

ANEXO B - 27

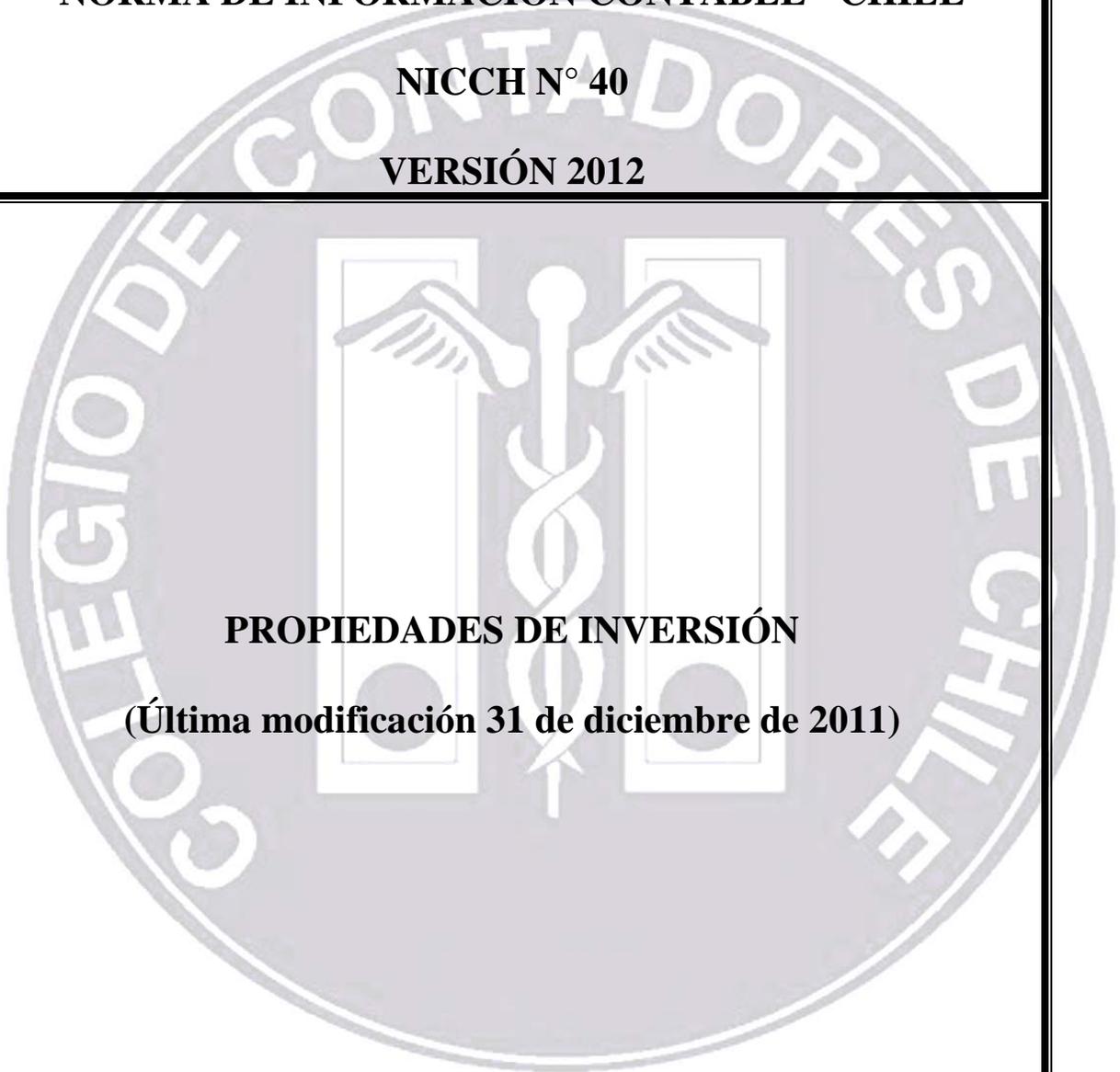
NORMA DE INFORMACIÓN CONTABLE - CHILE

NICCH N° 40

VERSIÓN 2012

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

(Última modificación 31 de diciembre de 2011)



ÍNDICE

	Párrafos
Norma de Información Contable - Chile N° 40	
<i>Propiedades de Inversión</i>	
OBJETIVO	1
ALCANCE	2
DEFINICIONES	5
RECONOCIMIENTO	16
MEDICIÓN AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL	20
MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO INICIAL	30
Política contable	30
Modelo del valor justo	33
Incapacidad para determinar el valor justo de manera fiable	53
Modelo del costo	56
TRANSFERENCIAS	57
ENAJENACIONES	66
INFORMACIÓN A REVELAR	74
Modelos del valor justo y del costo	74
Modelo del valor justo	76
Modelo del costo	79
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	80
Modelo del valor justo	80
Modelo del costo	83
FECHA DE VIGENCIA	85
RETIRO DE LA NICCH 40 (2000)	86

BOLETÍN TÉCNICO N° 79
ALERTA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD

El Boletín Técnico N° 79, incluyendo sus anexos y cualquier otro material complementario, está basado en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (International Financial Reporting Standards – IFRS) y en la normativa internacional complementaria, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS son propiedad exclusiva del International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF) y pueden ser obtenidas directamente de dicha entidad. Su texto oficial es aquel publicado en inglés y, en caso de realizarse cualquier modificación para facilitar su adopción, dicha modificación o alteración debe quedar debidamente indicada en el texto del documento que se utilice al efecto.

En virtud de un acuerdo firmado entre ambas entidades, se ha autorizado expresa y exclusivamente al Colegio de Contadores de Chile A.G. (el Colegio) para utilizar este material, exclusivamente en el país, como base de las normas que se han incorporado al presente Boletín bajo la denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), facilitando de esta forma el cumplimiento del mandato conferido al Colegio en virtud de la Ley 13.011, que le asigna la responsabilidad de emitir las normas profesionales que se deben observar en el país.

En consecuencia, el contenido del boletín y sus anexos está protegido por derechos de propiedad y queda estrictamente prohibida su reproducción parcial o total, por cualquier medio, sin la autorización expresa del Colegio, que debe constar por escrito.

Cualquier tema relacionado con publicaciones o derechos de autor en relación al material oficial en inglés, debe ser dirigido a:

IASCF Publications Department
30 Cannon Street, London EC4M 6XH
United Kingdom
Telephone: +44 (0)20 7246 6410
Fax: +44 (0)20 7246 6411
Web: www.ifrs.org

Declaración requerida por el IASB

These Standards are based on the International Financial Reporting Standards and other International Accounting Standards Board (IASB) publications. International Financial Reporting Standards and other IASB publications are copyright of the International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF). In the event that any Standard has been amended to facilitate its adoption into National Law, this amendment will be clearly indicated in the text of the Standard. The approved text of International Financial Reporting Standards and other IASB Publications is the text that is published by the IASCF in English, copies of which may be obtained from IASCF.

IASCF has waived to the Colegio de Contadores de Chile A.G. the right to assert its copyright in the above materials in the territory of Chile, except with sovereign consent. The IASCF reserves all rights outside of the aforementioned territory.

Norma de Información Contable - Chile N° 40

Propiedades de Inversión

Objetivo

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

Alcance

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

Definiciones

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

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

Valor justo es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción habitual entre participantes de mercado en la fecha de la medición. (ver NIFCH 13 *Medición del valor Justo*).

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

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

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

- 6 Un *derecho sobre una propiedad* que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se puede clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y sólo si, la propiedad, de otro modo cumpliría con la definición de propiedad de inversión y el arrendatario utiliza el modelo del valor justo, establecido en los párrafos 33 al 55 para el activo reconocido. Esta clasificación alternativa está disponible sobre una base de propiedad por propiedad. Sin embargo, una vez que sea seleccionada esta clasificación alternativa para un derecho sobre una propiedad mantenido como un arrendamiento operativo, todas las propiedades clasificadas como propiedades de inversión serán contabilizadas utilizando el modelo de valor justo. Cuando esta alternativa de clasificación es seleccionada, cualquier derecho clasificado de esta manera es incluido en las revelaciones requeridas por los párrafos 74 al 78.
- 7 Las propiedades de inversión se mantienen para obtener arriendos, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los provenientes de otros activos mantenidos por una entidad. Esto diferencia a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NICCH 16 *Activo Fijo* es aplicable a las propiedades ocupadas por el dueño.
- 8 Los siguientes son ejemplos de propiedades de inversión:
 - (a) un terreno mantenido para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso normal de los negocios;

- (b) un terreno mantenido para un uso futuro no determinado (si una entidad no ha determinado actualmente que utilizará el terreno como propiedad ocupada por el dueño o para venderlo a corto plazo, dentro del curso normal de los negocios, se considera que el terreno se mantiene para obtener plusvalías);
 - (c) un edificio de propiedad de la entidad (o mantenido por la entidad bajo un arrendamiento financiero) y arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos y
 - (d) un edificio que esté desocupado y se mantiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.
 - (e) propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para su uso futuro como propiedades de inversión.
- 9 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, están fuera del alcance de esta Norma:
- (a) propiedades con el propósito de venderlas en el curso normal de los negocios o que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a tal venta (ver NICCH 2 *Existencias*), por ejemplo propiedades adquiridas exclusivamente para su enajenación en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas;
 - (b) propiedades que están siendo construidas o desarrolladas por cuenta de terceros (ver NICCH 11 *Contratos de Construcción*);
 - (c) propiedades ocupadas por el dueño (ver NICCH 16), incluyendo, entre otros, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados (paguen o no arriendos según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de enajenarlas;
 - (d) (eliminado en texto original en inglés);
 - (e) las propiedades arrendadas a otra entidad en un régimen de arrendamiento financiero.
- 10 Algunas propiedades se componen de una parte que se tiene para ganar arriendos o plusvalías y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos. Si estas partes podrían ser vendidas separadamente (o arrendadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), una entidad contabiliza las partes por separado. Si las partes no podrían ser vendidas por separado, la propiedad es una propiedad de inversión sólo cuando una parte no significativa sea mantenida para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
- 11 En algunos casos, una entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad que mantiene. Una entidad trata tal propiedad como una propiedad de inversión si los servicios son un componente no significativo del acuerdo como un todo. Un ejemplo es cuando la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.

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

Reconocimiento

- 16 **Las propiedades de inversión se reconocerán como un activo cuando y sólo cuando:**
 - (a) **sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluirán hacia la entidad y**
 - (b) **el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.**
- 17 Según este principio de reconocimiento, una entidad evalúa todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos incluyen costos incurridos inicialmente para adquirir o construir una propiedad de inversión y los costos incurridos posteriormente para agregar, reemplazar parte de o proporcionar mantenimiento a una propiedad.
- 18 De acuerdo con el principio de reconocimiento del párrafo 16, una entidad no reconoce, en el valor de libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario de tal propiedad. Más bien, estos costos se reconocen en utilidad o pérdida cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los suministros y pueden incluir el costo de pequeñas partes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y mantenimiento” de la propiedad.
- 19 Algunos componentes de las propiedades de inversión pueden haber sido adquiridos en reemplazo de otros anteriores. Por ejemplo, los paneles interiores pueden ser reemplazos de las originales.

Según el principio de reconocimiento, una entidad reconoce en el valor de libros de una propiedad de inversión el costo de reemplazar una parte de una propiedad de inversión en el momento en que el costo es incurrido si se cumplen los criterios de reconocimiento. El valor de libros de esas partes que son reemplazadas se elimina de las cuentas de acuerdo con los criterios de eliminación de las cuentas de esta Norma.

Medición al momento del reconocimiento inicial

- 20 **Una propiedad de inversión se medirá inicialmente a su costo. Los costos de la transacción se incluirán en la medición inicial.**
- 21 El costo de adquisición de una propiedad de inversión incluye su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos de transacción.
- 22 (Eliminado en texto original en inglés.)
- 23 El costo de una propiedad de inversión no se incrementa por:
- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la Administración),
 - (b) las pérdidas operacionales incurridas antes que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación o
 - (c) los montos anormales de materiales, mano de obra u otros recursos desperdiciados incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.
- 24 Si el pago por una propiedad de inversión se posterga, su costo será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre este monto y el total de pagos se reconoce como un gasto por intereses durante el período de postergación.
- 25 **El costo inicial de una propiedad mantenida en arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NICCH 17; es decir, el activo se reconocerá por el monto menor entre el valor justo de la propiedad y el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento. Un monto equivalente se reconocerá como un pasivo de acuerdo con ese mismo párrafo.**
- 26 Cualquier prima pagada por un arrendamiento se trata, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento y, por lo tanto, incluido en el costo del activo, pero se excluirá del pasivo. Si un derecho sobre una propiedad mantenida en arrendamiento financiero se clasifica como una propiedad de inversión, la partida contabilizada a su valor justo es ese derecho y no la propiedad subyacente. En los párrafos 33 al 35, 40, 41, 48, 50 y 52 y en la NIFCH 13 se establecen guías para medir el valor justo del derecho sobre una propiedad de acuerdo con el modelo del valor justo. Esas guías son también pertinentes para determinar el valor justo, cuando ese valor se utiliza como costo a efectos de su reconocimiento inicial.
- 27 Una o más propiedades de inversión pueden adquirirse a cambio de uno o varios activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. El siguiente análisis se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas

las permutas descritas en la frase anterior. El costo de tal propiedad de inversión se mide a su valor justo, a menos que (a) la permuta no tiene una esencia comercial o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor justo del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se mide de esta forma incluso cuando una entidad no pueda eliminar de las cuentas inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor justo, su costo se mide al valor de libros del activo entregado.

- 28 Una entidad determina si una permuta tiene una esencia comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de la permuta. Una permuta tiene una esencia comercial si:
- (a) la configuración (riesgo, oportunidad y monto) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido o
 - (b) el valor específico para la entidad de la parte las operaciones de la entidad afectada por la permuta, cambia como consecuencia de la permuta y además
 - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa en relación con el valor justo de los activos permutados.

Para el propósito de determinar si una permuta tiene esencia comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus operaciones afectada por la transacción, reflejará los flujos de efectivo después de impuesto a la renta. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.

- 29 El valor justo de un activo puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las mediciones del valor justo del activo no es significativa o (b) las probabilidades de las diferentes mediciones, dentro de ese rango pueden ser evaluados razonablemente y utilizadas en la medición del valor justo. Si la entidad es capaz de medir de forma fiable los valores justos del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utiliza el valor justo del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor justo del activo recibido.

Medición posterior al reconocimiento inicial

Política contable

- 30 **A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, una entidad elegirá como política contable ya sea el modelo de valor justo, de los párrafos 33 al 55, o el modelo del costo, del párrafo 56 y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.**
- 31 La NICCH 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* establece que se efectuará un cambio voluntario en una política contable únicamente si el cambio resulta en que los estados financieros proporcionen información fiable y más pertinente respecto a los efectos de las transacciones, otros hechos o condiciones sobre la situación financiera, desempeño financiero o flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo de valor justo al modelo de costo proporcione una presentación más pertinente.
- 32 Esta Norma requiere a todas las entidades medir el valor justo de sus propiedades de inversión para propósitos de ya sea medición (si la entidad usa el modelo del valor justo) o información a revelar (si usa el modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se les requiere, medir el valor justo de sus propiedades de inversión a base de una tasación practicada por un tasador

independiente que tenga un título profesional reconocido y pertinente, como así mismo una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo valorizada.

32A Una entidad puede:

- (a) **elegir ya sea el modelo de valor justo o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones que pagan un retorno vinculado directamente con el valor justo o con los retornos provenientes de activos específicos, incluyendo esa propiedad para inversión y**
- (b) **elegir ya sea el modelo de valor justo o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).**

32B Algunos aseguradores y otras entidades operan un fondo de propiedad interna que emite unidades nominales, con algunas de estas unidades mantenidas por inversionistas en contratos vinculados y otras mantenidas por la entidad. El párrafo 32A no permite que una entidad mida una propiedad mantenida por el fondo parcialmente al costo y parcialmente a valor justo.

32C Si una entidad elige modelos diferentes para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de propiedades de inversión que se hagan entre conjuntos de activos medidos usando diferentes modelos se reconocerán a su valor justo y el cambio acumulativo en el valor justo se reconocerán en utilidad o pérdida. De acuerdo con ello, si una propiedad de inversión es vendida desde un conjunto en el cual se usa el modelo de valor justo a otro conjunto en que se emplea el modelo del costo, el valor justo de la propiedad en la fecha de la venta se considera su costo atribuido.

Modelo del valor justo

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

34 **Cuando el derecho sobre una propiedad, mantenida por un arrendatario en un régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como propiedad de inversión de acuerdo con el párrafo 6, no es aplicable la elección del párrafo 30, de forma que se aplicará el modelo del valor justo.**

35 **Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor justo de una propiedad de inversión se reconocerán en utilidad o pérdida del período en que surjan.**

36 al 39 (Eliminados en texto original en inglés).

40 Cuando se mide valor justo de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIFCH 13, una entidad se asegurará que el valor justo refleja, entre otras cosas, el ingreso por arriendos que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como de supuestos razonables que los representantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales.

41 El párrafo 25 especifica la base para el reconocimiento inicial del costo con derecho en una propiedad arrendada. El párrafo 33 requiere que el derecho sobre una propiedad arrendada se mida nuevamente, si fuera necesario, a su valor justo. En un arrendamiento negociado a tasas de interés

de mercado, el valor justo inicial del derecho sobre una propiedad arrendada neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con pasivos reconocidos), debiera ser cero. Este valor justo no cambia, independiente que para efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo, ya sea por su valor justo o por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 20 de la NICCH 17. Por lo tanto, la remediación de un activo arrendado sustituyendo su costo, determinado de acuerdo con el párrafo 25, por su valor justo, determinado de acuerdo con el párrafo 33, no debiera dar lugar a ninguna ganancia o pérdida inicial, a menos que el valor justo sea medido en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor justo después del reconocimiento inicial.

42 (Eliminado en texto original en inglés).

43 (Eliminado en texto original en inglés).

44 (Eliminado en texto original en inglés).

45 (Eliminado en texto original en inglés).

46 (Eliminado en texto original en inglés).

47 (Eliminado en texto original en inglés).

48 En casos excepcionales existe evidencia clara, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en una propiedad de inversión, después de un cambio en su uso) que la variabilidad en el rango de las mediciones de valor justo será tan alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles tan difíciles de evaluar, que la utilidad de una sola medición del valor justo queda descartada. Esto puede indicar que el valor justo de la propiedad no será determinable con fiabilidad sobre una base continua (ver párrafo 53).

49 (Eliminado en texto original en inglés).

50 Al medir el valor de libros de una propiedad de inversión de acuerdo con el modelo de valor justo, una entidad no duplica activos y pasivos ya reconocidos como activos y pasivos separados. Por ejemplo:

- (a) equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio y que generalmente se incluyen dentro del valor justo de la propiedad de inversión, en lugar de reconocerlos separadamente como activo fijo.
- (b) si una oficina se arrienda amoblada, el valor justo de la oficina incluirá por lo general el valor justo del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina amoblada. Cuando el mobiliario se incluya en el valor justo de la propiedad de inversión, una entidad no reconoce ese mobiliario como un activo separado.
- (c) el valor justo de una propiedad de inversión excluye ingresos por arriendos anticipados o devengados ya que la entidad los reconoce como un pasivo o activo separado.

- (d) el valor justo de propiedades de inversión mantenidas mediante arrendamiento refleja los flujos de efectivo esperados (incluyendo de arriendos contingentes que se espera pagar). De acuerdo con lo anterior, si una valorización obtenida para una propiedad es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario volver a sumar cualquier pasivo reconocido por arrendamiento, para llegar al valor de libros de la propiedad de inversión al utilizar el modelo de valor justo.

51 (Eliminado en texto original en inglés).

52 En algunos casos, una entidad espera que el valor actual de sus pagos relacionados con una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a pasivos reconocidos) exceda al valor actual de los relacionados ingresos de efectivo. Una entidad aplica la NICCH 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, para determinar si reconoce un pasivo y, si así fuere, como medirlo.

Incapacidad para medir el valor justo de forma fiable

53 **Existe una presunción refutable que una entidad puede medir de forma fiable y continua, el valor justo de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, existe clara evidencia cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión, después de un cambio en su uso) que la entidad no va a poder medir, de forma fiable y continua, el valor justo de la propiedad de inversión. Esto surge cuando y sólo cuando, el mercado para propiedades similares está inactivo (es decir existen pocas transacciones recientes, las cotizaciones de precios no son actuales o los precios de transacciones observadas indican que el vendedor estuvo forzado a vender) y las transacciones similares en el mercado y no se disponga de otras formas de medir el valor justo (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad mide que el valor justo de una propiedad de inversión en construcción no se puede medir de forma fiable pero espera que el valor justo de la propiedad será determinado de forma fiable cuando se termine su construcción, medirá esa propiedad de inversión al costo hasta que, ya sea su valor justo pueda ser medido de forma fiable o se termine la construcción (cualquiera fuere el primero). Si una entidad determina que el valor justo de una propiedad de inversión (distinto de una propiedad de inversión en construcción) no se pueda medir de forma fiable sobre una base continua, la entidad medirá esa propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NICCH 16. Se presumirá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad aplicará la NICCH 16 hasta que se enajene la propiedad de inversión.**

53A Una vez que una entidad pueda medir de forma fiable el valor justo de una propiedad de inversión en construcción que ha sido anteriormente medida al costo, medirá esa propiedad a su valor justo. Una vez terminada la construcción de esa propiedad, se presume que el valor justo puede medirse de forma fiable. Si este no fuere el caso, de acuerdo con el párrafo 53, la propiedad se contabilizará utilizando el modelo de costo de acuerdo a la NICCH 16.

53B La presunción que el valor justo de una propiedad de inversión en construcción puede ser medido de forma fiable puede ser refutada solamente al momento de su medición inicial. Una entidad que ha medido una partida de una propiedad de inversión en construcción a su valor justo no puede concluir que el valor justo de la propiedad de inversión terminada no puede ser medido de forma fiable.

- 54 En los casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 53, al medir la propiedad de inversión utilizando el modelo de costo de acuerdo con la NICCH 16, mide a su valor justo todas sus otras propiedades de inversión, incluyendo las propiedades de inversión en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo de costo para una propiedad de inversión una entidad, continuará contabilizando cada una de las restantes propiedades usando el modelo de valor justo.
- 55 **Si una entidad ha medido anteriormente una propiedad de inversión a su valor justo, continuará midiéndola a valor justo hasta su enajenación (o hasta que la propiedad sea ocupada por el dueño o la entidad comience a desarrollarla para venderla en el curso normal de sus negocios) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.**

Modelo del costo

- 56 Después del reconocimiento inicial, una entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión aplicando los requerimientos de la NICCH 16 para ese modelo, a excepción de los que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta (o sean incluidos en un grupo enajenable de elementos que sea clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIFCH 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Descontinuadas*. Las propiedades de inversión que cumplan los criterios de ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidos en un grupo enajenable de elementos que sea clasificado como mantenido para la venta) se medirán de acuerdo con la NIFCH 5.

Transferencias

- 57 Se realizarán transferencias a o de propiedades de inversión cuando y sólo cuando, exista un cambio en su uso, evidenciado por:
- (a) el inicio de la ocupación por parte del dueño, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el dueño;
 - (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a existencias;
 - (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, para una transferencia de una propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión o
 - (d) el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, para una transferencia de existencias a propiedades de inversión;
 - (e) (eliminado en texto original en inglés);
- 58 El párrafo 57 (b) requiere que una entidad transfiera una propiedad de inversión a existencias cuando y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando una entidad decida enajenar una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea eliminada de las cuentas (eliminado del estado de situación financiera) y no lo trata como si fuera parte de las existencias. De forma similar, si una entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanece

como una propiedad de inversión y no se reclasifica como propiedad ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

- 59 Los párrafos 60 al 65 tratan temas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando una entidad aplica el modelo del valor justo para las propiedades de inversión. Cuando una entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño y existencias, no cambian el valor de libros de la propiedad transferida ni el costo de esas propiedades, a efectos de su medición o información a revelar.
- 60 Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor justo, a propiedades ocupadas por el dueño o existencias, el costo atribuido de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores de acuerdo con la NICCH 16 o la NICCH 2, será su valor justo en la fecha del cambio en su uso.**
- 61 Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará a su valor justo, una entidad aplicará la NICCH 16 hasta la fecha del cambio en su uso. La entidad tratará cualquier diferencia a esa fecha entre el valor de libros de la propiedad de acuerdo con la NICCH 16 y el valor justo, de la misma forma que una revalorización de acuerdo con la NICCH 16.**
- 62 Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión contabilizadas a su valor justo, una entidad deprecia la propiedad y reconoce cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad trata cualquier diferencia en esa fecha entre el valor de libros de la propiedad determinado aplicando la NICCH 16 y su valor justo de la misma forma que una revalorización de acuerdo con la NICCH 16. En otras palabras:
- (a) cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad, se reconocerá en utilidad o pérdida. Sin embargo y en la medida en que un monto esté incluido en la reserva de revalorización para esa propiedad, la disminución se reconoce en otros resultados integrales y reduce la reserva de revalorización dentro de patrimonio.
 - (b) cualquier aumento resultante en el valor de libros se trata como sigue:
 - (i) en la medida que el aumento revierta una pérdida por deterioro de valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconoce en utilidad o pérdida. El monto reconocido en utilidad o pérdida no excede al monto necesario para restaurar el valor de libros al valor de libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro de valor.
 - (ii) cualquier parte restante del aumento, se reconoce en otros resultados integrales e incrementa la reserva de revalorización dentro de patrimonio. Al enajenarse posteriormente la propiedad de inversión, la reserva de revalorización incluida en el patrimonio puede ser transferida a utilidades acumuladas. La transferencia desde la reserva de revalorización a utilidades acumuladas no se efectúa a través de utilidad o pérdida.
- 63 En el caso de transferencia desde existencias a propiedades de inversión, que se contabilizará a su valor justo, cualquier diferencia entre el valor justo de la propiedad a esa fecha y su valor de libros anterior se reconocerá en utilidad o pérdida.**

- 64 El tratamiento de transferencias desde existencias a propiedades de inversión, que serán contabilizadas a su valor justo, es consecuente con el tratamiento de ventas de existencias.
- 65 Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión auto construida, que será contabilizada a su valor justo, cualquier diferencia entre el valor justo de la propiedad a esa fecha y su valor de libros anterior, se reconocerá en utilidad o pérdida.**

Enajenaciones

- 66 Una propiedad de inversión se eliminará de las cuentas (eliminada del estado de situación financiera) cuando se enajene o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros provenientes de su enajenación.**
- 67 La enajenación de una propiedad de inversión puede lograrse por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de enajenación de una propiedad de inversión, una entidad aplica los criterios de la NICCH 18, para reconocer el ingreso ordinario por la venta de bienes y considera las guías relacionadas en el Anexo de la NICCH 18. La NICCH 17 es aplicable a una enajenación que revista la forma de un arrendamiento financiero o de una venta con retro-arrendamiento posterior.
- 68 Si, de acuerdo con el principio de reconocimiento del párrafo 16, una entidad reconoce en el valor de libros de un activo el costo de reemplazo de parte de una propiedad de inversión, elimina de las cuentas el valor de libros de la parte reemplazada. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo de costo, una parte reemplazada puede no ser una parte que fue depreciada de forma separada. Si no fuera practicable para una entidad determinar el valor de libros de la parte reemplazada, puede utilizar el costo del reemplazo como un indicio de cuál era el costo de la parte reemplazada en el momento en el que fue adquirida o construida. Según el modelo del valor justo, el valor justo de la propiedad de inversión puede ya reflejar la pérdida de valor de la parte que va a ser reemplazada. Una alternativa a esta reducción del valor justo de la parte reemplazada, cuando no resulte practicable hacerlo, es incluir el costo del reemplazo en el valor de libros del activo y luego volver a evaluar el valor justo, como se requeriría para adiciones que no implican un reemplazo.
- 69 Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro o la enajenación de una propiedad de inversión, se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor de libros del activo y se reconocerá en utilidad y pérdida en el período que tenga lugar el retiro o la enajenación (a menos que la NICCH 17 requiera algo distinto, en el caso de una venta con retro-arrendamiento posterior).**
- 70 La contraprestación a cobrar, derivada de la enajenación de una propiedad de inversión, se reconoce inicialmente a su valor justo. En particular, si el pago por una propiedad de inversión se posterga, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente por el equivalente de su precio al contado. La diferencia entre el monto nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconoce como un ingreso por intereses, de acuerdo a la NICCH 18, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- 71 Una entidad aplica la NICCH 37, u otras Normas, según corresponda, a cualquier pasivo que mantenga después de enajenar una propiedad de inversión.
- 72 La compensación de terceros por propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en utilidad o pérdida cuando la compensación se haga exigible.**

- 73 El deterioro de valor o las pérdidas en propiedades de inversión, los reclamos asociados o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos de reemplazo son hechos económicos separados y se contabilizan separadamente, de la forma siguiente:
- (a) las pérdidas por deterioro de valor de las propiedades de inversión se reconocen de acuerdo con la NICCH 36;
 - (b) los retiros o enajenaciones de propiedades de inversión se reconocen de acuerdo con los párrafos 66 al 71 de esta Norma;
 - (c) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, se hayan perdido o abandonado se reconoce en utilidad o pérdida cuando la compensación se haga exigible y
 - (d) el costo de los activos restaurados, comprados o construidos como reemplazos se determina de acuerdo con los párrafos 20 al 29 de esta Norma.

Información a revelar

Modelos del valor justo y del costo

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

75 **Una entidad revelará:**

- (a) **si aplica el modelo del valor justo o el modelo del costo.**
- (b) **si aplica el modelo del valor justo, si y en qué circunstancias clasifica y contabiliza como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en un régimen de arrendamiento operativo.**
- (c) **cuando la clasificación resulte difícil (ver párrafo 14), los criterios utilizados para diferenciar las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se mantienen para la venta en el curso normal de los negocios.**
- (d) **(eliminado en texto original en inglés)**
- (e) **la medida en que el valor justo de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una valorización hecha por un evaluador independiente que tiene un título profesional reconocido pertinente como así mismo una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo valorizada .Si no hubiera habido tal medición, se revelará este hecho.**

- (f) los montos reconocidos en utilidad o pérdida por:
 - (i) ingresos por arriendos provenientes de las propiedades de inversión;
 - (ii) gastos directos operacionales (incluyendo reparaciones y mantenimiento) provenientes de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arriendos durante el período;
 - (iii) gastos directos de operacionales (incluyendo reparaciones y mantenimiento) provenientes de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arriendos durante el período, y;
 - (iv) el cambio acumulado en el valor justo reconocido en utilidad o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, desde un conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, a otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor justo (ver párrafo 32C).
- (g) la existencia y montos de las restricciones sobre la realización de las propiedades de inversión, o sobre la remesa de utilidad y resultados de su enajenación.
- (h) las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión o por concepto de reparaciones, mantenimiento u optimizaciones.

Modelo del valor justo

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

- (a) adiciones, revelando por separado esas resultantes de adquisiciones y las resultantes de desembolsos posteriores reconocidos en el valor de libros de un activo;
- (b) adiciones resultantes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
- (c) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIFCH 5 y otras enajenaciones;
- (d) ganancias o pérdidas netas de ajustes al valor justo;
- (e) diferencias de cambio netas derivadas de la traducción de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la traducción de una operación en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad informante;
- (f) traspasos a y desde existencias y desde propiedades ocupadas por el dueño y
- (g) otros cambios.

77 Cuando una valorización obtenida para una propiedad de inversión es ajustada significativamente para efectos de los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble

contabilización de activos o pasivos que se han reconocido como activos y pasivos separados, como se describe en el párrafo 50, la entidad revelará una conciliación entre la valorización obtenida y la valorización ajustada incluida en los estados financieros, mostrando separadamente el monto total de cualquier obligación reconocida por arrendamientos que ha sido restituida y cualquier otro ajuste significativo.

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

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

Modelo del costo

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

- (a) los métodos de depreciación utilizados;
- (b) las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizados;
- (c) el monto bruto de libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del período;
- (d) una conciliación del valor de libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del período, mostrando lo siguiente:
 - (i) adiciones, revelando por separado las resultantes de adquisiciones y las resultantes de desembolsos posteriores reconocidos como un activo;
 - (ii) adiciones resultantes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
 - (iii) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIFCH 5, y otras enajenaciones;

- (iv) depreciación;
- (v) el monto de la pérdida reconocida por deterioro de activos y el monto de las pérdidas por deterioro de activos revertidas durante el período de acuerdo con la NICCH 36;
- (vi) las diferencias de cambio netas derivadas de la traducción de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la traducción de una operación en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad informante;
- (vii) traspasos a y desde existencias y desde propiedades ocupadas por el dueño y
- (viii) otros cambios y
- (e) el valor justo de las propiedades de inversión. En los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando una entidad no pueda medir el valor justo de las propiedades de inversión de manera fiable, revelará:
 - (i) una descripción de las propiedades de inversión;
 - (ii) una explicación del motivo por el cual el valor justo no ha podido ser medido de manera fiable y
 - (iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es muy posible que se encuentre el valor justo.

Disposiciones transitorias

Modelo del valor justo

- 80** Una entidad que, habiendo aplicado previamente la NICCH 40 (2000), decida por primera vez clasificar y contabilizar como propiedades de inversión algunos o todos los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste al saldo inicial de las utilidades acumuladas del período en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:
- (a) si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor justo de sus derechos sobre propiedades en períodos anteriores (medido sobre una base que cumpla con la definición de valor justo de la NIFCH 13, se recomienda, pero no se obliga a la entidad a:
 - (i) ajustar el saldo inicial de las utilidades acumuladas para el período más antiguo que se presente, en el cual se hubiera revelado públicamente tal valor justo y
 - (ii) re-expresar la información comparativa para esos períodos y
 - (b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no re-expresará la información comparativa y revelará ese hecho.

- 81 Esta Norma requiere un tratamiento distinto de aquel requerido por la NICCH 8. La NICCH 8 requiere que se re-exprese la información comparativa a menos que dicha re-expresión sea impracticable.
- 82 Cuando una entidad aplique esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las utilidades acumuladas incluye la reclasificación de cualquier monto mantenido en la reserva de revalorización para propiedades de inversión.

Modelo del costo

- 83 La NICCH 8 es aplicable a cualquier cambio en políticas contables que se efectúe cuando una entidad aplique esta Norma por primera vez y elija utilizar el modelo del costo. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier monto mantenido en la reserva de revalorización para propiedades de inversión.
- 84 Los requerimientos de los párrafos 27 al 29, en relación con la medición inicial de una propiedad de inversión adquirida en una transacción de permuta de activos, se aplicarán prospectivamente sólo a transacciones futuras.**

Fecha de vigencia

- 85 Una entidad aplicará esta Norma para períodos anuales que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2005. Se recomienda su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Norma para un período que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará ese hecho.
- 85A La NICCH 1 *Presentación de Estados Financieros* (modificada en 2007) cambió la terminología utilizada a través de las NIFCH. Además, modificó el párrafo 62. Una entidad aplicará esas modificaciones para los períodos anuales que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica la NICCH 1 (modificada en 2007) para un período anterior, las modificaciones serán aplicadas para ese período anterior.
- 85B Los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57 fueron modificados, se eliminó el párrafo 22 y se agregaron los párrafos 53A y 53B por las *Mejoras a las NIFCH* emitidas en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones para los períodos anuales que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2009. Está permitido que una entidad aplique las modificaciones a las propiedades de inversión desde cualquier fecha anterior al 1 de enero de 2009, siempre que los valores justos de las propiedades de inversión en construcción fueron medidos a esas fechas. Está permitida su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior revelará ese hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones a los párrafos 5 y 81E de la NICCH 16 *Activo Fijo*.
- 85C La NIFCH 13, emitida en mayo de 2011, modificó la definición de valor justo del párrafo 5, modificó los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 a 80 y 85B y eliminó los párrafos 36 a 39, 42 a 47, 49, 51 y 75(d). Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIFCH 13.

Retiro de la NIC 40 (2000)

86 Esta Norma reemplaza a la NIC 40 *Propiedades de Inversión* (emitida en 2000).^(*)



^(*)No aplicable en Chile.