigencias establecidas en la NIC 40.

## ÍNDICE

	Párrafos
Objetivo	
Alcance	1-3
Definiciones	4-14
Reconocimiento	15-16
Valoración inicial	17-21
Desembolsos posteriores	22-23
Valoración posterior al reconocimiento inicial	24-50
Modelo del valor razonable	27-49
Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable	47-49
Modelo del coste	50
Transferencias	51-59
Enajenaciones o abandonos	60-64
Información a revelar	65-69
Modelo del valor razonable y modelo del coste	65-66
Modelo del valor razonable	67-68
Modelo del coste	69

**NIC 40**

Disposiciones transitorias	70-73
Modelo del valor razonable	70-72
Modelo del coste	73
Fecha de vigencia	74-75

La parte normativa de este Pronunciamiento, que aparece en letra cursiva negrita, debe ser entendida en el contexto de las explicaciones y directrices relativas a su aplicación, así como en consonancia con el Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad. No se pretende que las Normas Internacionales de Contabilidad sean de aplicación en el caso de partidas no significativas (véase el párrafo 12 del Prólogo).

**OBJETIVO**

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los inmuebles de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

**ALCANCE**

- Esta Norma debe ser aplicada en el reconocimiento, valoración y revelación de información de los inmuebles de inversión.***
- Entre otras cosas, esta Norma trata de la valoración, en los estados financieros del arrendatario, de los inmuebles de inversión que se posean en régimen de arrendamiento financiero y con la valoración, en los estados financieros del arrendador, de los inmuebles de inversión arrendados en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17, Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:
  - clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos;
  - reconocimiento de rentas por arrendamiento de inmuebles de inversión (ver también NIC 18, Ingresos Ordinarios);
  - valoración, en los estados financieros del arrendatario, de inmuebles en régimen arrendamiento operativo;
  - valoración, en los estados financieros del arrendador, de inmuebles en régimen de arrendamiento financiero;
  - contabilización de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
  - revelaciones sobre los arrendamientos financieros y operativos.
- Esta Norma no es de aplicación a:
  - los activos biológicos adheridos a terrenos y relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41, Agricultura);
  - las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

**DEFINICIONES**

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

***Inmuebles de inversión son inmuebles (terrenos o un edificio, 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 rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:***

- su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos; o***

(b) *su venta en el curso ordinario de las operaciones.*

*Inmuebles ocupados por el dueño son inmuebles 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.*

*Valor razonable es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.*

*Coste es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la empresa.*

*Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.*

5. Los inmuebles de inversión se tienen para ganar rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, los inmuebles de inversión generan flujos de efectivo independientemente de otros activos poseídos por la empresa. Esto distingue a los inmuebles de inversión de los ocupados por el dueño. La producción o el suministro de bienes o servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos usados en la producción o en el proceso de suministro. La NIC 16, Inmovilizado Material, se aplica a los inmuebles ocupadas por el dueño.
6. Los siguientes casos son ejemplos de inmuebles 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 de que la empresa no haya determinado si el terreno se usará como inmueble ocupado 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 empresa que presenta los estados financieros (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y que lo alquile a través de uno o más arrendamientos operativos; y
  - (d) un edificio que esté desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.
7. Los siguientes son ejemplos de partidas que no son inmuebles de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:
  - (a) inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2, Existencias), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o abandono posterior en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
  - (b) inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11, Contratos de Construcción);
  - (c) inmuebles ocupados por el dueño (véase la NIC 16, Inmovilizado Material), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para uso futuro como ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y usarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos; y
  - (d) inmuebles que están siendo construidos o mejorados para uso futuro como inmuebles de inversión. La NIC 16 se aplica a dichos inmuebles hasta que la construcción o desarrollo estén terminados, fecha en la que se convierten en inmuebles de inversión y por lo tanto quedan sujetos a esta Norma. Sin embargo, esta Norma sí será de aplicación a los inmuebles de inversión existentes que están siendo mejorados nuevamente para uso futuro como inmuebles de inversión (véase el párrafo 52).

**NIC 40**

8. Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para ganar rentas 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 colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la empresa las contabilizará también por separado. Si estas partes no pueden ser vendidas separadamente, el inmueble únicamente se calificará como inmueble de inversión, si sólo una porción insignificante se utiliza para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
9. En ciertos casos, la empresa proporciona servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble de la empresa. Esta empresa tratará dicho inmueble como inmueble de inversión si los servicios son un componente insignificante 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.
10. En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si una empresa tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por éste y no un inmueble de inversión.
11. Podría ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que el inmueble no sea calificado como inmueble 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 dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversor pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero reteniendo una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
12. Se requiere un juicio de valor para determinar si un inmueble puede ser calificado como inmueble de inversión. La empresa desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente de acuerdo con la definición de inmuebles de inversión y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 5 al 11. El párrafo 66 (a) requiere que la empresa revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
13. En virtud de la NIC 17, Arrendamientos, el arrendatario no capitalizará inmuebles que tenga en virtud de un acuerdo de arrendamiento operativo. Por lo tanto, el arrendatario no tratará su inversión en dicho inmueble como un inmueble de inversión.
14. En algunos casos, una empresa tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo, y es ocupada por éstas. Este inmueble no podrá ser calificado como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas empresas, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva individual de la empresa que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición del párrafo 4. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

**RECONOCIMIENTO**

15. ***Los inmuebles de inversión deben reconocerse como un activo cuando, y sólo cuando:***
  - (a) ***sea probable que los beneficios económicos futuros que están asociados con los inmuebles de inversión fluyan hacia la empresa; y***
  - (b) ***el coste de los inmuebles de inversión pueda ser valorado de forma fiable.***
16. Para la determinación de si una partida satisface el primer criterio para su reconocimiento, la empresa necesita evaluar el grado de certidumbre del flujo de beneficios económicos futuros a partir de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial. El segundo criterio para su reconocimiento es generalmente satisfecho con facilidad, dado que la transacción de compra hace evidente su coste.

## VALORACIÓN INICIAL

17. ***Un inmueble de inversión debe valorarse inicialmente según su coste. Los costes asociados a la transacción deben incluirse en la valoración inicial.***
18. El coste de adquisición de un inmueble de inversión comprende 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 propiedades y otros costes asociados a la transacción.
19. El coste de un inmueble de inversión autoconstruido, es su coste en la fecha en que la construcción o desarrollo estén terminados. Hasta esa fecha, la empresa aplicará la NIC 16, Inmovilizado Material. A partir de esa fecha el inmueble se convierte en inmueble de inversión y le será de aplicación lo dispuesto en esta Norma (véanse los párrafos 51(e) y 59 siguientes).
20. El coste de un inmueble de inversión no se incrementa por los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso), pérdidas iniciales de explotación en las que se incurre antes de que el inmueble de inversión alcance el nivel esperado de ocupación, o cuantías anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.
21. Si el pago por un inmueble de inversión se difiere, su coste es el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por interés durante el ejercicio del crédito.

## DESEMBOLSOS POSTERIORES

22. ***Un desembolso posterior relacionado con un inmueble de inversión que ha sido reconocido, debe agregarse al importe en libros del mismo cuando sea probable que algún beneficio económico futuro, adicional al rendimiento estándar originalmente evaluado para el inmueble existente, fluya hacia la empresa. Todos los demás desembolsos posteriores deben reconocerse como un gasto del ejercicio en el que se incurre.***
23. El tratamiento contable apropiado para desembolsos incurridos con posterioridad a la adquisición de un inmueble de inversión, depende de las circunstancias que fueron tenidas en cuenta en el reconocimiento y valoración iniciales de la inversión en cuestión. Por ejemplo, cuando el importe en libros de un inmueble de inversión ya incluye una pérdida por beneficios económicos futuros, los desembolsos posteriores para restituir los beneficios económicos futuros esperados del activo serán capitalizables. Este también es el caso cuando el precio de adquisición de un activo refleja la obligación de la empresa de incurrir en desembolsos que son necesarios, en el futuro, para poner el activo en condiciones de trabajo. Un ejemplo de esto podría ser la adquisición de un edificio que requiere restauración. En tales circunstancias, el desembolso posterior se añadirá al importe en libros.

## VALORACIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO INICIAL

24. ***La empresa debe elegir como política contable, ya sea el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 27 a 49 o bien el modelo del coste descrito en el párrafo 50, debiendo aplicar esta política a todos sus inmuebles de inversión.***
25. La NIC 8, Ganancia o Pérdida Neta del Ejercicio, Errores Fundamentales y Cambios en las Políticas Contables, indica que un cambio voluntario en una política contable debe ser efectuado únicamente si el cambio proporciona una presentación más apropiada de los sucesos y transacciones, en los estados financieros de la empresa. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más apropiada.
26. Esta Norma exige a todas las empresas determinar el valor razonable de sus inmuebles de inversión para propósitos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las empresas, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inmuebles de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inmueble de inversión que está siendo valorado.



## NIC 40

*Modelo del valor razonable*

27. ***Después del reconocimiento inicial, una empresa que elija el modelo del valor razonable, debe valorar todos sus inmuebles de inversión según su valor razonable, salvo en los casos excepcionales descritos en el párrafo 47.***
28. ***Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en el valor razonable de un inmueble de inversión deben ser incluidos en la ganancia o pérdida neta del ejercicio en que surjan.***
29. El valor razonable de un inmueble de inversión es generalmente su valor de mercado. El valor razonable se valora como el precio más probable que se puede obtener en el mercado en la fecha del balance, de acuerdo con la definición de valor razonable. Es el mejor precio que razonablemente se pueda obtener por parte del vendedor y el precio más ventajoso que sea razonablemente posible para el comprador. Esta forma de estimación excluye, de forma específica, un precio sobre o subestimado por causa de acuerdos o circunstancias especiales, como una financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento posterior, contrapartidas especiales o concesiones garantizadas por cualquiera de las partes relacionadas con la venta.
30. La empresa habrá de determinar el valor razonable sin ninguna deducción por costes asociados a la transacción en que la misma pueda incurrir por causa de la venta u otra forma de enajenación o abandono.
31. ***El valor razonable de un inmueble de inversión debe reflejar el estado y condiciones reales del mercado en la fecha del balance, y no en una fecha anterior o posterior.***
32. El valor razonable estimado es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor razonable 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 libre, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y cierre no fueran simultáneos.
33. El valor razonable de un inmueble de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representan 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.
34. La definición de valor razonable 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 del inmueble de inversión, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance.
35. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está ni obsesionado ni dispuesto a comprar a cualquier precio. Este comprador es aquél que está dispuesto a comprar de acuerdo con las condiciones y expectativas actuales del mercado, y no de un mercado hipotético o imaginario, cuya existencia no pueda ser demostrada o anticipada. Este comprador no pagará un precio superior al del mercado. El propietario actual de un inmueble de inversión está incluido entre aquellos que forman parte del mercado.
36. 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 el inmueble de inversión de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible en un mercado abierto, después de una promoción apropiada, cualquiera que fuera este precio. Las circunstancias particulares del dueño del inmueble de inversión no tienen nada que ver en estas consideraciones, debido a que el vendedor interesado es un propietario hipotético.
37. La expresión «después de una promoción apropiada», significa que el inmueble de inversión será promovido en el mercado de la manera más adecuada, con objeto de enajenarlo al mejor precio posible. El ejercicio de promoción puede variar de acuerdo con las condiciones del mercado, pero debe ser suficiente para facilitar que el inmueble de inversión sea tenido en cuenta por un número adecuado de compradores potenciales. Se asume que el ejercicio de promoción debe ocurrir antes de la fecha del balance.



## NIC 40

38. La definición de valor razonable se refiere a una transacción libre. 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 vinculadas que actúan de forma independiente.
39. La mejor evidencia de un valor razonable se da normalmente por los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, y sujetas a contratos de arrendamiento u otros, que sean similares. La empresa debe hacerse cargo de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición del inmueble o en los términos contractuales de los contratos de arrendamiento y otros similares relacionados con el inmueble.
40. Ante la ausencia de precios corrientes actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 39, una empresa considerará información de diferentes fuentes, incluyendo:
- (a) precios actuales en un mercado activo para inmuebles de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento u otros que sean 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 los precios indicados; y
  - (c) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por los términos que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, y utilizando tipos de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y oportunidad de los flujos de efectivo.
41. En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de un inmueble de inversión. La empresa habrá de considerar las razones de estas diferencias, con objeto de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango estrecho de estimaciones.
42. En casos excepcionales, cuando una empresa adquiere por primera vez un inmueble de inversión (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inmueble de inversión, después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) existe clara evidencia de que la variación en el rango de las estimaciones de valor razonable será muy grande y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor razonable se invalida. Esto puede indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 47).
43. El valor razonable difiere del valor de uso tal como se define en la NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos. El valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los partícipes en el mercado, así como factores que son relevantes para los partícipes en el mercado en general. En contraste, el valor de uso refleja el conocimiento y la estimación procedentes de la empresa, así como factores específicos de la entidad que pueden no ser aplicables a otras empresas en general. Por ejemplo, el valor razonable no refleja:
- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de inmuebles en diferentes localidades;
  - (b) la sinergia entre los inmuebles de inversión y otros activos;
  - (c) los derechos o restricciones legales que son sólo aplicables al propietario actual; y
  - (d) los beneficios o gravámenes fiscales que son sólo aplicables al propietario actual.

**NIC 40**

44. Al determinar el valor razonable de un inmueble de inversión, la empresa debe evitar duplicar activos y pasivos que son reconocidos en el balance como activos y pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y están generalmente incluidos en el inmueble de inversión, en lugar de ser reconocidos en forma separada como Inmovilizado Material;
  - (b) si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina generalmente incluye el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina amueblada. Cuando el mobiliario es incluido en el valor razonable del inmueble de inversión, la empresa no debe reconocer dicho mobiliario como un activo separado; y
  - (c) el valor razonable de un inmueble de inversión excluye ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la empresa reconoce éstos como pasivos o activos separados.
45. El valor razonable de un inmueble de inversión no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar el inmueble, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.
46. En algunos casos, la empresa espera que el valor actual de sus pagos relativos a un inmueble de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. La empresa aplicará la NIC 37, Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder a su valoración.

**Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable**

47. *Existe una presunción refutable de que las empresas serán capaces de determinar, de forma fiable y continuamente, el valor razonable de un inmueble de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando una empresa adquiere por primera vez un inmueble de inversión (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inmueble de inversión después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) existe clara evidencia de que la empresa no podrá determinar, de forma fiable y continuamente, el valor razonable del inmueble de inversión. Esto surge, cuando y sólo cuando, no son frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se puede disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, las basadas en proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos, la empresa debe valorar el inmueble de inversión aplicando el tratamiento preferente previsto en la NIC 16, Inmovilizado Material. Debe asumirse que el valor residual del inmueble de inversión es cero. La empresa debe continuar aplicando la NIC 16 hasta la enajenación o abandono del inmueble de inversión.*
48. En los casos excepcionales en que la empresa queda obligada, por la razón señalada en el párrafo anterior, a valorar un inmueble de inversión aplicando el tratamiento preferente de la NIC 16, la empresa valorará todas sus otros inmuebles de inversión según valor razonable.
49. *Si una empresa ha valorado previamente un inmueble de inversión según su valor razonable, debe continuar valorándolo a valor razonable hasta su enajenación o abandono (o hasta que el inmueble sea ocupado por el propietario, o la empresa comience la transformación del mismo para su venta en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran infrecuentes, o bien los precios de mercado perdieran disponibilidad.*

**Modelo del coste**

50. *Después del reconocimiento inicial, una empresa que escoge el modelo del coste, debe valorar todos sus inmuebles de inversión aplicando el tratamiento preferente de la NIC 16, Inmovilizado Material, esto es, al coste menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de activos acumulada.*

## TRANSFERENCIAS

51. ***Debe procederse a realizar transferencias a, o de, inmuebles de inversión cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, puesto en evidencia por:***
- (a) ***el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de un inmueble 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 un inmueble 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 un inmueble de inversión;***
  - (d) ***el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inmuebles de inversión; o***
  - (e) ***el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo (cubierta por la NIC 16, Inmovilizado Material) a inmuebles de inversión.***
52. El párrafo 51 (b) anterior, requiere a una empresa transferir un inmueble de inversión a existencias cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, puesto en evidencia por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la empresa decida disponer de un inmueble de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando al inmueble como un inmueble de inversión hasta que sea dado de baja (eliminado del balance) y no lo tratará como si fuera una existencia. De forma similar, si una empresa reinicia el desarrollo de un inmueble de inversión, para continuar manteniéndolo en el futuro como inmueble de inversión, éste permanecerá como inmueble de inversión y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.
53. Los párrafos 54 a 59 tratan temas de reconocimiento y valoración que son aplicables cuando la empresa aplica el modelo del valor razonable para los inmuebles de inversión. Cuando la empresa utiliza el modelo del coste, las transferencias entre inmuebles de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño y las existencias, no varían el importe en libros ni el coste de dichos inmuebles a efectos de valoración o revelación.
54. ***Para la transferencia de inmuebles de inversión, contabilizados según su valor razonable, a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16 o la NIC 2, debe ser el valor razonable en la fecha del cambio de uso.***
55. ***Si un inmueble ocupado por el dueño se convierte en un inmueble de inversión, que será contabilizado según su valor razonable, la empresa debe aplicar la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La empresa debe tratar cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble, en virtud de la NIC 16, y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.***
56. Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inmuebles de inversión, contabilizado según su valor razonable, la empresa continuará amortizando el inmueble y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de activos que haya ocurrido. La empresa tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros del inmueble, en virtud de la NIC 16, y su valor razonable, de la misma forma que una revalorización en la NIC 16. En otras palabras:
- (a) cualquier disminución en el importe en libros del inmueble, será reconocida en la ganancia o pérdida neta del ejercicio. Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en las reservas por revalorización de ese inmueble, la disminución será cargada contra el saldo de dichas reservas; y

## NIC 40

- (b) cualquier aumento resultante en el importe en libros será tratado como sigue:
- (i) en la medida en que tal aumento revierta una pérdida por deterioro de activos, previamente reconocida para ese inmueble, el aumento será reconocido en la ganancia o pérdida neta del ejercicio. El importe reconocido en la ganancia o pérdida del ejercicio no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de activos; y
  - (ii) cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser abonado directamente a las reservas por revalorización, dentro del patrimonio neto. En el caso de una enajenación o abandono posterior del inmueble de inversión, las reservas por revalorización incluidas en el patrimonio neto pueden ser transferidas a las reservas por ganancias acumuladas. Esta transferencia de las reservas por revalorización a las reservas por ganancias acumuladas no se hará a través de la cuenta de resultados.
57. ***Tras la transferencia de un elemento desde las existencias a los inmuebles de inversión, donde será registrado según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior, debe ser reconocida en la cuenta de resultados del ejercicio.***
58. El tratamiento de transferencias de existencias a inmuebles de inversión que serán registradas según su valor razonable habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de existencias.
59. ***Cuando una empresa termine la construcción o desarrollo de un inmueble de inversión autoconstruido y que será registrada según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior, debe ser reconocida como ganancia o pérdida del ejercicio.***

## ENAJENACIONES O ABANDONOS

60. ***Un inmueble de inversión debe ser dado de baja (eliminado del balance) cuando se enajene o cuando el inmueble de inversión quede permanentemente retirado de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o abandono.***
61. La enajenación de un inmueble de inversión puede ocurrir por su venta o por incorporarse a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de enajenación de un inmueble de inversión, la empresa aplicará los criterios de la NIC 18, Ingresos Ordinarios, para reconocer el ingreso en la venta de los bienes, y considerará las guías correspondientes del Apéndice de la NIC 18. La NIC 17, Arrendamientos, será de aplicación en el caso de una enajenación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.
62. ***Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro o enajenación de un inmueble de inversión, deben ser determinadas como la diferencia entre los ingresos netos por la enajenación o abandono y el importe en libros del activo, y deben ser reconocidas como ingreso o gasto en la cuenta de resultados (a menos que la NIC 17, Arrendamientos, exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).***
63. La contraprestación a cobrar, derivada de la enajenación o abandono de un inmueble de inversión, será reconocida inicialmente según su valor razonable. En particular, si el pago por un inmueble de inversión se difiere, la contraprestación recibida será reconocida inicialmente según su precio al contado. La diferencia entre la cuantía nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, será reconocida como un ingreso por intereses según lo establecido en la NIC 18, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración el tipo efectivo de rendimiento de la cuenta a cobrar.
64. La empresa aplicará la NIC 37, Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes u otras Normas Internacionales de Contabilidad, que considere apropiadas a cualquier pasivo que permanezca después de enajenar o abandonar un inmueble de inversión.

## INFORMACIÓN A REVELAR

## Modelo del valor razonable y modelo del coste

65. Las revelaciones presentadas a continuación son de aplicación en adición a las mencionadas en la NIC 17, Arrendamientos. De acuerdo con la NIC 17, el dueño de los inmuebles de inversión incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos operativos. De acuerdo con la misma NIC 17, una empresa que tenga inmuebles de inversión sometidos a arrendamiento financiero, incluirá las revelaciones al respecto correspondientes al arrendatario acerca del arrendamiento financiero, así como las revelaciones correspondientes al arrendador, referidas a cualquier arrendamiento operativo que haya otorgado la empresa.
66. **Una empresa debe revelar:**
- (a) **cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 12), los criterios desarrollados por la empresa para distinguir los inmuebles de inversión de los inmuebles ocupados por el dueño y de los inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio;**
  - (b) **los métodos e hipótesis importantes aplicados en la determinación del valor razonable de inmuebles de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores (que deben ser revelados por la empresa) en virtud de la naturaleza de los inmuebles y la falta de datos comparables de mercado;**
  - (c) **la medida en que el valor razonable de los inmuebles de inversión (tal como han sido valorados o revelados en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de los inmuebles de inversión objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho se debe también revelar;**
  - (d) **las cifras incluidas en la cuenta de resultados por:**
    - (i) **ingresos derivados de rentas provenientes de los inmuebles de inversión;**
    - (ii) **gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con los inmuebles de inversión que generaron ingresos por rentas durante el ejercicio; y**
    - (iii) **los gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con los inmuebles de inversión que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio;**
  - (e) **la existencia e importe de las restricciones en la realización de los inmuebles de inversión o en la remisión de las ganancias y los recursos obtenidos en su enajenación o abandono; y**
  - (f) **las obligaciones contractuales importantes para la adquisición, construcción o desarrollo de inmuebles de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.**

## Modelo del valor razonable

67. **Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 66, la empresa que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 27-49, también debe presentar una conciliación del importe en libros de los inmuebles de inversión al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente (no se requiere información comparativa):**
- (a) **adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados;**
  - (b) **adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;**
  - (c) **enajenaciones o abandonos;**

**NIC 40**

- (d) *ganancias o pérdidas netas por ajustes a valor razonable;*
  - (e) *diferencias netas de cambio derivadas de la conversión de los estados financieros de una entidad extranjera;*
  - (f) *traspasos de inmuebles de inversión hacia y de existencias o de inmuebles ocupados por el dueño; y*
  - (g) *otros movimientos.*
68. *En el caso excepcional en que una empresa valore sus inmuebles de inversión aplicando el tratamiento preferente de la NIC 16, Inmovilizado Material (debido a la falta de un valor razonable fiable, véase el párrafo 47), la conciliación requerida según el párrafo anterior debe revelar los importes correspondientes a dichos inmuebles de inversión por separado de los importes relacionados con otros inmuebles de inversión. Además, la empresa debe revelar:*
- (a) *una descripción de los inmuebles de inversión;*
  - (b) *una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable;*
  - (c) *si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es probable que se encuentre el valor razonable; y*
  - (d) *cuando disponga de inmuebles de inversión no registrados en libros por su valor razonable:*
    - (i) *el hecho de que la empresa haya enajenado inmuebles de inversión no registrados en libros según su valor razonable;*
    - (ii) *el importe en libros de esos inmuebles de inversión en el momento de su venta; y*
    - (iii) *el importe de la ganancia o pérdida reconocida.*

**Modelo del coste**

69. *Además de la revelación requerida por el párrafo 66, la empresa que aplique el modelo del coste, siguiendo el párrafo 50, también debe revelar:*
- (a) *los métodos de amortización utilizados;*
  - (b) *las vidas útiles o los tipos de amortización utilizados;*
  - (c) *el valor bruto en libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de activos) al inicio y al final del ejercicio;*
  - (d) *una conciliación del importe en libros de los inmuebles de inversión al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente (no se requiere información comparativa):*
    - (i) *adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados;*
    - (ii) *adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;*
    - (iii) *enajenaciones o abandonos;*
    - (iv) *depreciación;*
    - (v) *el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, y el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el ejercicio según la NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos;*

- (vi) *las diferencias netas de cambio derivadas de la conversión de los estados financieros de una entidad extranjera;*
  - (vii) *traspasos de inmuebles de inversión hacia y de existencias o de inmuebles ocupadas por el dueño; y*
  - (viii) *otros movimientos; y*
- (e) *el valor razonable de los inmuebles de inversión, si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 47, cuando la entidad no pueda determinar el valor razonable de los inmuebles de inversión de manera fiable, la empresa debe dar las siguientes informaciones:*
- (i) *una descripción de los inmuebles de inversión;*
  - (ii) *una explicación del motivo por el cual el valor razonable 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 razonable.*

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

##### Modelo del valor razonable

70. *En virtud del modelo del valor razonable, la empresa debe revelar el efecto de adoptar esta Norma en la fecha de vigencia (o antes) como un ajuste al saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas del ejercicio en que la Norma es adoptada por primera vez. Además:*
- (a) *Si la empresa ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o de otra manera) el valor razonable de sus inmuebles de inversión en ejercicios anteriores (determinado sobre una base que satisfaga la definición de valor razonable que aparece en el párrafo 4 y las orientaciones establecidas en los párrafos 29 a 46), se recomienda, pero no se obliga a:*
    - (i) *ajustar el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas para el ejercicio económico más antiguo que se presente, en el que se reveló públicamente el valor razonable por primera vez; y*
    - (ii) *reestructurar la información comparativa para esos ejercicios; y*
  - (b) *si la empresa no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), la empresa no debe reestructurar la información comparativa y debe revelar este hecho.*
71. Esta Norma requiere un tratamiento distinto según se aplique el tratamiento preferente o el tratamiento alternativo permitido, para cambios en las políticas contables según la NIC 8, Ganancia o Pérdida Neta del Ejercicio, Errores Fundamentales y Cambios en Políticas Contables. La NIC 8 requiere que la información comparativa sea reestructurada (tratamiento preferente) o que se incluya información adicional proforma sobre una base reestructurada (tratamiento alternativo), a menos que resulte imposible de hacer.
72. Cuando la empresa adopte esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inmuebles de inversión.

##### Modelo del coste

73. La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que ocurre cuando una empresa adopta esta Norma por primera vez y opta por usar el modelo del coste. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inmuebles de inversión.



**NIC 41**

## FECHA DE VIGENCIA

74. ***Esta Norma Internacional de Contabilidad tendrá vigencia para los estados financieros anuales que abarquen ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2001. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una empresa aplica esta Norma en ejercicios que comiencen antes del 1 de enero de 2001, debe revelar este hecho.***
75. Esta Norma reemplaza a la NIC 25, Contabilización de las Inversiones, respecto a los inmuebles de inversión.

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD N° 41 (NIC 41)****Agricultura**

Esta Norma Internacional de Contabilidad fue aprobada, por el Consejo del IASC, en diciembre de 2000, y tiene vigencia para los estados financieros que abarquen ejercicios cuyo comienzo sea a partir del 1 de enero de 2003.

## INTRODUCCIÓN

1. La NIC 41 establece el tratamiento contable, la presentación en los estados financieros y la información a revelar relacionados con la actividad agrícola, que es un tema no cubierto por otras Normas Internacionales de Contabilidad. La actividad agrícola es la gestión, por parte de una empresa, de la transformación biológica de animales vivos o plantas (activos biológicos) ya sea para su venta, para generar productos agrícolas o para obtener activos biológicos adicionales.
2. La NIC 41 establece, entre otras cosas, el tratamiento contable de los activos biológicos a lo largo del período de crecimiento, degradación, producción y procreación, así como la valoración inicial de los productos agrícolas en el punto de su cosecha o recolección. También exige la valoración de estos activos biológicos, según su valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta, a partir del reconocimiento inicial tras la obtención de la cosecha, salvo cuando este valor razonable no pueda ser determinado de forma fiable al proceder a su reconocimiento inicial. Sin embargo, la NIC 41 no se ocupa del procesamiento de los productos agrícolas tras la recolección de la cosecha; por ejemplo no trata del procesamiento de las uvas para obtener vino, ni el de la lana para obtener hilo.
3. Se presume que el valor razonable de los activos biológicos puede determinarse de forma fiable. No obstante, esta presunción puede ser rechazada, en el momento del reconocimiento inicial, solamente en el caso de los activos biológicos para los que no estén disponibles precios o valores fijados por el mercado, siempre que para los mismos se haya determinado claramente que no son fiables otras estimaciones alternativas del valor razonable. En tal caso, la NIC 41 exige que la empresa valore estos activos biológicos según su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Una vez que el valor razonable de tales activos pueda valorarse con fiabilidad, la empresa debe valorarlos según su valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta. En todos los casos, en el punto de cosecha o recolección, la empresa debe valorar los productos agrícolas según su valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta.
4. La NIC 41 exige que los cambios en el valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta, de los activos biológicos, sean incluidos como parte de la ganancia o pérdida neta del ejercicio en que tales cambios tienen lugar. En la actividad agrícola, el cambio en los atributos físicos de un animal o una planta vivos aumenta o disminuye directamente los beneficios económicos para la empresa. En el modelo de contabilidad de costes históricos basado en las transacciones realizadas, una empresa que tenga una plantación forestal puede no contabilizar renta alguna hasta la primera cosecha o recolección y posterior venta del producto, tal vez 30 años después del momento de la plantación. Al contrario, el modelo contable que reconoce y valora el crecimiento biológico utilizando valores razonables corrientes, informa de los cambios del valor razonable a lo largo del ejercicio que transcurre desde la plantación hasta la recolección.