



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA

PROGRAMA DE ESPECIALIZACION EN GERENCIA FINANCIERA

**APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION
FINANCIERA EN LA VALUACION DEL ACTIVO FIJO Y ARRENDAMIENTOS
E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

**ELABORADO POR:
*ERICK ENOC CORTEZ OSORIO***

**MANAGUA, NICARAGUA
AGOSTO, 2010**

INDICE

CAPITULO	PÁG. #
INDICE.....	1
I. INTRODUCCIÓN.....	5
II. MARCO TEÓRICO	7
III. NIC (NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD)	10
III.1. ANTECEDENTES.....	11
III.2. CLASIFICACIÓN DE NIC SEGÚN LA UNIÓN EUROPEA	16
III.3. NIIF (NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA)	17
III.3.1. OBJETIVOS DE LAS NIIF.....	19
III.3.2. LAS NIIF Y LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	19
III.4. NORMAS EMITIDAS POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD IASB (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD).....	22
III.4.1. NIIF 1. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.	22
III.4.2. NIIF 2. PAGOS BASADOS EN ACCIONES.....	23
III.4.3. NIIF 3. COMBINACIONES DE NEGOCIO.	24
III.4.4. NIIF 4. CONTRATOS DE SEGURO.	25
III.4.5. NIIF 5. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.	26
III.4.6. NIIF 6. EXPLORACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS MINERALES.	26
III.4.7. NIIF 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS. INFORMACIÓN A REVELAR...	27
IV. ACTIVOS FIJOS SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....	28

IV.1. COSTOS INICIALES	30
IV.2. COSTOS POSTERIORES.....	30
IV.3. VALORACIÓN EN EL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO	32
IV.3.1. COMPONENTES DEL COSTO	32
IV.3.2. VALORACIÓN DEL COSTO	33
IV.3.3. VALORACIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO	34
IV.3.4. MODELO DEL COSTO	34
IV.3.5. MODELO DE REVALORIZACIÓN	34
IV.4. AMORTIZACIÓN	38
IV.4.1. IMPORTE AMORTIZABLE Y PERIODO DE AMORTIZACIÓN	39
IV.4.2. MÉTODO DE AMORTIZACIÓN	42
IV.4.3. DETERIORO DEL VALOR.....	43
IV.4.4. COMPENSACIÓN POR DETERIORO DEL VALOR.....	43
IV.4.5. BAJA EN CUENTAS	44
IV.4.6. INFORMACIÓN A REVELAR.....	45
IV.5. ARRENDAMIENTOS	48
IV.5.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS.....	49
IV.5.2. CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS	54
IV.5.2.1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	54
IV.5.2.1.1. RECONOCIMIENTO INICIAL	54
IV.5.2.1.2. VALORACIÓN POSTERIOR.....	55
IV.5.2.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	57
IV.5.3. CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES	59
IV.5.3.1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	59
IV.5.3.1.1. RECONOCIMIENTO INICIAL	59
IV.5.3.1.2. VALORACIÓN POSTERIOR.....	59
IV.5.3.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	62

IV.5.4. TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR	64
IV.6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	65
IV.6.1. RECONOCIMIENTO	68
IV.6.2. VALORACIÓN INICIAL	69
IV.6.3. VALORACIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO	71
IV.6.3.1. POLÍTICA CONTABLE	71
IV.6.4. INVERSIONES INMOBILIARIAS RELACIONADAS CON PASIVOS	72
IV.6.5. MODELO DEL VALOR RAZONABLE	73
IV.6.6. INCAPACIDAD PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE FORMA FIABLE	78
IV.6.7. MODELO DEL COSTE	79
IV.6.8. TRANSFERENCIAS	79
IV.6.9. ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA	81
IV.6.10. MODELOS DEL VALOR RAZONABLE Y DEL COSTE	83
IV.6.10.1. MODELO DEL VALOR RAZONABLE	85
IV.6.10.2. MODELO DEL COSTE	87
IV.7. NIC 29 INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS	89
IV.7.1. BALANCE	89
IV.7.2. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	91
IV.7.3. SELECCIÓN Y USO DE UN ÍNDICE GENERAL DE PRECIOS	92
IV.7.4. ECONOMÍAS QUE DEJAN DE SER HIPERINFLACIONARIAS	92
V. APLICACIÓN PRÁCTICA DE NORMAS INTERNACIONALES	93
V.1. TRATAMIENTO CONTABLE PARA LA REVALORIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	93
V.2. CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	94
V.3. VENTA DE INMOVILIZADO VALORADO CON MODELO DE REVALORIZACIÓN. EFECTO IMPOSITIVO	97

V.4. COSTE DEL INMOVILIZADO. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN AL TÉRMINO DE LA VIDA ÚTIL	99
V.5. -VALORACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL: LAS GRANDES REPARACIONES	106
CONCLUSIONES	115
BIBLIOGRAFIA.....	119

I. Introducción

El objetivo del presente trabajo es explicar como la aplicación de normas internacionales de información financiera (NIIF) o normas internacionales de contabilidad (NIC) afectarían la valoración y registro del activo fijo (Inmovilizado material) y arrendamientos en los estados financieros de empresas de comercio Nicaragüenses, así también el trato que recibe un bien al momento de ser puesto para la venta, realizar una revalorización, o cómo manejar un activo cuando este pierde su valor por deterioro.

El alcance de este trabajo incluye, un resumen con las generalidades de lo que son las NIC's y NIIF's, la clasificación de las mismas, los efectos que la aplicación de tales normas generarían en la valoración y clasificación del activo fijo y arrendamientos en estados financieros de empresas nacionales, con estados financieros en donde las normas no han sido aplicadas.

Esta investigación acerca de la aplicación será limitada a lo que la norma explica, y a los resultados que produzcan al momento de su aplicación en la forma de registro contable e interpretación de los estados financieros.

La metodología a utilizarse será la investigación puntual, acerca de cómo las normas internacionales definen el tratamiento de los activos fijos y arrendamientos, como así su trato en casos de economías hiperinflacionarias y deterioros en el valor de los activos.

La ficha técnica se describe en 6 Capítulos, los cuales se estructuran de la siguiente manera:

Capítulo I. La introducción comprende la parte de cuáles son los objetivos con el cual se desarrollo este trabajo, justificación, alcance, limitaciones y así la metodología a utilizarse en el desarrollo del mismo.

Capítulo II. Corresponde al marco teórico, en el cual se resume de manera breve lo que son las normas internacionales de información financiera y las normas internacionales de contabilidad, orígenes y características principales.

Capítulo III. Se realiza un resumen general de las normas internacionales de información financiera y contabilidad, y la manera en que estas se estructuran.

Capítulo IV. Se realiza un resumen acerca de lo que es el inmovilizado material, arrendamiento e inversiones inmobiliarias, y del trato que estas reciben al momento de ser consideradas como activos retenidos para la venta, cuando el valor de cierto activo se ve deteriorado o el tratamiento que se da al mismo en caso de economías hiperinflacionarias.

Capitulo V. Se ejemplifican los efectos de las normas internacionales según corresponda, del inmovilizado material, arriendo e inversiones inmobiliarias de empresas comerciales en Nicaragua, se realizaran comparaciones entre la valuación inmovilizado material, arriendo e inversiones inmobiliarias cuando son expresados según normas internacionales y el caso en donde la norma no ha sido aplicada, se determinaran sus diferencias y se explicara cómo podrían afectar la interpretación de los mismos.

Capítulo VI. Las conclusiones reflejan el resultado de la comparación entre, aplicar o no, normas internacional según convenga, a la valuación y tratamiento del inmovilizado material, arriendo e inversiones inmobiliarias en empresas comerciales Nicaragüenses.

II. Marco Teórico

Los orígenes de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) datan de 1966 cuando varios grupos de contadores de Estados Unidos, el Reino Unido y Canadá establecieron un grupo común de estudio.

En un principio, el organismo se dedicaba a publicar documentos sobre tópicos importantes, pero a corto plazo, fue creando el apetito por el cambio. Finalmente, en marzo de 1973 se decidió formalizar la creación de un cuerpo internacional, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que formularía lo que en un principio se conoció como Normas Internacionales de Contabilidad, y se dedicaría a promover su aceptación y adopción mundial.

Uno de los problemas que se plantea al interpretar la información financiera es la falta de un criterio internacional a aplicar. Existe diversidad de normas contables. Esto genera diversos problemas, principalmente:

- La imposibilidad de establecer una comparación entre dos estados financieros. En consecuencia los datos obtenidos pueden llegar a perder algo de credibilidad.
- El sobre-costos que supone para las empresas internacionales la aplicación de diferentes normas, según cada país, para la presentación de su información financiera.

Con el fin de terminar estos problemas y aumentar a la vez la transparencia de la información, el IASC (International Accounting Standards Comité) en 1995 firmó con la IOSCO (Organización internacional de los organismos rectores de

Bolsas) un acuerdo mediante el cual se comprometían a revisar las NIC (Normas internacionales de Contabilidad) con el fin de que fueran empleadas por las empresas que cotizaban en bolsa.

A consecuencia la Unión Europea (UE) aprobó un reglamento con el que la aplicación de las normas fuera una realidad a partir de 1 de Enero de 2005. Con esto la UE consigue eliminar en cierta medida barreras que dificultan la movilidad de personas y capital.

Más tarde se lleva a cabo una reestructuración en el IASC con un cambio de objetivos a lograr. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse IASB (Internacional Accounting Comité Foundation), y las NIC se rebautizan como NIIF. El principal objetivo del IASB es conseguir la homogenización de normas contables a nivel mundial.

Los objetivos que se establece la IASB son “desarrollar estándares contables de calidad, comprensibles y de cumplimiento forzoso, que requieran información de alta calidad, transparente y comparable dentro de los estados financieros para poder tomar decisiones en función de estos”. Esto es muy importante que sea así y que se cumpla porque hay mucha gente detrás de esa información que depende de ella para su trabajo, como:

- Los propietarios de la empresa en primer lugar, para conocer la evolución del negocio y si este es rentable.
- La administración para conocer en que necesita mejorar y llevar a cabo la toma de decisiones en consecuencia.
- Los acreedores porque necesitan saber la liquidez de la empresa, y si puede cumplir con sus obligaciones.
- El estado debido a que debe recaudar sus impuestos en función de esos datos.

En la actualidad son ya muchos los países que se han sumado a la aplicación de las NIIF para sus empresas independientemente del tamaño de sus empresas, porque según los expertos estas han sido diseñadas para grandes empresas y multinacionales. Entre ellos están los veinticinco países miembro de la UE, y en América: Colombia, México, Estados Unidos, Costa Rica, Ecuador, Guatemala, Honduras, Panamá, Perú y República Dominicana. Otros como Japón, Singapur, Australia y en Febrero China también se unieron.

III.NIC (Normas Internacionales de Contabilidad)

Estas normas han sido producto de grandes estudios y esfuerzos de diferentes entidades educativas, financieras y profesionales del área contable a nivel mundial, para estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros.

Las NIC, como se le conoce popularmente, son un conjunto de normas o leyes que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados. Las NIC no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre, de acuerdo sus experiencias comerciales, ha considerado de importancias en la presentación de la información financiera.

Son normas de alta calidad, orientadas al inversor, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio, y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una empresa. Las NIC, son emitidas por el International Accounting Standards Board (anterior International Accounting

Standards Committee). Hasta la fecha, se han emitido 41 normas, de las que 34 están en vigor en la actualidad, junto con 30 interpretaciones.

III.1. Antecedentes

Todo empieza en los estados unidos de América, cuando nace el APB- Accounting Principles Board (consejo de principios de contabilidad), este consejo emitió los primeros enunciados que guiaron la forma de presentar la información financiera. Pero fue desplazado porque estaba formado por profesionales que trabajaban en bancos, industrias, compañías públicas y privadas, por lo que su participación en la elaboración de las normas era una forma de beneficiar su entidades donde laboraban.

Luego surge el fasb-financial accounting Standard board (consejo de normas de contabilidad financiera), este comité logro (aun esta en vigencia en EE.UU., donde se fundó) gran incidencia en la profesión contable. Emitió unos sinnúmeros de normas que transformaron la forma de ver y presentar las informaciones. A sus integrantes se les prohibía trabajar en organizaciones con fines de lucro y si así lo decidían tenia que abandonar el comité fasb. Solo podían laborar en instituciones educativas como maestros. Conjuntamente con los cambios que introdujo el fasb, se crearon varios organismos, comité y publicaciones de difusión de la profesión contable: aaa-american accounting association (asociación americana de contabilidad), arb-accounting research bulletin (boletín de estudios contable, asb-auditing Standard board (consejo de normas de auditoria, aicpa-american institute of certified public accountants (instituto americano de contadores públicos), entre otros.

Al paso de los años las actividades comerciales se fueron internacionalizando y así mismo la información contable. Es decir un empresario con su negocio en América, estaba haciendo negocios con un colega japonés. Esta situación empezó a repercutir en la forma en que las personas de

diferentes países veían los estados financieros, es con esta problemática que surgen las normas internacionales de contabilidad, siendo su principal objetivo “la uniformidad en la presentación de las informaciones en los estados financieros”, sin importar la nacionalidad de quien los estuviera leyendo interpretando.

Es en 1973 cuando nace el IASC-International Accounting Standard Committee (comité de normas internacionales de contabilidad) por convenio de organismos profesionales de diferentes países: Australia, Canadá, Estados Unidos, México, Holanda, Japón y otros, cuyos organismos son los responsables de emitir las NIC. Este comité tiene su sede en Londres, Europa y su aceptación es cada día mayor en todo los países del mundo.

El éxito de las NIC está dado porque las normas se han adaptado a las necesidades de los países, sin intervenir en las normas internas de cada uno de ellos. Esto así por las normas del FASB respondía a las actividades de su país, Estados Unidos, por lo que era en muchas ocasiones difícil de aplicar en países sub.-desarrollados como el nuestro. En ese sentido el instituto de contadores de la república Dominicana en fecha 14 del mes septiembre de 1999 emite una resolución donde indica que la República Dominicana se incorpora a las normas internacionales de contabilidad y auditoría a partir del 1 de enero y 30 de junio del 2000 respectivamente. Insertando a nuestro país en el ISA.

El comité de normas internacionales de contabilidad está consciente que debe seguir trabajando para que se incorporen los demás países a las NIC. Porque a parte de su aceptación en el país más poderoso del mundo, no ha acogido las NIC como sus normas de presentación de la información financiera, sino que sigue utilizando los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptado o PCGA. Esta situación provoca que en muchos países, se utilicen tanto las NIC, como los PCGA. Por la siguiente razón, por ejemplo un país se acogió a las NIC, pero

cuenta con un gran número de empresas estadounidenses, por lo tanto deben preparar esos estados financieros de acuerdo a los PCGA y no como NIC.

Situación que se espera que termine en lo próximos años, ya que como son muchos los países que están bajo las NIC (la Unión Europea se incorporó recientemente) y cada día serán menos los que sigan utilizando los PCGA.

Conjuntamente con los cambios que introdujo el FASB, se crearon varios organismos, comités y publicaciones de difusión de la profesión contable:

- AAA: American Accounting Association (Asociación Americana de Contabilidad)
- ARB: Accounting Research Bulletin (boletín de estudios contables)
- ASB: Auditing Standard Board (consejo de normas de auditoría)
- AICPA: American Institute of Certified Public Accountants (instituto americano de contadores públicos)
-

Al paso de los años las actividades comerciales se fueron internacionalizando y así mismo la información contable. Es decir un empresario con su negocio en América, estaba haciendo negocios con un colega japonés. Esta situación empezó a repercutir en la forma en que las personas de diferentes países veían los estados financieros, es con esta problemática que surgen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), siendo su principal objetivo:

"la uniformidad en la presentación de las informaciones en los estados financieros", sin importar la nacionalidad de quien los estuviera leyendo interpretando".

La I.A.S.C. International Accounting Standard Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) fue fundada en junio de 1973 como resultado de un acuerdo por los cuerpos de la contabilidad de Australia, Canadá, Francia, Alemania, Japón, México, los Países Bajos, el Reino Unido y la Irlanda y los Estados Unidos, y estos países constituyeron el Comité de IASC en aquella época. Las actividades profesionales internacionales de los cuerpos de la contabilidad fueron organizadas bajo la Federación Internacional de los Contables (IFAC) en 1977.

En 1981, IASC e IFAC convinieron que IASC tendría autonomía completa y completa en fijar estándares internacionales de la contabilidad y en documentos de discusión que publican en ediciones internacionales de la contabilidad. En el mismo tiempo, todos los miembros de IFAC se hicieron miembros de IASC. Este acoplamiento de la calidad de miembro fue continuado en mayo de 2000 en que la constitución de IASC fue cambiada como parte de la reorganización de IASC. La cronología siguiente hasta junio de 1998 es tomada de un artículo *“IASC - 25 años de evolución, trabajo en equipo y mejora”*, por David Cairns, secretario general anterior de IASC, publicado en la penetración de IASC, en junio de 1998. La información se ha suplido para los acontecimientos entre junio de 1998 y de 1° de abril de 2001, cuando el IASB asumió su papel.

En el año 2001 los administradores anuncian a miembros del Comité Internacional la búsqueda para que la legislación de los presentes de la Comisión de las Comunidades Europeas de los miembros de consejo consultivo de IAS requiera el uso de los estándares de IASC para todas las compañías mencionadas no más adelante de 2005 administradores traen la nueva estructura en el efecto, el 1 de abril de 2001 - IASB asumen la responsabilidad de fijar estándares de la contabilidad, señalada los estándares de divulgación financieros internacionales 2000.

Las reuniones de SIC abiertas en el comité público de Basilea expresan la ayuda para IASs y para que los esfuerzos armonicen el lanzamiento del concepto del SEC de la contabilidad internacionalmente con respecto al uso de los estándares internacionales de la contabilidad en los EUA. Como parte de un programa de la reestructuración, el Comité de IASC aprueba una nueva constitución IOSCO recomendando que sus miembros permitan que los emisores multinacionales utilicen 30 estándares de IASC en las ofrendas fronterizas.

David Tweedie nombrado como primer presidente de los miembros reestructurados del Comité de IASC anuncia la búsqueda para los nuevos miembros del Consejo - sobre 200 usos está el tablero recibido de IASC aprueba cambios limitados a IAS 12, IAS 19 y el personal de IAS 39 (y estándares relacionados) IASC publica la dirección de la puesta en práctica en la agricultura de IAS 39 IAS 41 aprobada en la reunión pasada del Comité de IASC 1999 El éxito de las NIC esta dado porque las normas se han adaptado a las necesidades de los países, sin intervenir en las normas internas de cada uno de ellos.

El comité de Normas Internacionales de Contabilidad esta consiente que debe seguir trabajando para que se incorporen los demás países a las NIC. Porque a parte de su aceptación, el país más poderoso del mundo, no ha acogido las NIC como sus normas de presentación de la información financiera, sino que sigue utilizando los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptado o PCGA. Esta situación provoca que en muchos países, se utilicen tanto las NIC, como los PCGA. Por la siguiente razón, por ejemplo un país se acogió a las NIC, pero cuenta con un gran número de empresas estadounidenses, por lo tanto deben preparar esos estados financieros de acuerdo a los PCGA y no como NIC.

Situación que se espera que termine en lo próximos años, ya que como son muchos los países que están bajo las NIC (la Unión Europea se incorporó recientemente) y cada día serán menos los que sigan utilizando los PCGA.

III.2. Clasificación de NIC según la Unión Europea

Las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en la Unión Europea para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2005 son las siguientes:

NIC	Enunciado
1	Presentación de estados financieros
2	Existencias
7	Estado de flujos de efectivo
8	Políticas contables, cambios en las políticas contables y errores
10	Hechos posteriores a la fecha de balance
12	Impuestos sobre las ganancias
14	Información por segmentos
16	Inmovilizado material
17	Arrendamientos
18	Ingresos ordinarios
19	Retribuciones a los empleados
20	Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas públicas
21	Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera
24	Información a revelar sobre partes vinculadas
26	Contabilización e información financiera sobre planes de prestaciones por retiro
27	Estados financieros consolidados y separados
28	Inversiones en entidades asociadas
29	Información financiera en economías hiperinflacionarias

30	Información a revelar en los estados financieros de bancos y entidades financieras similares
31	Participaciones en negocios conjuntos
32	Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar
33	Ganancias por acción
34	Información financiera intermedia
36	Deterioro del valor de los activos
37	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes
38	Activos intangibles
39	Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración
40	Inversiones inmobiliarias
41	Agricultura

III.3.NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)

Las Normas Internacionales de Información Financiera (antes Normas Internacionales de Contabilidad), emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB), basan su utilidad en la presentación de información consolidadas en los Estados Financieros.

Las NIIF aparecen como consecuencia del Comercio Internacional mediante la Globalización de la Economía, en la cual intervienen la práctica de Importación y Exportación de Bienes y Servicios, los mismos se fueron aplicando hasta llegar a la inversión directa de otros países extranjeros promoviendo así el cambio fundamental hacia la practica internacional de los negocios.

En vista de esto, se determina la aplicación del proceso de la Armonización Contable con el afán de contribuir a la construcción de parámetros normativos, que pretenden regular las actividades económicas de las naciones,

estas normas intervienen dentro del sector social, educativo, empresarial, ambiental, entre otros, con el propósito de dar a conocer el grado de afectación de estos aspectos dentro de la globalización que se vienen desarrollando y la armonización con otros miembros reguladores del aspecto contable.

Debido al desarrollo económico y a la globalización, la unión europea se enfrenta a la decisión de adaptar los estándares internacionales de contabilidad el cual busca eliminar las incompatibilidades entre las NIIF con las directivas para que sean acordes al marco europeo se regula la Auditoria, se modifica el Código del Comercio y el Plan General de Contabilidad, teniendo en cuenta las recomendaciones de las directivas en cuanto a las sociedades y al manejo de las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales, esto según el tamaño de las empresas y si son cotizadas o no en bolsa de valores; trabajo delegado a los organismos normalizadores como el ICAC, el Banco Español y el Ministerio de Hacienda.

Esta adaptación genera unos cambios en el desarrollo de la practica contable, entre estos tenemos la utilización de diferentes métodos de valoración según la finalidad de los estados financieros, que es brindar información relevante y por consiguiente real y verificable de manera que sea útil a las necesidades de los usuarios, siendo complementada con la elaboración de las notas que constituyen la memoria en la cual se encuentra toda la información cualitativa y cuantitativa necesaria para comprender las Cuentas Anuales y que además sirve de base para elaborar el Informe de gestión en donde se evalúa el cumplimiento de las políticas de crecimiento y expansión, de recursos humanos, de medio ambiente, de inversión, de control interno entre otras, de los objetivos a corto y mediano plazo y a su vez los riesgos a los que estos se encuentran expuestos.

III.3.1.Objetivos de las NIIF

- Las NIIF favorecerán una información financiera de mayor calidad y transparencia, su mayor flexibilidad, que dará un mayor protagonismo al enjuiciamiento para dar solución a los problemas contables, es decir la aplicación del valor razonable, o el posible incremento de la actividad litigiosa.
- La calidad de las NIIF es una condición necesaria para cumplir con los objetivos de la adecuada aplicación, solo de este modo tiene sentido su condición de bien público susceptible de protección jurídica.
- Imponer el cumplimiento efectivo de la norma y garantizar la calidad del trabajo de los auditores, cuyo papel es esencial para la credibilidad de la información financiera.
- Hacer uso adecuado de la metodología y la aplicación en la praxis diaria.

III.3.2.Las NIIF y los Estados Financieros

Los Estados Financieros son los documentos que deben preparar la empresa al determinar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de su empresa a lo largo de un período.

La información presentada en los estados financieros interesa a:

- La administración, para la toma de decisiones, después de conocer el rendimiento, crecimiento y desarrollo de la empresa durante un periodo determinado.
- Los propietarios para conocer el progreso financiero del negocio y la rentabilidad de sus aportes.
- Los acreedores, para conocer la liquidez de la empresa y la garantía de cumplimiento de sus obligaciones.

- El estado, para determinar si el pago de los impuestos y contribuciones esta correctamente liquidado.

Los estados financieros básicos son:

- El balance general
- El estado de resultados
- El estado de cambios en el patrimonio
- El estado de cambios en la situación financiera
- El estado de flujos de efectivo

Las NIIF no imponen ningún formato para los estados financieros principales, aunque en algunas de ellas se incluyen sugerencias de presentación. Esta ausencia puede ser chocante por el contraste que supone con las rígidas normas de presentación del PGC. En efecto, las normas internacionales hablan de información a revelar en general, y en muy pocas ocasiones disponen que los valores de algunas partidas deben aparecer, de forma obligada, en el cuerpo principal de los estados financieros. Esto da una gran libertad a la empresa que las utilice para planificar la apariencia externa de los estados financieros, y puede reducir la comparabilidad entre empresas.

No obstante, el problema de la comparabilidad se ha resuelto con un contenido mínimo del balance de situación, del estado de resultados y del estado de flujo de efectivo. Las empresas suelen seguir esos formatos mínimos, e incluir información de desglose en las notas, en forma de cuadros complementarios.

Las NIIF están diseñadas pensando en empresas grandes, con relevancia en el entorno económico y proyección internacional. No obstante, muchos países han adoptado directamente o han adaptado las normas internacionales para ser aplicadas por sus empresas, con independencia del tamaño o la relevancia.

Para establecer alguna distinción en razón de la importancia de la empresa en el entorno económico en el que se mueve, hay algunas normas que son particularmente aplicables a empresas cotizadas en bolsa, porque aportan información especialmente útil para los inversores. Es el caso de las que tratan de la presentación de información por segmentos y de las ganancias por acción.

La información segmentada es necesaria para entender, de forma separada, los componentes de la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de empresas complejas, que desarrollan actividades diferentes u operan en mercados geográficos muy diferenciados. Esta es la situación normal de los grupos que presentan cuentas consolidadas.

En la normativa IASB, la empresa debe definir primero qué criterio de segmentación principal utiliza para su gestión (por actividades o por mercados), y dar información detallada de los activos, pasivos, gastos e ingresos de cada segmento que haya identificado, así como las inversiones realizadas en cada segmento y las bases para la fijación de precios inter-segmentos.

Además de desglosar información sobre los segmentos en el formato principal, las empresas deben informar acerca de los segmentos utilizando el formato secundario (si, por ejemplo, el principal son las actividades, el secundario serán los mercados geográficos), si bien esta información es mucho menos detallada, ya que basta con revelar los ingresos, el importe en libros de los activos y las inversiones en el periodo referidos a cada uno de los segmentos.

El objetivo que se persigue con el detalle que aporta la segmentación es informar al usuario de los estados financieros de las cifras más importantes de la empresa desglosados por los componentes más relevantes del negocio, a fin de

que pueda percibir cómo se generan los ingresos, los gastos y los resultados en los mismos, para que pueda comprender los riesgos que tienen y su papel en la configuración de las cifras generales que conforman los estados financieros de toda la entidad.

Con ello no sólo comprenderá mejor la gestación de las cifras, sino que podrá proyectarlas para evaluar la capacidad y el rendimiento futuro de la Organización.

III.4. Normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (International Accounting Standards Board)

Estas Normas versan sobre los siguientes temas:

III.4.1. NIIF 1. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta norma regula que empresas deben aplicar las NIIF, los objetivos, el procedimiento a aplicar, las exenciones de aplicar alguna NIIF.

En cuanto al procedimiento esto es lo que dice la norma: "La entidad preparará un balance de apertura con arreglo a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Este es el punto de partida para la contabilización según las NIIF. La entidad no necesita presentar este balance de apertura en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF". Es decir que se actuará desde un año antes acorde a las NIIF.

Respecto a las políticas contables esto es lo que se puede leer: "La entidad usará las mismas políticas contables de acuerdo a las NIIF. Estas políticas

contables deben cumplir con cada NIIF vigente en la fecha de presentación de sus estados financieros en periodo de vigencia de las NIIF”.

En definitiva si una pyme por ejemplo debe presentar sus cuentas el próximo 31 de Diciembre (2006), pues debe hacerlo según el PGC, pero para el siguiente año ya debe presentar sus cuentas según la normativa vigente en ese momento (NIIF). Pero a su vez durante el ejercicio 2006 también tendrán sus cuentas según las NIIF, aunque no sea obligatorio, para de esta forma, poder establecer una comparativa para el próximo ejercicio de 2007.

III.4.2.NIIF 2. Pagos basados en acciones.

El objetivo de esta NIIF consiste en especificar la información financiera que ha de incluir una entidad cuando lleve a cabo una transacción con pagos basados en acciones. Requiere a la empresa los efectos de las transacciones con acciones y los gastos asociados a la operación.

Va dirigido a todas aquellas transacciones con pagos basados en acciones liquidados en efectivo o mediante instrumentos de patrimonio en las que se reciba bienes o servicio a cambio.

La forma de actuar será la según dice la norma:”La entidad reconocerá los bienes o servicios recibidos en una transacción con pagos basados en acciones, en el momento de la obtención de dichos bienes o al recibir los servicios. La empresa reconocerá el incremento de patrimonio neto, si los bienes o servicios hubiesen sido recibidos en una transacción con acciones de por medio”.

Los mencionados patrimonios adquiridos en la transferencia mediante acciones deberán reflejarse en la parcela de patrimonio por su valor razonable. Si dicho valor razonable no pudiera ser estimado con fiabilidad la empresa determinará su valor. Valor razonable es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un

activo entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación entre un deudor y un acreedor con suficiente información, que realizan una transacción libre.

En definitiva, se puede decir que es atribuir al patrimonio el valor de mercado y no el de adquisición. Esto supone que una empresa debe revisarlo anualmente, y consecuentemente puede ser que una pyme en nuestro caso obtenga beneficios o pérdidas por este concepto. Esto se aplica en algunas NIC, el concepto de valor razonable para sus activos.

III.4.3.NIIF 3. Combinaciones de negocio.

El fin de esta norma es aclarar la información financiera que debe ser dada por una empresa cuando tenga una combinación de negocios. Va destinado a negocios conjuntos o combinaciones de negocios entre entidades. Todo este tipo de organizaciones se contabilizarán mediante el método de adquisición.

El método de adquisición consiste en lo siguiente:

- Identificación de la empresa adquiriente. Según la misma norma se define como empresa adquiriente a la que toma el mando del conjunto de entidades.
- Valoración del costo de la combinación de negocios.
- Distribución en la fecha de adquisición del costo de la combinación de negocios entre los activos adquiridos, y los pasivos asumidos.

Según la misma norma se define como empresa adquiriente a la que toma el mando del conjunto de entidades.

Respecto a la valoración del costo de la combinación de negocios corresponde a la empresa adquiriente. Ese costo se obtendrá de la suma de los valores

razonables de los activos entregados y los pasivos asumidos. Además de los costos directamente ocasionados por la operación de negocios.

Posteriormente, la entidad adquiriente también tiene la responsabilidad de distribuir esas cuentas según la forma que establecen las normas, pero interfieren varias y son de compleja interpretación. Corresponderían a un estudio más exhaustivo.

Esta reemplaza a la NIC 22.

III.4.4.NIIF 4. Contratos de seguro.

El objetivo de esta NIIF consiste en especificar la información que debe dar una empresa a cerca de los contratos de seguro. Esta norma va destinada a la empresas que tengan un contrato de seguro, es decir todas prácticamente.

Esta dicha NIIF establece ciertas normas:

Las compañías tienen que publicar en sus informes anuales mucha información adicional relativa a sus contratos de seguro, como por ejemplo el contrato.

Se prohíben las provisiones de estabilización y catástrofes. Al parecer esta era una práctica común en países en los que las catástrofes naturales son cotidianas. De esta forma absorbían parte del impacto producido en sus cuentas por la catástrofe.

Algunas opciones y garantías integradas del contrato de seguro están sujetas al valor razonable también.

Esta norma será de gran impacto sobre las empresas aseguradoras puesto sus activos financieros en el que se concentra la base de las aseguradoras, se

contabilizaran por el valor razonable y no por el valor histórico como se venía haciendo. Según los entendidos esto supondrá un fuerte cambio que dará lugar a cambios en las estrategias de gestión de dichas empresas.

III.4.5.NIIF 5. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas.

La norma define los activos que cumplen con el criterio para ser clasificados como mantenidos para la venta.

La medición de dicho valor será al más bajo entre su valor neto y su valor razonable, menos los costos de venta y su depreciación a fecha de anulación del activo.

Una empresa clasificará a un activo no corriente como mantenido para la venta, si su importe se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta.

Con esta NIIF queda derogada la N IC 35 (Explotaciones en interrupción definitiva).

III.4.6.NIIF 6. Exploración y evaluación de los recursos minerales.

EL objetivo de esta NIIF es especificar la información financiera relativa a la explotación y la evaluación de los recursos minerales.

Lo más destacable de la norma es:

- Exige algunas mejoras contables para los desembolsos relacionados con la exploración y evaluación.
- Pide que las empresas que reconozcan activos para la exploración y evaluación realicen una comprobación del deterioro del valor de los

- mismos mediante el procedimiento que marque la propia NIIF. Aquí entra en acción la NIC 36 a su vez (Deterioro del valor de los activos).
- También se solicita que la información referente a la exploración y evaluación de recursos minerales, sea revelada. Y los importes que surjan.

En definitiva esta norma marca la devaluación de los activos obtenidos de estudios realizados sobre los recursos minerales.

III.4.7.NIIF 7. Instrumentos financieros. Información a revelar.

Esta norma fue publicada en Agosto de 2005, y reemplaza a la NIC 30 (Informaciones a Revelar en los Estados Financieros de Bancos e Instituciones Financieras Similares)

En primer lugar hay que decir que los instrumentos financieros son instrumentos de financiación, bancarios y no bancarios, que canalizan el ahorro hacia la inversión y facilitan el acceso de la empresa a recursos financieros necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión.

La norma pretende que se conozcan los riesgos de la financiación, y el rendimiento obtenido a dicha financiación.

Esta es la información financiera que debe revelar una empresa en sus cuentas:

- el significado de los instrumentos financieros para la posición financiera y la función de la empresa.
- información cualitativa y cuantitativa acerca de los riesgos que provienen de los instrumentos financieros. Las informaciones cualitativas describen objetivos, políticas y procesos de la administración, para gestionar esos

riesgos. Las informaciones cuantitativas dan información sobre la extensión en la que la entidad está expuesta al riesgo, basada en información provista internamente a los administrativos de nuestra empresa.

Entre los datos cualitativos y cuantitativos se puede uno llegar a hacer una idea real de los instrumentos financieros de la empresa.

IV. Activos fijos según normas internacionales de información financiera

El objetivo de las normas internacionales es prescribir el tratamiento contable del activo fijo (inmovilizado material), de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en su inmovilizado material, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.

Uno de los principales problemas que presenta el reconocimiento contable del inmovilizado material son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por amortización y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

En la aplicación y reconocimiento de las normas internacionales no reconocen las siguientes circunstancias:

- Cuando el inmovilizado material este clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5
- Con los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola; o
- los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

No obstante, la Norma se aplicara a los elementos de inmovilizado material utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los 2 últimos incisos.

Otras Normas Internacionales de Contabilidad pueden obligar a reconocer un determinado elemento de inmovilizado material de acuerdo con un tratamiento diferente al exigido en esta Norma. Por ejemplo, la NIC 17 *Arrendamientos* exige que la entidad evalúe si tiene que reconocer un elemento de inmovilizado material sobre la base de la transmisión de los riesgos y ventajas. Sin embargo el resto de aspectos sobre el tratamiento contable de los citados activos, incluyendo su amortización, se guiarán por los requerimientos de la Norma.

La entidad que aplique Norma a los inmuebles que estén siendo construidos o desarrollados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, pero que no satisfacen todavía la definición de 'inversión inmobiliaria. Una vez que se haya completado la construcción o el desarrollo, el inmueble pasará a ser una inversión inmobiliaria y la entidad estará obligada a aplicar la NIC 40. La NIC 40 también se aplica a las inversiones inmobiliarias que estén siendo objeto de nuevos desarrollos, con el fin de ser utilizadas en el futuro como inversiones inmobiliarias. La entidad que utiliza el modelo del costo para las inversiones inmobiliarias, de acuerdo con la NIC 40, deberá utilizar el modelo del costo al aplicar esta Norma.

La norma reconoce un inmovilizado material como activo cuando:

- *la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y*
- *el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.*

Los repuestos y el equipo auxiliar se contabilizan habitualmente como existencias y se reconocen en el resultado del ejercicio cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espera utilizar durante más de un ejercicio, cumplen las condiciones para ser calificados como elementos de inmovilizado material. De igual modo, si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar sólo pudieran ser utilizados con relación a un elemento de inmovilizado material, se contabilizarán como inmovilizado material.

IV.1. Costos iniciales

Algunos elementos de inmovilizado material pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de ese tipo no incremente los beneficios económicos que proporcionan los elementos de inmovilizado material existentes, los tales pueden ser necesarios a la entidad para obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos. Dichos elementos de inmovilizado material cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos porque permiten a la entidad obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera adquirido.

IV.2. Costos posteriores

La entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de inmovilizado material, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a

menudo como 'reparaciones y mantenimiento' del elemento de inmovilizado material.

Ciertos componentes de algunos elementos de inmovilizado material pueden necesitar ser reemplazados a intervalos regulares, el costo de la sustitución de parte de dicho elemento cuando se incurra en ese costo, siempre que se cumpla el criterio de reconocimiento. El importe en libros de las partes que se sustituyan se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las disposiciones que al respecto contiene esta Norma.

Una condición para que algunos elementos de inmovilizado material continúen operando, por ejemplo, los aviones, puede ser la realización periódica de inspecciones generales por defectos, independientemente de que las partes del elemento sean sustituidas o no. Cuando se realice una inspección general, su costo se reconocerá en el importe en libros del elemento de inmovilizado material como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento.

Al mismo tiempo, se dará de baja cualquier importe en libros, procedente de una inspección previa, que permanezca en la citada partida y sea distinto de los componentes físicos no sustituidos. Esto sucederá con independencia de que el costo de la inspección previa fuera identificado contablemente dentro de la transacción mediante la cual se adquirió o construyó dicha partida. Si fuera necesario, puede utilizarse el costo estimado de una inspección similar futura, como indicativo de cuál fue el costo de la inspección realizada cuando la partida fue adquirida o construida.

IV.3. Valoración en el momento del reconocimiento

IV.3.1. Componentes del costo

El costo de los elementos de inmovilizado material comprende:

- Precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento comercial o rebaja del precio;
- Cualquier costo directamente relacionado con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección;
- la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurra la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de existencias durante tal periodo.

Algunos ejemplos de costos directamente relacionados son:

- los costos de retribuciones a los empleados que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de inmovilizado material;
- los costos de preparación del emplazamiento físico;
- los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;
- los costos de instalación y montaje; y

- los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualquier elemento producido durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo); y
- Los honorarios profesionales.

Los elementos no forman parte del costo de inmovilizado material comprenden:

- Costos de apertura de una nueva instalación productiva;
- Costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
- Costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigido a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal); y
- Costos de administración y otros costos indirectos generales.

IV.3.2. Valoración Del costo

El costo de un elemento de inmovilizado material será el precio equivalente al contado en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los plazos normales del crédito comercial, la diferencia entre el precio equivalente al contado y el total de los pagos se reconocerá como gastos por intereses a lo largo del periodo de aplazamiento, a menos que se capitalicen dichos intereses.

El valor razonable de un activo, para el que no existan transacciones comparables en el mercado, puede valorarse con fiabilidad si:

- La variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa, o

- Las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable.

Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado para valorar el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

El costo de un elemento de inmovilizado material que haya sido adquirido por el arrendatario en una operación de arrendamiento financiero, se determinará utilizando los principios establecidos en la NIC 17 *Arrendamientos*.

IV.3.3. Valoración posterior al reconocimiento

La entidad elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo de revalorización, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de inmovilizado material.

IV.3.4. Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material se contabilizará por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

IV.3.5. Modelo de revalorización

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por

su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado que ofrezca la tasación, realizada habitualmente por expertos independientes calificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de inmovilizado material, por ejemplo, la planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de inmovilizado material y porque el elemento rara vez sea vendido, salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento, la entidad podría tener que estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la amortización correspondiente.

Algunos elementos de inmovilizado material experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revalorizaciones anuales. Tales revalorizaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de inmovilizado material con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revalorizaciones hechas cada tres o cinco años.

Cuando se revalorice un elemento de inmovilizado material, la amortización acumulada en la fecha de la revalorización puede ser tratada de cualquiera de las siguientes maneras:

- Reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revalorización sea igual a su importe revalorizado. Este método se utiliza a menudo cuando se revaloriza el activo por medio de la aplicación de un índice a su costo de reposición depreciado.
- Eliminada contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresa es el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revalorizado del activo. Este método se utiliza habitualmente en edificios.

Si se revaloriza un elemento de inmovilizado material, se revalorizarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Una clase de elementos pertenecientes al inmovilizado material es un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las actividades de la entidad. Los siguientes son ejemplos de clases separadas:

- terrenos;
- terrenos y edificios;
- maquinaria;
- buques;
- aeronaves;
- vehículos de motor;
- mobiliario y utillaje; y
- equipo de oficina.

Los elementos pertenecientes a una clase, de las que componen el inmovilizado material, se revisarán simultáneamente con el fin de evitar revalorizaciones selectivas, y para evitar la inclusión en los estados financieros de partidas que serían una mezcla de costos y valores referidos a diferentes fechas. No obstante, cada clase de activos puede ser revalorizada de forma periódica e independiente, siempre que la revisión de los valores se realice en un intervalo corto de tiempo y que los valores se mantengan constantemente actualizados.

Cuando se incremente el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal aumento se llevará directamente a una cuenta de reservas de revalorización, dentro del patrimonio neto. No obstante, el incremento se reconocerá en el resultado del ejercicio en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal disminución se reconocerá en el resultado del ejercicio. No obstante, la disminución será cargada directamente al patrimonio neto contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente en relación con el mismo activo, en la medida que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de reserva de revalorización.

La reserva de revalorización de un elemento del inmovilizado material incluida en el patrimonio neto podrá ser transferida directamente a la cuenta de reservas por ganancias acumuladas, cuando se dé de baja en cuentas al activo. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva cuando el activo sea enajenado o se disponga de él por otra vía. No obstante, parte de la reserva podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe de la reserva transferido sería igual a la diferencia entre la amortización calculada según el valor revalorizado del activo y la calculada

según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reservas de revalorización a las cuentas de reservas por ganancias acumuladas, realizadas, no pasarán por el resultado del ejercicio.

Los efectos de la revalorización del inmovilizado material, sobre los impuestos sobre las ganancias, si los hay, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto sobre las ganancias*.

IV.4. Amortización

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento de inmovilizado material que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La entidad distribuirá el importe inicialmente reconocido de un elemento del inmovilizado material entre sus partes significativas y amortizará de forma independiente cada una de estas partes. Por ejemplo, podría ser adecuado amortizar por separado la estructura y los motores de un avión, tanto si se tiene en propiedad como si se tiene en arrendamiento financiero.

Una parte significativa de un elemento de inmovilizado material puede tener una vida útil y un método de amortización que coincidan con la vida y el método utilizados para otra parte significativa del mismo elemento. En tal caso, ambas partes podrían agruparse para determinar el cargo por amortización.

En la medida que la entidad amortice de forma independiente algunas partes de un elemento de inmovilizado material, también amortizará de forma separada el resto del elemento. El resto estará integrado por las partes del elemento que individualmente no sean significativas. Si la entidad tiene diversas expectativas para cada una de esas partes, podría ser necesario emplear técnicas de

aproximación para amortizar el resto, de forma que represente fielmente el patrón de consumo o la vida útil de sus componentes, o ambos.

La entidad podrá elegir amortizar de forma independiente las partes que compongan un elemento y no tengan un costo significativo con relación al costo total del mismo.

El cargo por amortización de cada ejercicio se reconocerá en el resultado del ejercicio, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

El cargo por amortización de un ejercicio se reconocerá habitualmente en el resultado del mismo. Sin embargo, en ocasiones los beneficios económicos futuros incorporados a un activo se incorporan a la producción de otros activos. En este caso, el cargo por amortización formará parte del costo del otro activo y se incluirá en su importe en libros. Por ejemplo, la amortización de una instalación y equipo de manufactura se incluirá en los costos de transformación de las existencias. De forma similar, la amortización del inmovilizado material utilizado para actividades de desarrollo podrá incluirse en el costo de un activo intangible reconocido de acuerdo con la NIC 38 *Activos intangibles*.

IV.4.1. Importe amortizable y periodo de amortización

El importe amortizable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

La amortización se contabilizará incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la amortización.

El importe amortizable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe amortizable.

El valor residual de un activo podría aumentar hasta igualar o superar el importe en libros del activo. Si esto sucediese, el cargo por amortización del activo será nulo, a menos que—y hasta que—ese valor residual disminuya posteriormente y se haga menor que el importe en libros del activo.

La amortización de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la dirección. La amortización de un activo cesará en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o incluido en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta), de acuerdo con la NIIF 5, y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. Por tanto, la amortización no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre amortizado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por amortización podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.

Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo, se consumen, por parte de la entidad, principalmente a través de su utilización. No obstante, otros factores, tales como la obsolescencia técnica o comercial y el deterioro natural

producido por la falta de utilización del bien, producen a menudo una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo. Consecuentemente, para determinar la vida útil del elemento de inmovilizado material, se tendrán en cuenta todos los factores siguientes:

- la utilización prevista del activo. El uso debe estimarse por referencia a la capacidad o al rendimiento físico que se espere del mismo;
- el deterioro natural esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, así como el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado;
- la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios o mejoras en la producción, o bien de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo; y
- los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de servicio relacionados con el activo.

La vida útil de un activo se definirá en términos de la utilidad que se espere que aporte a la entidad. La política de gestión de activos llevada a cabo por la entidad podría implicar la enajenación o disposición por otra vía de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la entidad tenga con activos similares.

Los terrenos y los edificios son activos independientes, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una

vida ilimitada y por tanto no se amortizan. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos amortizables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe amortizable del edificio.

Si el costo de un terreno incluye los costos de desmantelamiento, traslado y rehabilitación, esa porción del terreno se amortizará a lo largo del periodo en el que se obtengan los beneficios por haber incurrido en esos costos. En algunos casos, el terreno en sí mismo puede tener una vida útil limitada, en cuyo caso se amortizará de forma que refleje los beneficios que se van a derivar del mismo.

IV.4.2.Método de amortización

El método de amortización utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos los beneficios económicos futuros del activo.

El método de amortización aplicado a un activo se revisará al término de cada ejercicio anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará el método de amortización para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable.

Pueden utilizarse diversos métodos de amortización para distribuir el importe amortizable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Entre los mismos se incluyen el método lineal, el método de amortización decreciente y el método de las unidades de producción. La amortización lineal dará lugar a un cargo constante a lo largo de la vida útil del activo, siempre que su valor residual no cambie. El método de amortización decreciente dará lugar a un cargo que irá disminuyendo a lo largo de su vida útil. El método de las unidades de producción dará lugar a un cargo basado en la utilización o producción esperada. La entidad

elegirá el método que más fielmente refleje el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo. Dicho método se aplicará uniformemente en todos los ejercicios, a menos que se haya producido un cambio en el patrón esperado de consumo de dichos beneficios económicos futuros.

IV.4.3.Deterioro del valor

Para determinar si un elemento de inmovilizado material ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 *Deterioro del valor de los activos*. En dicha Norma se explica cómo debe proceder la entidad para la revisión del importe en libros de sus activos, cómo ha de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocer, o en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor.

IV.4.4.Compensación por deterioro del valor

Las compensaciones procedentes de terceros, por elementos de inmovilizado material que hayan experimentado un deterioro del valor, se hayan perdido o se hayan abandonado, se incluirán en el resultado del ejercicio cuando tales compensaciones sean exigibles.

El deterioro del valor o las pérdidas de los elementos de inmovilizado material son hechos independientes de las reclamaciones de pagos o compensaciones de terceros, así como de cualquier compra posterior o construcción de activos que reemplacen a los citados elementos, y por ello se contabilizarán de forma separada, procediendo de la manera siguiente:

- el deterioro del valor de los elementos de inmovilizado material se reconocerá según la NIC 36;

- la baja en cuentas de los elementos de inmovilizado material retirados o de los que se haya dispuesto por otra vía se contabilizará según lo establecido en esta Norma;
- la compensación de terceros por elementos de inmovilizado material que hubieran visto deteriorado su valor, se hubieran perdido o se hubieran abandonado se incluirá en la determinación del resultado del ejercicio, en el momento en que la compensación sea exigible; y
- el costo de los elementos de inmovilizado material rehabilitados, adquiridos o construidos para reemplazar los perdidos o deteriorados se determinará de acuerdo con esta Norma.

IV.4.5. Baja en cuentas

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se dará de baja en cuentas:

- por su enajenación o disposición por otra vía; o
- cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de inmovilizado material se incluirá en el resultado del ejercicio cuando la partida sea dada de baja en cuenta. Las ganancias no se clasificarán como ingresos ordinarios.

La enajenación o disposición por otra vía de un elemento de inmovilizado material puede llevarse a cabo de diversas maneras. Para determinar la fecha de la enajenación o disposición por otra vía del elemento, la entidad aplicará los criterios establecidos en la NIC 18 *Ingresos ordinarios*, para el reconocimiento de ingresos ordinarios por ventas de bienes. Se aplicará la NIC 17 en caso de que la disposición del activo consista en una venta con arrendamiento posterior.

Si, de acuerdo con el principio de reconocimiento, la entidad reconociera dentro del importe en libros de un elemento de inmovilizado material el costo derivado de la sustitución de una parte del elemento, entonces dará de baja el importe en libros de la parte sustituida, con independencia de si esta parte se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad la determinación del importe en libros de la parte sustituida, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál podría ser el costo de la parte sustituida en el momento en que fue adquirida o construida.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determinará como la diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, y el importe en libros del elemento.

La contrapartida a cobrar por la enajenación o disposición por otra vía de un elemento de inmovilizado material, se reconocerá inicialmente por su valor razonable. Si se aplazase el pago a recibir por el elemento, la contrapartida recibida se reconocerá inicialmente al precio equivalente de contado. La diferencia entre el importe nominal de la contrapartida y el precio equivalente de contado se reconocerá como un ingreso ordinario por intereses, de acuerdo con la NIC 18, de forma que refleje el rendimiento efectivo derivado de la cuenta por cobrar.

IV.4.6. Información a revelar

En los estados financieros se revelará, con respecto a cada una de las clases de inmovilizado material, la siguiente información:

- las bases de valoración utilizadas para determinar el importe en libros bruto;
- los métodos de amortización utilizados;

- las vidas útiles o los porcentajes de amortización utilizados;
- el importe en libros bruto y la amortización acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor), tanto al principio como al final de cada ejercicio; y
- la conciliación entre los valores en libros al principio y al final del ejercicio, mostrando:
 - las inversiones o adiciones realizadas;
 - los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
 - las adquisiciones realizadas mediante combinaciones de negocios;
 - los incrementos o disminuciones, resultantes de las revalorizaciones así como las pérdidas por deterioro del valor reconocidas, o revertidas directamente al patrimonio neto;
 - las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio;
 - las pérdidas por deterioro de valor que hayan revertido, y hayan sido reconocidas en el resultado del ejercicio;
 - las amortizaciones;
 - las diferencias netas de cambio surgidas en la conversión de estados financieros desde la moneda funcional a una moneda de presentación diferente (incluyendo también las diferencias de conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa); y
 - otros movimientos.

En los estados financieros también se revelará información sobre:

- la existencia y los importes correspondientes a las restricciones de titularidad, así como los inmovilizados materiales que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones;
- el importe de los desembolsos reconocidos en el importe en libros, en los casos de elementos de inmovilizado material en curso de construcción;
- el importe de los compromisos de adquisición de inmovilizado material; y
- si no se ha revelado de forma independiente en la cuenta de resultados, el importe de las compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio por elementos de inmovilizado material cuyo valor se hubiera deteriorado, se hubieran perdido o se hubieran retirado.

Cuando los elementos de inmovilizado material se contabilicen por sus valores revalorizados, se revelará la siguiente información:

- la fecha efectiva de la revalorización;
- si se han utilizado los servicios de un experto independiente;
- los métodos y las hipótesis significativas aplicadas en la estimación del valor razonable de los elementos;
- en qué medida el valor razonable de los elementos de inmovilizado material fue determinado directamente por referencia a los precios observables en un mercado activo o a recientes transacciones de mercado entre sujetos debidamente informados en condiciones de independencia, o fue estimado utilizando otras técnicas de valoración;
- para cada clase de inmovilizado material que se haya revalorizado, el importe en libros al que se habría reconocido si se hubieran contabilizado según el modelo del costo; y

- las reservas de revalorización, indicando los movimientos del ejercicio, así como cualquier restricción sobre la distribución de su saldo a los accionistas.

Los usuarios de los estados financieros también podrían encontrar relevante para cubrir sus necesidades la siguiente información:

- el importe en libros de los elementos de inmovilizado material, que se encuentran temporalmente fuera de servicio;
- el importe en libros bruto de los inmovilizados materiales que, estando totalmente amortizados, se encuentran todavía en uso;
- el importe en libros de los elementos de inmovilizado material retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5; y
- cuando se utiliza el modelo del costo, el valor razonable de los inmovilizados materiales cuando es significativamente diferente de su importe en libros.
- Por tanto, se aconseja a las entidades presentar también estas informaciones.

IV.5.Arrendamientos

La Norma será aplicable al contabilizar todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de:

- acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- acuerdos sobre licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritas, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base de la valoración de:

- inmuebles poseídos por arrendatarios, en el caso de que los contabilicen como inversiones inmobiliarias (véase la NIC 40, Inversiones inmobiliarias);
- inversiones inmobiliarias suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);
- activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41, Agricultura); o
- activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).

La definición de arrendamiento comprende contratos para el alquiler de activos, que contengan una cláusula en la que se otorgue al que alquila la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.

IV.5.1. Clasificación de los arrendamientos

La clasificación de los arrendamientos adoptada en las Normas Internacionales se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una explotación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.

Se clasificará un arrendamiento como financiero cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Por el contrario, se clasificará un arrendamiento como operativo si no se han

transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por un intermediario no vinculado con el arrendatario.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá del fondo económico y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato. Ejemplos de situaciones que normalmente llevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son:

- el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;
- el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo (esta circunstancia opera incluso en caso de que la propiedad no vaya a ser transferida al final de la operación);
- al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y

- los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

Otros indicadores de situaciones que podrían llevar a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son:

- si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
- las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del contrato); y
- el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Los ejemplos anteriores no son siempre concluyentes, si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, éste se clasificará como operativo.

La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo. En el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio del arrendamiento, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones o los cambios en otras circunstancias, no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

Los arrendamientos de terrenos y edificios en conjunto se clasificarán como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es, normalmente, su vida económica indefinida y, si no se espera que la propiedad de los mismos pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, éste no recibirá todos los riesgos y beneficios sustanciales inherentes a la propiedad. En tal caso, el arrendamiento del terreno se considerará como operativo. Cualquier pago realizado al contratar o adquirir un derecho de arrendamiento que se contabilice como un arrendamiento operativo, representará un pago anticipado por el arrendamiento, que se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a medida que se obtengan los beneficios económicos producidos por el mismo.

Los componentes de terrenos y de construcciones, en un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto, se considerarán de forma separada a efectos de la clasificación del arrendamiento. Si se espera que la propiedad de ambos componentes se transfiera al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, ambos componentes se clasificarán como arrendamiento financiero, tanto si se contemplan como un sólo arrendamiento o como dos, a menos que esté claro que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de uno o ambos componentes. Cuando los terrenos tengan una vida económica ilimitada, el componente de terrenos se clasificará normalmente como un arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento.

Cuando sea necesario clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre los componentes de terrenos y construcciones proporcionalmente a los valores razonables relativos que representen los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos

componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.

En un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto en el que resulte insignificante el importe que se reconocería para el componente de terrenos, los citados terrenos y las construcciones pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo. En tal caso, se considerará la vida económica de los edificios como la que corresponda a la totalidad del activo arrendado.

La valoración por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como una inversión inmobiliaria de acuerdo con la NIC 40, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar, en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.

Según la NIC 40, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como inversión inmobiliaria. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como inversión inmobiliaria. Este será el caso si el arrendatario:

- Ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como un inmueble ocupado por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso; o

- Realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera a un tercero no vinculado, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

IV.5.2. Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios

IV.5.2.1. Arrendamientos financieros

IV.5.2.1.1. Reconocimiento inicial

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el balance del arrendatario, registrando un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento el tipo de interés implícito en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarlo; de lo contrario se usará el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal. Mientras que la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero, su fondo económico y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica,

contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes.

Si tal operación de arrendamiento no quedara reflejada en el balance del arrendatario, tanto sus recursos económicos como las obligaciones de la entidad estarían infravalorados, distorsionando así cualquier ratio financiero que se pudiera calcular. Será apropiado que el arrendamiento financiero se refleje, en el balance del arrendatario, simultáneamente como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, tanto el activo como la obligación de pagar cuotas futuras, se registrarán en el balance por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales relativos al arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.

No resultará adecuado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso de que la entidad realice, en el balance, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, observará esta misma distinción para las deudas derivadas de los arrendamientos.

Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.

IV.5.2.1.2. Valoración posterior

Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirán en dos partes que representen las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se

distribuirá entre los ejercicios que constituyan el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga un tipo de interés constante en cada ejercicio, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los ejercicios en los que sean incurridos.

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por amortización en los activos amortizables, como a un gasto financiero en cada ejercicio. La política de amortización para activos amortizables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos amortizables que se posean, y la amortización contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16, Inmovilizado material y en la NIC 38, Activos intangibles. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se amortizará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El importe amortizable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los ejercicios de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de amortización que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos amortizables que posea. En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se amortizará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.

Los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

- Para cada clase de activos, el importe neto en libros a la fecha del balance.
- Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento y su valor actual, en la fecha del balance. Además, la entidad informará de los

pagos mínimos del arrendamiento en la fecha del balance, y de su correspondiente valor actual, para cada uno de los siguientes plazos:

- hasta un año;
 - entre uno y cinco años;
 - más de cinco años.
- Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el ejercicio.
- Importe total de los pagos mínimos por subarrendos que se esperan recibir, en la fecha del balance, por los subarrendos financieros no cancelables que la entidad posea.
- Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
- Las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
 - la existencia y, en su caso, los plazos de renovación de los contratos, así como de las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento de precios; y
 - las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

IV.5.2.2. Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario

Los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

- el total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos:
 - hasta un año;
 - entre uno y cinco años;
 - a más de cinco años.
- el importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, en la fecha del balance, por los subarriendos operativos no cancelables.
- cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos del ejercicio, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.
- una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
 - las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
 - la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
 - las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

IV.5.3.Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores

IV.5.3.1.Arrendamientos financieros

IV.5.3.1.1.Reconocimiento inicial

Los arrendadores reconocerán en su balance los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida a cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.

IV.5.3.1.2.Valoración posterior

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante, sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

Todo arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada ejercicio sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada ejercicio, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

Los arrendadores que sean también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el ejercicio, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tipos de interés artificialmente bajos, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tipos de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados:

- las pérdidas o ganancias equivalentes al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables; y
- la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso ordinario por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a un tipo de interés de mercado. El costo de la venta

reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento será el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si es diferente, menos el valor actual del importe al que ascienda el valor residual garantizado. La diferencia entre el ingreso ordinario y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Los fabricantes o distribuidores que sean también arrendadores, aplican a veces tipos de interés artificialmente bajos a fin de atraer a los clientes. El uso de tales tipos podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tipos de interés artificialmente bajos, el resultado de la venta quedará reducido a la que se hubiera obtenido de aplicar un tipo de interés de mercado.

Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que sean fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

Los arrendadores revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

- Una conciliación, en la fecha del balance, entre la inversión bruta total en los arrendamientos y el valor actual de los pagos mínimos a recibir por los mismos. Además, la entidad revelará, en la fecha del balance, tanto la inversión bruta total en dichos arrendamientos como el valor actual de los pagos mínimos a recibir por causa de los mismos, para cada uno de los siguientes plazos:
 - hasta un año;
 - entre uno y cinco años;
 - más de cinco años.

- Los ingresos financieros no devengados.
- El importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador.
- Las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro .
- Las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del ejercicio.
- Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.

A menudo resulta útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguida en el ejercicio, deducidos los correspondientes ingresos financieros no devengados, a la que se restarán los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

IV.5.3.2.Arrendamientos operativos

Los arrendadores presentarán en su balance, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la amortización del bien, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán de una forma lineal en el plazo del arrendamiento,

incluso si los cobros no se reciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

Los costos directos iniciales incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

La amortización de los activos amortizables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.

El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

Los arrendadores revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

- El importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos:
 - hasta un año;
 - entre uno y cinco años;
 - más de cinco años.

- El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el ejercicio.
- Una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.

IV.5.4. Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento financiero, se evitará reconocer inmediatamente como resultado, en los estados financieros del vendedor arrendatario, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado. Este importe, se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no será apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un resultado realizado. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, y quedase claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier resultado se reconocerá inmediatamente como tal. Si el

precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida resultase compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso se diferirá y amortizará en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el que se espere utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor razonable, dicho exceso se diferirá y amortizará durante el periodo en el que se espere utilizar el activo.

Si el arrendamiento posterior fuese un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se estableciesen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente cualquier resultado derivado de la misma.

En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconocerá inmediatamente.

IV.6. Inversiones inmobiliarias

Esta norma será aplicable para la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero, también se aplicará para la valoración en los estados financieros de un arrendador, de las inversiones inmobiliarias arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 Arrendamientos.

Esta Norma no será de aplicación a:

- Los activos biológicos adheridos a terrenos y relacionados con la actividad agrícola;
- Las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:

- 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;
- Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará 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);
- Un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
- Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

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

- inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
- inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas;
- inmuebles ocupados por el dueño , incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el

dueño, inmuebles ocupados por empleados e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos; inmuebles que están siendo construidos o mejorados para uso futuro como inversiones inmobiliarias, a los que se aplicará la NIC 16 hasta que la construcción o desarrollo estén terminados, fecha en la que se convierten en inversiones inmobiliarias y por lo tanto quedan sujetos a esta Norma.

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 entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como inversión inmobiliaria 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.

En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad 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 una inversión inmobiliaria.

En algunos casos, una entidad tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo y es ocupado por éstas. Este inmueble no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la

perspectiva de la entidad que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

IV.6.1.Reconocimiento

Las inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad; y
- el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.

Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costes de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.

La entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de las inversiones inmobiliarias, los costes derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costes se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el coste de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como ‘reparaciones y conservación’ del inmueble.

Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión

inmobiliaria el coste de sustituir un componente del mismo, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta Norma.

IV.6.2. Valoración inicial

Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.

El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción. El coste de una inversión inmobiliaria autoconstruida será su coste en la fecha en que la construcción o desarrollo queden completados.

El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso), ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación, ni por las cuantías anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.

Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.

Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de valoración, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el coste del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si un derecho sobre un inmueble mantenido en arrendamiento se clasificase como una inversión inmobiliaria, el elemento contabilizado por su valor razonable sería el derecho y no el inmueble subyacente.

Algunas inversiones inmobiliarias pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo. El coste de dicha inversión inmobiliaria se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.

La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:

- la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o

- el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además
- la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.

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

IV.6.3. Valoración posterior al reconocimiento

IV.6.3.1. Política contable

Las Políticas contables establecen que se efectuará un cambio voluntario en una política únicamente si dicho cambio proporciona una presentación más adecuada de los eventos y transacciones, en los estados financieros de la

entidad. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más adecuada.

Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para propósitos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

IV.6.4. Inversiones inmobiliarias relacionadas con pasivos

La entidad puede:

- escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas sus inversiones inmobiliarias que sirvan de garantía a pasivos en los que se pague un rendimiento ligado directamente al valor razonable, o a la rentabilidad, de los activos específicos que se estén incluidos en dichas inversiones inmobiliarias; y
- escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas las demás inversiones inmobiliarias, con independencia de la elección realizada en el apartado anterior.

Si una entidad escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas con anterioridad, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado del ejercicio. De acuerdo con esto, si se vendiese una inversión inmobiliaria de un conjunto de activos en el que se aplicase el modelo del valor razonable, a otro

conjunto de activos en el que se utilizase el modelo del coste, el valor razonable del inmueble en la fecha de la venta se convertirá en su coste atribuido.

IV.6.5. Modelo del valor razonable

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones inmobiliarias al valor razonable.

Cuando el derecho sobre un inmueble, mantenido por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como inversión inmobiliaria, se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria es el precio al que podría ser intercambiado, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.

La entidad determinará el valor razonable sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrir por causa de la enajenación o disposición por otra vía. El valor razonable de una inversión inmobiliaria reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.

El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto

o inapropiado para otra fecha. La definición de valor 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 en condiciones de independencia mutua, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria 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 representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación al inmueble.

En un arrendamiento negociado a tipos de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre un inmueble arrendado neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos), debería ser cero. Este valor razonable no cambia independientemente de si, a efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor razonable o por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Por tanto, re expresar un activo arrendado sustituyendo su coste, por su valor razonable, no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

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 de la inversión inmobiliaria, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.

Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la inversión inmobiliaria de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario actual de la inversión inmobiliaria no son un elemento a considerar, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético.

La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, sobre los que puedan realizarse los mismos o parecidos contratos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición del inmueble, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con el inmueble. Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:

- precios actuales en un mercado activo para inmuebles de diferente naturaleza, condiciones o localización, ajustados para reflejar dichas diferencias;

- 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
- proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tipos de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.

En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de una inversión inmobiliaria. La entidad 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.

En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inversión inmobiliaria, después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación en el rango de las estimaciones de valor razonable será muy alta 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 queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua.

El valor razonable no reflejará:

- el valor adicional derivado de la creación de una cartera de inmuebles en diferentes localidades;

- las sinergias entre las inversiones inmobiliarias y otros activos;
- los derechos o restricciones legales que sólo son aplicables al propietario actual; y
- los beneficios o gravámenes fiscales que sólo son aplicables al propietario actual.

Al determinar el valor razonable de una inversión inmobiliaria, la entidad deberá evitar duplicar activos y pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados, por ejemplo:

- Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se reconocerán, por lo general, dentro de la inversión inmobiliaria, en lugar de estar reconocidos de forma separada como inmovilizado material.
- Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
- El valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los alquileres contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas a pagar). De acuerdo con lo anterior, si la valoración obtenida para un inmueble ha de obtenerse neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, a efectos de su contabilización, deducir cualquier pasivo reconocido derivado del arrendamiento para llegar al valor razonable de la inversión inmobiliaria.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar el inmueble, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.

IV.6.6. Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable

Existe una presunción refutable de que las entidades serán capaces de determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de cada inversión inmobiliaria. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inversión inmobiliaria después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir clara evidencia de que la entidad no va a poder determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de la inversión inmobiliaria. Esto surge cuando, y sólo cuando, no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos, la entidad valorará la inversión inmobiliaria aplicando el modelo del coste. Se asumirá que el valor residual de la inversión inmobiliaria es cero.

En casos excepcionales, cuando la entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo anterior, a valorar la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste, valorará el resto de sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable. En estos casos, aunque la entidad puede utilizar el modelo del coste para una inversión inmobiliaria en particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.

Si la entidad ha valorado previamente una inversión inmobiliaria según su valor razonable, continuará valorándola a valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía (o hasta que el inmueble sea ocupado por el propietario,

o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

IV.6.7. Modelo del coste

Después del reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del coste valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16, excepto aquéllas que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5. Las inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidas para la venta se valorarán de acuerdo con la NIIF 5.

IV.6.8. Transferencias

Se realizarán transferencias de inversiones inmobiliarias cuando exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

- el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a una instalación ocupada por el dueño;
- el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias;
- el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una inversión inmobiliaria;
- el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias; o

- el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo a inversiones inmobiliarias.

Para la transferencia de inversiones inmobiliarias, contabilizadas según su valor razonable, a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Si un inmueble ocupado por el dueño se convierte en una inversión inmobiliaria, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado aplicando la NIC 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.

Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inversiones inmobiliarias, contabilizadas según su valor razonable, la entidad continuará amortizando el inmueble y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado aplicando la NIC 16, y su valor razonable, de la misma forma que una revalorización en la NIC 16. En otras palabras:

- Cualquier disminución en el importe en libros del inmueble, se reconocerá en el resultado del ejercicio. Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en las reservas por revalorización de ese inmueble, la disminución se cargará contra el saldo de dichas reservas.
- Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará como sigue:

- ✓ En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para ese inmueble, el aumento se reconocerá en el resultado del ejercicio. El importe reconocido en el resultado del ejercicio no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
- ✓ 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 disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria, 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 los resultados.

En caso de la transferencia de un elemento desde las existencias a las inversiones inmobiliarias, para contabilizarlo según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.

El tratamiento de transferencias de existencias a inversiones inmobiliarias, que vaya a ser contabilizadas según su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de existencias.

IV.6.9. Enajenación o disposición por otra vía

Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del balance) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.

La enajenación de una inversión inmobiliaria puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de enajenación de una inversión inmobiliaria, la entidad aplicará los criterios de la NIC 18, para reconocer el ingreso ordinario en la venta de los bienes, y considerará las directrices correspondientes del Apéndice de la NIC 18.

Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el coste de sustitución de parte de una inversión inmobiliaria, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las inversiones inmobiliarias contabilizadas según el modelo del coste, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el coste de la sustitución como indicativo de cuál era el coste del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la inversión inmobiliaria podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el coste de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía.

La contraprestación a cobrar, derivada de la enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se reconocerá inicialmente según su valor razonable. En particular, si el pago por una inversión inmobiliaria se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente según su precio al contado. La diferencia entre la cuantía nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso ordinario por intereses según lo establecido en la NIC 18, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración el método del interés efectivo.

El deterioro del valor o las pérdidas en inversiones inmobiliarias, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente de la forma siguiente:

- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
- (b) los retiros, enajenaciones o disposición por otra vía de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;
- (c) la compensación de terceros por la inversión inmobiliaria cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición por otra vía se reconocerá en el resultado del ejercicio en el que dicha compensación sea exigible; y
- (d) el coste de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta Norma.

IV.6.10. Modelos del valor razonable y del coste

El dueño de las inversiones inmobiliarias incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos en los que haya

participado. La entidad que mantenga una inversión inmobiliaria en régimen de arrendamiento financiero u operativo, incluirá las revelaciones del arrendatario para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.

La entidad revelará:

- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del coste.
- Si aplica el modelo del valor razonable y en qué circunstancias, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como inversiones inmobiliarias.
- Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las inversiones inmobiliarias 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.
- Los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, 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 entidad) por causa de la naturaleza de los inmuebles y la falta de datos comparables de mercado;
- La medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (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 las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará.
- Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por:
 - ✓ ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias;

- ✓ gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos por rentas durante el ejercicio;
 - ✓ gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio; y
 - ✓ El cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una inversión inmobiliaria, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del coste, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable.
- La existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía.
 - Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

IV.6.10.1. Modelo del valor razonable

Además de las revelaciones exigidas, la entidad que aplique el modelo del valor razonable, también deberá presentar una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:

- adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;
- adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;

- 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 NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
- pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
- diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
- trasposos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
- otros movimientos.

Cuando la evaluación obtenida para una inversión inmobiliaria se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, la entidad incluirá entre sus revelaciones una reconciliación entre la evaluación obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera obligaciones reconocidas por arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.

En los casos excepcionales, en los que la entidad valore la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de la NIC 16, la reconciliación revelará los importes asociados a esas inversiones inmobiliarias independientemente de los importes asociados a otras inversiones inmobiliarias.

Además, la entidad incluirá la siguiente información:

- una descripción de las inversiones inmobiliarias;
- una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable;
- si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es probable que se encuentre el valor razonable; y
- cuando haya enajenado o dispuesto por otra vía de inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable:
 - ✓ el hecho de que la entidad haya enajenado Inversiones Inmobiliarias no registradas según su valor razonable;
 - ✓ el importe en libros de esas Inversiones Inmobiliarias en el momento de su venta; y
 - ✓ el importe de la pérdida o ganancia reconocida.

IV.6.10.2. Modelo del coste

La entidad que aplique el modelo del coste revelará:

- los métodos de amortización utilizados;
- las vidas útiles o los tipos de amortización utilizados;
- el importe bruto en libros y la amortización acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del ejercicio;
- una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
 - ✓ adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
 - ✓ adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
 - ✓ activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos clasificados como mantenido para la

- venta de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
- ✓ amortizaciones;
 - ✓ el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el ejercicio;
 - ✓ las diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta sus estados financieros;
 - ✓ traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - ✓ otros movimientos; y
- el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, cuando la entidad no pueda determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de manera fiable, la entidad incluirá las siguientes informaciones:
- ✓ una descripción de las inversiones inmobiliarias;
 - ✓ una explicación del motivo por el cual el valor razonable no ha podido ser determinado de manera fiable; y
 - ✓ si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable.

IV.7.NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias

IV.7.1. Balance

Las cifras del balance aún no expresadas en términos de la unidad de valoración corriente en la fecha del balance, se re expresarán aplicando un índice general de precios.

Las partidas monetarias no serán re expresadas puesto que ya se encuentran expresadas en la unidad de valoración corriente a la fecha del balance. Son partidas monetarias el efectivo poseído y los saldos a recibir o pagar en metálico.

La mayoría de las partidas no monetarias se llevan al coste o al coste menos la depreciación acumulada, y por tanto están expresadas a valores corrientes en el momento de su adquisición. El coste re expresado de cada partida, o el coste menos la amortización acumulada, se determinan aplicando al coste histórico y a la depreciación, en su caso, la variación de un índice general de precios desde la fecha de adquisición hasta la fecha del balance a presentar. De acuerdo con lo anterior, las partidas que contienen el inmovilizado material, las inversiones, las existencias de materias primas y mercancías, el fondo de comercio, las patentes, las marcas y otros activos similares, serán objeto de re expresión a partir de la fecha de su adquisición. Las existencias de productos en curso y de productos terminados se re expresarán desde las fechas en que se incurrió en los costes de compra y transformación que se encuentren acumulados en ellos.

Los registros detallados de las fechas de adquisición de los elementos que componen el inmovilizado material, pueden no estar disponibles, y en

ocasiones tampoco es factible su estimación. En tales circunstancias puede ser necesario, para el primer ejercicio de aplicación de esta Norma, utilizar una valoración de un profesional independiente respecto de tales partidas y que sirva como base para su re expresión.

Puede no estar disponible un índice general de precios referido a los ejercicios para los que, según esta Norma, se requiere la re expresión del inmovilizado material. En tales circunstancias especiales, puede ser necesario utilizar una estimación basada, por ejemplo, en los movimientos del tipo de cambio entre la moneda funcional y una moneda extranjera relativamente estable.

Algunas partidas no monetarias se llevan según valores corrientes en fechas distintas a la del balance o de la adquisición; por ejemplo, esto puede aparecer cuando los elementos componentes del inmovilizado material se han revalorizado en una fecha previa. En tales casos, los importes en libros se re expresarán desde la fecha de la revalorización.

El importe re expresado de una partida no monetaria es objeto de pérdida por deterioro del valor, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad que proceda en cada caso, cuando su cuantía exceda del importe recuperable por el uso futuro de la partida (incluyendo su venta u otro tipo de enajenación). Por lo tanto, en tales casos, los saldos re expresados de los elementos componentes del inmovilizado material, del fondo de comercio, de las patentes y de las marcas se reducirán hasta su importe recuperable, los saldos re expresados de las existencias serán rebajados hasta su valor neto realizable, y se rebajarán los saldos re expresados de las inversiones poseídas hasta su valor de mercado.

Una empresa participada que se contabilice según el método de la participación, puede presentar su información financiera en la moneda de

una economía hiperinflacionaria. Al objeto de calcular la participación del inversor en el patrimonio neto y en los resultados de la participada, el balance y la cuenta de resultados de la misma serán objeto de re expresión, de acuerdo con lo establecido en esta Norma. Cuando los estados financieros re expresados de la empresa participada estén en una moneda extranjera, se procederá a su conversión aplicando los tipos de cambio de la fecha del balance.

Generalmente, el impacto de la inflación queda reconocido en los costes financieros de los préstamos. No es apropiado proceder simultáneamente a re expresar los desembolsos efectuados en las inversiones financiadas con préstamos y, de forma simultánea, capitalizar aquella parte de los costes financieros que compensa al prestamista por la inflación en el mismo ejercicio. Esta parte de los costes financieros se reconoce como un gasto en el mismo ejercicio en que se incurre en los mismos.

Una empresa puede adquirir activos por medio de un acuerdo que le permita diferir los pagos, sin contabilizar explícitamente un cargo por intereses. Cuando no se pueda separar la cantidad implícita de intereses, tales activos se re expresarán utilizando las fechas de pago y no las de adquisición.

IV.7.2.Estados financieros consolidados

Una sociedad dominante que presente información en la moneda de una economía hiperinflacionaria puede tener dependientes que presenten también información en monedas de economías hiperinflacionarias. Los estados financieros de tales dependientes necesitarán ser re expresados, mediante la aplicación de un índice general de precios correspondiente al país en cuya moneda presentan la información, antes de incluirse en los estados financieros consolidados a presentar por la dominante. Cuando la

dependiente es extranjera, sus estados financieros se convertirán aplicando los tipos de cambio de cierre.

Si se consolidan estados financieros con fechas de referencia distintas, todas las partidas, sean o no monetarias, necesitarán ser re expresadas en la unidad de valoración corriente a la fecha de los estados financieros consolidados.

IV.7.3. Selección y uso de un índice general de precios

La re expresión de los estados financieros, conforme a lo establecido en esta Norma, exige el uso de un índice general de precios que refleje los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda. Es preferible que todas las empresas que presenten información en la moneda de una misma economía utilicen el mismo índice.

IV.7.4. Economías que dejan de ser hiperinflacionarias

Cuando una economía deje de ser hiperinflacionaria y la empresa, por consiguiente, cese en la preparación y presentación de estados financieros elaborados conforme a lo establecido en esta Norma, debe tratar las cifras expresadas en la unidad de valoración corriente al final del ejercicio previo, como base para los importes en libros de las partidas en sus estados financieros siguientes.

Se revelará la siguiente información en los estados financieros:

- el hecho de que los estados financieros, así como las cifras correspondientes para ejercicios anteriores, han sido re expresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la

- moneda funcional y que, como resultado, están expresados en la unidad de medida corriente en la fecha del balance.
- si los estados financieros antes de la re expresión estaban elaborados utilizando el método del coste histórico o el del coste corriente; y
 - la identificación y valor del índice general de precios a la fecha del balance, así como el movimiento del mismo durante el ejercicio corriente y el anterior.

V. Aplicación práctica de normas internacionales

V.1.Tratamiento contable para la revalorización del inmovilizado material

A finales del ejercicio 1 una empresa posee unas instalaciones cuyo importe en libros es de 150.000, siendo su precio de adquisición original de 200.000 y su depreciación acumulada de 50.000. El valor razonable del activo asciende a 180.000.

Se pide: Contabilice, según la opción del modelo de valor razonable, la revalorización del activo a finales del ejercicio 1 aplicando los dos tratamientos contables previstos en la NIC 16, pero sin tener en cuenta el efecto fiscal.

Solución:

1. Reexpresar proporcionalmente el importe bruto y la depreciación acumulada del activo.

FECHA	CUENTA	DEBE	HABER
31/12/01	Instalaciones técnicas	40.000	

(30.000 / 150.000) x 200.000			
Depreciación	Acumulada	de	10.000
Instalaciones	técnicas	(30.000 /	
		150.000) x 50.000	
Reservas de revalorización	(180.000–		30.000
	150.000)		

2. Eliminar la depreciación acumulada del activo.

FECHA	CUENTA	DEBE	HABER
31/12/01	Amortización Acumulada de Instalaciones técnicas	50.000	
	Instalaciones técnicas		50.000
31/12/01	Instalaciones técnicas	30.000	
	Reservas de revalorización (180.000– 150.000)		30.000

V.2. CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A principios del año 2005 una empresa formaliza un contrato de arrendamiento financiero sobre una maquinaria, cuyo valor razonable es de 120.000. Las cuotas anuales de alquiler son de 30.000, y la duración del contrato de 5 años. El importe de la opción de compra se ha establecido en 2.000. La vida útil de esta maquinaria se estima en 8 años y el sistema de amortización es lineal. El tipo de interés implícito en la operación es del 8,357%

La siguiente tabla recoge el cuadro de amortización financiera de la deuda:

Año	Deuda viva	Intereses	Amortización de la deuda	Cuota	Deuda pendiente
	(1)	(2)=(1)x 8,357%	(3)=(4)-(2)	(4)	(5)=(1)-(3)
1	120.000	10.029	19.971	30.000	100.029
2	100.029	8.360	21.640	30.000	78.389
3	78.389	6.551	23.449	30.000	54.940
4	54.940	4.592	25.408	30.000	29.532
5	29.532	2.468	27.532	30.000	2.000
Compra	2.000		2.000	2.000	0
TOTAL		32.000		152.000	

Se pide: Contabilice la formalización del contrato de arrendamiento financiero, así como las operaciones realizadas al cierre del ejercicio 2005, no considerando el efecto impositivo del mismo, ni el IVA.

Solución:

El arrendatario reflejará en su balance un activo (la maquinaria arrendada) y una deuda por la misma cuantía, que será igual al valor razonable del activo o el valor actual de las cuotas de alquiler, si fuese menor. El pago de las cuotas se separa entre gasto por intereses y amortización de la deuda según los importes que figuran en el cuadro de amortización de la deuda. La maquinaria arrendada se amortiza mediante el sistema de amortización lineal en un plazo de 8 años.

De acuerdo con la NIC 17 la contabilización de esta transacción en el primer ejercicio sería la siguiente:

Solución:

El arrendatario reflejará en su balance un activo (la maquinaria arrendada) y una deuda por la misma cuantía, que será igual al valor razonable del activo o el valor actual de las cuotas de alquiler, si fuese menor. El pago de las cuotas se separa entre gasto por intereses y amortización de la deuda según

los importes que figuran en el cuadro de amortización de la deuda. La maquinaria arrendada se amortiza mediante el sistema de amortización lineal en un plazo de 8 años.

De acuerdo con la NIC 17 la contabilización de esta transacción en el primer ejercicio sería la siguiente:

FECHA	CUENTA	DEBE	HABER
01/01/05	Maquinaria (Inmovilizado Material)	120.000	
	Deudas por arrendamiento financiero a C/P		19.971
	Deudas por arrendamiento financiero a L/P		100.029
31/12/05	Deudas por arrendamiento financiero a C/P	19.971	
	Intereses de deudas	10.029	
	Tesorería		30.000
31/12/05	Deudas por arrendamiento financiero a L/P	10.820	
	Deudas por arrendamiento financiero a C/P		10.820
31/12/05	Amortización del inmovilizado material (120.000/8)	15.000	
	Amortización Acumulada de Maquinaria		15.000

A continuación mostramos la solución de este arrendamiento según la normativa:

FECHA	CUENTA	DEBE	HABER
-------	--------	------	-------

01/01/05	Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (Inmovilizado Inmaterial)	120.000
	Gastos por intereses diferidos	32.000
	Acreeedores por arrendamiento financiero a C.P.	30.000
	Acreeedores por arrendamiento financiero a L.P.	122.000
31/12/05	Acreeedores por arrendamiento financiero a C.P.	30.000
	Tesorería	30.000
31/12/05	Intereses de deudas	10.029
	Gastos por intereses diferidos	10.029
31/12/05	Acreeedores por arrendamiento financiero a L.P.	30.000
	Acreeedores por arrendamiento financiero a C.P.	30.000
31/12/05	Amortización del inmovilizado inmaterial (60.000/8)	15.000
	Amortización Acumulada de Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	15.000

V.3.VENTA DE INMOVILIZADO VALORADO CON MODELO DE REVALORIZACIÓN. EFECTO IMPOSITIVO

La empresa adquiere un terreno en el ejercicio 2005 por un coste de 200.000. Al final del año el valor razonable de este terreno se cifra en 250.000. En el ejercicio 2006 la empresa vende el terreno por 300.000,

Teniendo en cuenta que la empresa escoge la opción del modelo de revalorización para la valoración posterior de los terrenos, se pide efectuar los registros correspondientes a esta opción y la venta del inmovilizado teniendo en cuenta su efecto impositivo (nota: tanto impositivo efectivo = 30%)

Solución:

A final del ejercicio 2005 reflejo la revalorización del terreno y su efecto impositivo:

50.000 Terrenos a		
	Reserva por ajustes al valor razonable	35.000
	Deuda por impuesto diferido	15.000

En el ejercicio 2006 se produce la venta:

300.000 Tesorería a		
	Terrenos	250.000
	Beneficio procedente de Inmovilizado	50.000

El efecto impositivo, teniendo en cuenta que fiscalmente el beneficio obtenido por la venta es $300.000 - 200.000 = 100.000$, y que la cuota a pagar en el impuesto del ejercicio relacionada con esta operación es 30% de $100.000 = 30.000$ implicaría el siguiente registro en 2006:

15.000 Impuesto de Sociedades	
15.000	Deuda por impuesto diferido

a Hacienda Pública 30.000 acreedora
--

Adicionalmente la empresa puede traspasar la Reserva por ajustes al valor razonable a una reserva de libre disposición (aunque la normativa internacional no trata el tema de la disponibilidad de las partidas del neto)

V.4.COSTE DEL INMOVILIZADO. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN AL TÉRMINO DE LA VIDA ÚTIL

El 2 de enero de 2008 la empresa TRUTISA adquiere a crédito (3 meses) una balsa para verter residuos por 327.000 (95.000 el coste del terreno y 232.000 la construcción). A los 5 años se agota la capacidad de la balsa y es preciso someterla a un proceso de recuperación ambiental, no pudiendo ocuparse el terreno en el futuro. El coste actualizado de la actuación es de 45.000.

El coste de la reparación en el momento de la construcción anterior se estima en 50.733. En el futuro se considera un incremento del coste similar a la estimación del Índice de Precios al Consumo (estimándose en un 3%). La tasa de actualización, teniendo presente los riesgos específicos de la compañía, es del 5,5% (la NIC 37, 47).

	<u>Año 0</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5</u>
Coste y estimación del valor futuro (3%)	50.733	52.255	53.822	55.437	57.100	58.813
Actualización del valor (5,5%)	45.000	47.475	50.086	52.841	55.747	58.813

Suponga que al cabo de 5 años, el coste de la restauración asciende a 54.430, liquidándose por c/c bancaria.

Solución

El tratamiento en ambos marcos regulatorios es similar.

El día que se adquiere la balsa se registra el bien por su coste, el cual incluye la estimación inicial de los costes de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurra la entidad como consecuencia de utilizar el elemento. Este pasivo contingente se reconoce por su valor actual. A efectos didácticos, hemos revelado de forma separada el componente “coste” del componente “rehabilitación”.

2 de enero de 2008	Debe	Haber
Terrenos y bienes naturales	95.000	
Construcciones	232.000	
Terrenos y bienes naturales, rehabilitación	45.000	
Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		45.000
Proveedores de inmovilizado a c/p		327.000

Se ha empleado la cuenta Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado en lugar de la cuenta Provisión para actuaciones medioambientales, dado que expresamente el contenido de esta última excluye las actuaciones destinadas al desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado.

Dado que en este caso, el terreno presenta una vida útil limitada, será preciso recuperar su coste en el periodo de vida útil estimado para la balsa (5 años). Teniendo en cuenta los datos de vida útil, al cierre del ejercicio efectuaríamos los siguientes asientos:

31 de diciembre de 2008	Debe	Haber
Amortización acumulada del inmovilizado material, terrenos		19.000

Amortización acumulada del inmovilizado material, construcciones	46.400
Dotación a la amortización del inmovilizado material	19.000
Dotación a la amortización del inmovilizado material	46.400
Proveedores de inmovilizado a c/p	327.000
Dotación a la amortización del inmovilizado material	9.000
Amortización acumulada del inmovilizado material, rehabilitación de terrenos	9.000

Por otra parte, al cierre del ejercicio es preciso, incorporar los intereses devengados por la provisión de pasivo. A tal fin utilizamos el tipo de descuento empleado en la estimación inicial, salvo cambio significativo en las circunstancias que obligasen a una revisión de la provisión. El valor actual de la provisión (45.000) multiplicado por la tasa de actualización (5,5%) asciende a 2.475.

31 de diciembre de 2008	Debe	Haber
Intereses de deudas, otras empresas	2.475	
Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		2.475

Al cabo de cinco años (enero de 2013) se efectúa la recuperación ambiental, ascendiendo el coste de la misma a 54.430. El valor de la provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado ha aumentado como consecuencia de la imputación de intereses a la misma anualmente a 58.813. El terreno y la construcción dejan de estar operativos para el futuro, siendo nulo su valor residual:

2 de enero de 2013	Debe	Haber
Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado	58.813	
Bancos, c/c		54.430
Exceso de provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		4.383
Amortización acumulada del inmovilizado material, rehabilitación de terrenos	45.000	
Amortización acumulada del inmovilizado material, terrenos	95.000	
Amortización acumulada del inmovilizado material, construcciones	232.000	
Terrenos y bienes naturales, rehabilitación		45.000
Terrenos y bienes naturales		95.000
Construcciones		232.000

Se ha decidido abonar la cuenta Exceso de provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado, a ubicar en el segmento explotación, porque este exceso se debe a mayores amortizaciones practicadas y a una mayor carga financiera incorporada en la provisión.

En este momento, dado el desajuste entre la estimación de la provisión y el gasto finalmente incurrido, se procede a registrar un beneficio procedente del inmovilizado, de carácter ordinario. La diferencia entre el importe previsto y el finalmente incurrido se califica como cambio de estimación, por lo que el efecto sobre los elementos patrimoniales se registra en la cuenta de resultados del ejercicio y, en su caso, en los futuros.

Solución según el PCGA

El día que se adquiere la balsa se registra el coste incurrido. Por lo tanto, el valor del elemento no incorpora la estimación del coste de desmantelamiento.

Este coste se reconoce anualmente, construyendo el importe de la provisión a lo largo de los años en los que se espera que el elemento genere ingresos.

2 de enero de 2008	Debe	Haber
Terrenos y bienes naturales	95.000	
Construcciones	232.000	
Proveedores de inmovilizado a c/p		327.000

A 31 de diciembre se amortizan el terreno y la construcción, dado que sendos componentes de la balsa tienen una vida útil limitada y un valor residual nulo al término de la misma.

31 de diciembre de 2008	Debe	Haber
Dotación a la amortización del inmovilizado material	19.000	
Amortización acumulada del inmovilizado material, terrenos		19.000
Dotación a la amortización del inmovilizado material	46.400	
Amortización acumulada del inmovilizado material, construcciones		46.400

Como hemos señalado anteriormente, aplicando el principio de correlación de ingresos y gastos, es preciso registrar un coste necesario, cual es el vertido de residuos de manera controlada, para obtener los ingresos que se obtienen con la actividad.

Obtenido el principal de la provisión y el componente financiero, cada año se registra un gasto de explotación por la parte alícuota del principal (al igual que el sistema de amortización, porque ambos toman como referencia el

patrón de generación de ingresos del activo amortizado), así como la parte financiera devengada.

	Año0	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Coste y estimación del valor futuro (3%)	50.733	52.255	53.822	55.437	57.100	58.813
Principal anual (5,5%) *		10.538	10.538	10.538	10.538	10.538
Interés anual			580	1.191	1.836	2.517
Acumulado de principal más interés		10.538	21.655	33.384	45.758	58.813

El primer ejercicio (2008) se calcula la cuota anual que, capitalizada al 5,5%, alcanza el valor futuro estimado para la rehabilitación. Este componente principal es 10.538. Anualmente, se calcula el interés devengado por la provisión registrada. A efectos didácticos calculamos los intereses sobre la provisión acumulada al cierre del año anterior. El primer año no se reconoce ningún componente financiero, porque la provisión al cierre del ejercicio anterior no existía.

31 de diciembre de 2008	Debe	Haber
Reparaciones y conservación	10.538	
Provisión para grandes reparaciones		10.538

El 31 de diciembre de 2009, los asientos serían similares, aunque ya se incorporaría el componente financiero (en 2009, 580 y el cálculo sería la provisión de pasivo al final del ejercicio anterior -10.538- por el 5,5%)

31 de diciembre de 2009	Debe	Haber
Dotación a la amortización del inmovilizado material	19.000	
Amortización acumulada del inmovilizado material, terrenos		19.000
Dotación a la amortización del inmovilizado material	46.400	
Amortización acumulada del inmovilizado material, construcciones		46.400
Reparaciones y conservación	10.538	
Provisión para grandes reparaciones		10.538
Intereses de deudas	580	
Provisión para grandes reparaciones		580

Al término de la vida útil, cuando se realiza la restauración se registra la baja de elementos, entre ellos, la provisión para grandes reparaciones.

2 de enero de 2013	Debe	Haber
Provisión para grandes reparaciones	58.813	
Bancos, c/c		54.430
Exceso de provisiones para grandes reparaciones		4.383
Amortización acumulada del inmovilizado material, terrenos	95.000	
Amortización acumulada del inmovilizado material, construcciones	232.000	
Terrenos y bienes naturales		95.000
Construcciones		232.000

El cambio de estimación se reconoce en la cuenta de resultados en la cuenta de Exceso de provisión para grandes reparaciones, perteneciente al resultado de explotación.

Comentarios de los cambios:

La principal diferencia que nos traen las normas internacionales de contabilidad se encuentra en la preeminencia del enfoque de balance en el nuevo marco contable. En ambos casos se respeta el principio de correlación de ingresos y gastos (en uno vía amortización del componente de coste, mientras que en el otro por el reconocimiento anual del gasto por reparaciones); sin embargo, la existencia de una obligación desde el momento en que se inicia la actividad contaminante provoca el reconocimiento de una deuda en el balance de situación (existe una obligación presente, como consecuencia de sucesos pasados, que supondrá un sacrificio de beneficios económicos futuros).

La segunda incidencia procede del efecto financiero. La deuda está reconocida desde el principio, mientras que en otro caso la obligación se va construyendo durante los cinco años. Por tanto, el componente principal es menor (45.000 en las normas, frente a 52.690 en de los principios) y el financiero más elevado (6.123 en los principios, frente a 13.813 en las normas).

V.5.-VALORACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL: LAS GRANDES REPARACIONES

La empresa CLORASA adquiere el 1 de enero de 20XX a crédito (3 meses) una maquinaria por importe de 232.000 más 15% de IVA. Cada 3 años es preciso someterla a una revisión integral que, de acometerla en el año de la adquisición, implicaría un coste de 45.000. La vida útil estimada de la máquina es de 15 años.

Las grandes reparaciones se refieren al coste de trabajos relacionados con el mantenimiento en óptimas condiciones de uso que necesitan algunos inmovilizados, que tienen una periodicidad plurianual y unos importes elevados.

Son el caso, por ejemplo, del mantenimiento de flotas de aeronaves y buques o similares. Algunos de estos trabajos se realizan por imperativo legal (medidas de seguridad aérea) y otras para el normal uso en los procesos de producción.

Contabilidad de acuerdo con La norma

Las Normas particulares sobre el Inmovilizado Material, en su apartado g) indica que “En la determinación del importe del inmovilizado material se

tendrá en cuenta la incidencia de los costes relacionados con grandes reparaciones. En este sentido, el importe de estos costes se amortizará de forma distinta a la del resto del elemento, durante el periodo que medie hasta la gran reparación. Si estos costes no estuvieran especificados en la adquisición o construcción, a efectos de identificación de los mismos, podrá utilizarse el precio actual de mercado de una reparación similar.

Cuando se realice la gran reparación, su coste se reconocerá en el valor contable del inmovilizado como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento. Asimismo se dará de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado”.

Al reconocer inicialmente un activo que para alcanzar su completa vida útil debe someterse a procesos periódicos de revisión, con un coste significativo, el coste de adquisición se divide en dos partes, una correspondiente al coste que en el momento actual tiene dicha revisión y otra correspondiente al resto del valor del elemento. La primera parte se amortiza en el periodo que transcurre hasta la revisión o gran reparación, mientras que la segunda se amortizaría durante la vida útil del elemento. De esta forma, el tratamiento que recibe es similar al de una renovación, considerándola como el conjunto de operaciones mediante las que se recuperan las características iniciales del bien objeto de renovación.

El registro contable sería:

1) A la adquisición

Cuenta	Debe	Haber
Maquinaria	187.000	

Maquinaria, revisión integral	45.000
Hacienda Pública, IVA soportado	34.800
Proveedores de Inmovilizado a corto plazo	269.120

Se ha segregado del coste de la máquina el importe de una reparación similar a la fecha.

2) Al cierre del ejercicio:

a) Se dotará la amortización anual de la máquina por valor de 12.467

Cuenta	Debe	Haber
Dotación Amortización Inmovilizado Material	12.467	
Amortización Acumulada Inmovilizado material: Maquinaria		12.467

b) Se dotarán a la amortización anual del coste estimado de la reparación, siendo la vida útil, en este caso, de 3 años, hasta la realización de la reparación, por un importe de 15.000

Cuenta	Debe	Haber
Dotación Amortización Inmovilizado Material	15.000	
Amortización Acumulada Inmovilizado material: Maquinaria		15.000

Transcurridos los 3 años, se realiza la reparación integral de la maquinaria, ascendiendo el coste a 51.350 más IVA del 15%, que se liquida por transferencia bancaria.

3) Por la baja del valor neto contable del coste estimado inicialmente de la reparación:

Cuenta	Debe	Haber
Amortización Acumulada Inmovilizado material:	45.000	
Maquinaria reparación integral		
Maquinaria, revisión integral		45.000

4) Por la adición al inmovilizado del coste real de la reparación:

Cuenta	Debe	Haber
Maquinaria, revisión integral	51.350	
Hacienda Pública, IVA soportado	7.702,50	
Bancos cuenta corriente		59.052,50

2. Contabilidad de acuerdo con los PCGA

Para los activos inmovilizados que como consecuencia de su utilización durante varios ejercicios son objeto de reparación extraordinaria al finalizar el ciclo de utilización, y siendo este período superior a un año, se deberá, de acuerdo con el principio de correlación de ingresos y gastos, dotar una provisión por la parte proporcional que corresponde de la reparación, imputándola, a la cuenta de resultados, en función del importe que resulte de la estimación efectuada para el ejercicio, de los costes de dicha reparación.

A estos efectos se constituirá un fondo de Provisión para grandes reparaciones, del Plan General de Contabilidad, para hacer frente a la reparación en el ejercicio que se deba efectuar".Siguiendo el ejemplo de la empresa CLORASA, se trataría la operación de la siguiente forma:

1) A la adquisición

Cuenta	Debe	Haber
Maquinaria	232.000	
Hacienda Pública, IVA soportado	34.800	

Proveedores de Inmovilizado a corto plazo	269.120
--	---------

La máquina se da de alta por el precio de adquisición.

2) Al cierre del ejercicio:

a) Se dotará la amortización anual de la máquina por valor de 15.467.

Cuenta	Debe	Haber
Dotación Amortización Inmovilizado Material	15.467	
Amortización Acumulada Inmovilizado material: Maquinaria		15.467

b) Se dotarán una provisión para grandes reparaciones por el coste anual de la estimación de la reparación, siendo el periodo de distribución del coste total, en este caso, de 3 años hasta la realización de la reparación. El importe será de 15.000.

Cuenta	Debe	Haber
Reparaciones y conservación	15.000	
Provisión para grandes reparaciones		15.000

3) Si al llegar el año 3 y proceder a la reparación extraordinaria, ésta resulta tener un importe de 51.350, se procederá a aplicar la provisión acumulada durante los tres años de 45.000 y el resto se cargará en el resultado del ejercicio como gasto.

Cuenta	Debe	Haber
Reparaciones y conservación	6.350	
Provisión para grandes reparaciones	45.000	
Hacienda Pública, IVA soportado	7.702,50	
Bancos cuenta corriente		59.052,50

Si la provisión resultara superior al coste de la reparación, el exceso se abonaría a la cuenta Exceso de provisión para riesgos y gastos.

En este ejercicio se realizaría la estimación del coste de la reparación que tendrá lugar tres años después y se comenzará a distribuir dicho coste dotando de nuevo la provisión para riesgos y gastos, correspondiente.

3. Comparación de ambas situaciones

3.1. Efectos en el Balance

El pasivo registrado es inferior, debido a que las deudas no se ven incrementadas por el coste de la reparación, a diferencia del otro donde anualmente se incorpora la provisión para riesgos y gastos que empeora el ratio de endeudamiento de la empresa.

Desde el punto de las obligaciones presentes, cuando la compañía adquiere un elemento sujeto a revisión periódica no tiene la obligación de realizar la revisión, por lo que no sería acorde a la definición de pasivo el registro del mismo. Esta circunstancia es distinta a la planteada en el caso planteado en el mes de septiembre en el que la empresa adquiriría el compromiso de desmantelar un activo. En dicha situación, desde el momento que se opera con el activo se ha contraído una obligación a satisfacer en el futuro.

Por otra parte, el valor neto contable del activo se renovará cada tres años sustituyendo el coste e incorporando el importe de la gran reparación, la cuál previsiblemente irá aumentando por el efecto de las subidas de precios. Sin embargo, el coste inicial se iría amortizando como un único elemento y en un único periodo de vida útil.

3.2. Efectos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el importe de la amortización del precio de adquisición de la maquinaria que en el caso presentado, es inferior durante los primeros años al contabilizado. Sin embargo, tras la última revisión, el importe de gasto reconocido es menor dado que ya no es preciso dotar una provisión para grandes reparaciones; mientras que se debe amortizar el coste de la última revisión. Por estos motivos consideramos que la correlaciona más apropiadamente el coste total del elemento (coste de adquisición más el plan de revisión) con los ingresos que va a generar el elemento.

Respecto a los efectos en resultados de los desajustes de la estimación de la reparación serían los siguientes. Cada vez que se produce la reparación, se procede a dar de baja el activo amortizado o la provisión. La diferencia con el importe efectivamente desembolsado se difiere a futuro, mientras que en el se corrige ese mismo año.

4. Temas colaterales

4.1. Grandes reparaciones sobre activos arrendados:

Una de las principales variantes es cuando el activo en lugar de estar adquirido es alquilado a un tercero, siendo preciso para operar con él durante la vida útil realizar varias grandes reparaciones.

En estos casos, la primera cuestión es si nos encontramos ante un arrendamiento financiero u operativo.

En el primer caso, arrendamiento financiero, estamos en la misma situación planteada, debiendo segregarse del valor actual de los pagos futuros o del valor razonable (el menor), el coste que en el momento actual tendría una reparación de dicha naturaleza. En estos casos, el mecanismo de control sobre el recurso no altera que se está en presencia de dos elementos con vidas útiles diferentes.

En el segundo caso, arrendamiento operativo, la respuesta no es inmediata. En primer lugar porque no existe un inmovilizado material del que segregar el coste y en segundo lugar, porque habría que evaluar dos tipos de reparaciones las que se hacen para devolver el activo a su propietario en las condiciones acordadas, de las que se acometen para continuar su explotación.

Una respuesta inmediata a la cuestión sería: dado que no existe un activo del cual segregar el coste de la gran reparación, se dota una provisión anualmente que permita atender la gran reparación y continuar operando con el bien.

Como podemos comprobar en la sección “Haciendo Memoria”, ésta es la solución adoptada en la mayor parte de los casos, especialmente por compañías aéreas con aparatos en régimen de alquiler (operativo), máxime cuando al término del arrendamiento suele existir la obligación de devolver el activo con las revisiones oportunas, circunstancia que no se produce sobre activos de los que se controlan todos los riesgos y ventajas y que previsiblemente se mantendrán en uso hasta el término de su vida operativa. En nuestra opinión, si el tratamiento de los arrendamientos se modifica en el medio plazo, puede inducir un cambio en la contabilización de estas provisiones por grandes reparaciones asociadas a recursos alquilados bajo

arrendamientos operativos, ya que entonces no habría diferencia respecto a las grandes reparaciones sobre activos adquiridos.

CONCLUSIONES

Unas de las ventajas que surgen de la aplicación de las NIIF, es un aumento en la cantidad y calidad de información para el mercado de empresas que cotizan principalmente en bolsa de valores. También se puede crear un estándar contable para las empresas nacionales, lo que le facilitará la expansión y la integración de las empresas hacia el mercado de valores internacional y puede influir en la creación de un mayor reflejo del valor económico de los activos en el balance.

Sin embargo, la aplicación de NIIF acarrea ciertas desventajas, como lo es la adaptación de un nuevo modelo contable-financiero, el cual requiere tiempo y conocimientos. Por consiguiente genera un costo adicional para las empresas, como capacitaciones, asesorías, sistemas de información, etc. Además, el implementarse NIIF, puede generar en algunas empresas una disminución su patrimonio, lo que podría afectar su valorización en el mercado.

La aplicación de NIIF puede generar ciertos efectos financieros como lo son:

- Modificación de la presentación de los estados financieros de las empresas.
- Incorporación de nuevas normativa para aspectos de carácter financiero que en el país no se estaban normando, como por ejemplo, activos biológicos, derivados implícitos, entre otros.
- Modificación de los modelos de valorización, al incorporar una serie de subjetividades a la información que se va a entregar en los estados financieros.
- El principal efecto de la NIIF es que trae consigo un cambio en el modo de como las empresas interpretan la información financiera.

Las NIIF se enmarcan en un ámbito estrictamente contable financiero, que **NO MODIFICA NI AFECTA A LAS NORMAS TRIBUTARIAS**, por lo que los contribuyentes, al determinar sus estados financieros, de acuerdo con las

normas referidas, estarán obligados a efectuar los ajustes necesarios a dicho resultado financiero y determinar así, la utilidad tributaria sobre la cual deben cumplir con sus obligaciones impositivas.

El IASB espera que Bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se facilite comparación de compañías nacionales con las de otros países, además que los estados financieros entreguen información de mayor utilidad y calidad a los usuarios que requieran de la misma, ya sea para cotizar en bolsa o invertir en una empresa determinada, incrementando el nivel de transparencia y comparación. Así también, se esperan cambios en la valorización de las empresas, y un incremento en el reconocimiento de los resultados, con el consecuente aumento en el pago de los dividendos a los accionistas.

Para que las normas internacionales no estén en contra de políticas fiscales, se realizara un proceso paralelo en el cual las empresas ven reflejados sus resultados conforme a normas de información financieras VS la elaboración de estados financieros con carácter fiscal, que a través de los cuales se realiza una comparación de cómo se está manejando la información financiera de la empresa en contraste de la información fiscal, y dependiendo de las diferencias que surjan al momento de esta comparación, se realiza una conciliación fiscal con el fin de ajustar tales diferencias para que la información financiera, este conforme a la información fiscal.

La norma aclara que siempre que esta no esté en conflicto con leyes regionales, esta será aplicada en su totalidad, pero en caso de existir un conflicto entre leyes y la norma, las leyes son las que siempre prevalecerán en el tal

Sin embargo, en consideración a la cantidad de recursos y costos que involucra acogerse a estas normas, sólo las empresas que cotizan en bolsa y

grandes compañías están en la capacidad y obligación de hacerlo, realizarán el proceso de conversión, mientras que las pequeñas y medianas empresas, Universidades y demás instituciones, podrían continuar bajo la actual normativa, generándose en Nicaragua un proceso de transición y coexistirán dos estándares de información financiero contable mientras dure aquella.

BIBLIOGRAFIA

- <http://www.laprensa.com.ni/2010/01/03/economia/11998>
- <http://srvusa.nicniif.org/>
- <http://www.injef.com/php/index.php?option=content&task=category§ionid=3&id=179&Itemid=26&limit=10&limitstart=20>
- <http://www.uv.cl/contraloria/pags/interes12.htm>