

Noviembre de 2015

Proyecto de Norma PN/2015/9

Transferencias de Propiedades de Inversión

Modificación propuesta a la NIC 40

Recepción de comentarios hasta el 18 de marzo de 2016

IASB[®]

 IFRS[®]

**Transferencias de Propiedades de Inversión
(Modificación propuesta a la NIC 40)**

Recepción de comentarios hasta el 18 de marzo de 2016

Exposure Draft ED/2015/9 *Transfers of Investment Property* (Proposed amendment to IAS 40) is published by the International Accounting Standards Board (IASB) for comment only. The proposals may be modified in the light of the comments received before being issued in final form. Comments need to be received by **18 March 2016** and should be submitted in writing to the address below or electronically using our 'Comment on a proposal' page.

All comments will be on the public record and posted on our website unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this and how we use your personal data.

Disclaimer: the IASB, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for any loss caused by acting or refraining from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

International Financial Reporting Standards (including International Accounting Standards and SIC and IFRIC Interpretations), Exposure Drafts and other IASB and/or IFRS Foundation publications are copyright of the IFRS Foundation.

Copyright © 2015 IFRS Foundation®

All rights reserved. Copies of the Exposure Draft may only be made for the purpose of preparing comments to the IASB provided that such copies are for personal or internal use, are not sold or otherwise disseminated, acknowledge the IFRS Foundation's copyright and set out the IASB's address in full.

Except as permitted above no part of this publication may be translated, reprinted, reproduced or used in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the IFRS Foundation.

The approved text of International Financial Reporting Standards and other IASB publications is that published by the IASB in the English language. Copies may be obtained from the IFRS Foundation. Please address publications and copyright matters to:

IFRS Foundation Publications Department
30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749
Email: publications@ifrs.org Web: www.ifrs.org

This Spanish translation of the Exposure Draft *Transfers of Investment Property* (Proposed amendment to IAS 40) and related material contained in this publication has been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Spanish translation is the copyright of the IFRS Foundation.



The IFRS Foundation logo/the IASB logo/the IFRS for SMEs logo/'Hexagon Device', 'IFRS Foundation', 'IFRS Taxonomy', 'eIFRS', 'IASB', 'IFRS for SMEs', 'IAS', 'IASs', 'IFRIC', 'IFRS', 'IFRSs', 'SIC', 'International Accounting Standards' and 'International Financial Reporting Standards' are Trade Marks of the IFRS Foundation.

Further details of the Trade Marks, including details of countries where the Trade Marks are registered or applied for, are available from the Foundation on request.

The IFRS Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office as above.

Transferencias de Propiedades de Inversión
(Modificación propuesta a la NIC 40)

Recepción de comentarios hasta el 18 de marzo de 2016

El Proyecto de Norma PN/2015/9 *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificación propuesta a la NIC 40) es publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) únicamente para recibir comentarios. Las propuestas podrán modificarse a la luz de los comentarios recibidos antes de emitirse de forma definitiva. La fecha límite para recibir comentarios es el **18 de marzo de 2016** y deben enviarse por escrito a la dirección indicada a continuación o por vía electrónica utilizando la página de "Comment on a proposal".

Todos los comentarios se pondrán en conocimiento del público y se colocarán en nuestro sitio web a menos que quien responda solicite confidencialidad. Estas solicitudes normalmente no se concederán a menos que las sustenten buenas razones, tales como confidencialidad comercial. Por favor, visite nuestro sitio web para obtener detalles sobre estos aspectos y cómo utilizamos sus datos personales.

Descargo de responsabilidad: el IASB, la Fundación IFRS, los autores y los editores no aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida que se pueda ocasionar por actuar o abstenerse de actuar basándose en el material incluido en esta publicación, ya sea causada dicha pérdida por negligencia o por cualquier otro motivo.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (incluidas las Normas Internacionales de Contabilidad y las Interpretaciones SIC y CINIIF), los Proyectos de Norma y las demás publicaciones del IASB o de la Fundación IFRS son propiedad de la Fundación IFRS.

Copyright © 2015 IFRS Foundation®

Reservados todos los derechos. Pueden realizarse copias de este Proyecto de Norma únicamente a efectos de preparar comentarios a enviar al IASB siempre que estas copias sean para uso personal o interno y que no sean vendidas o difundidas de otra forma y que en cada copia se reconozcan los derechos de autor de la Fundación IFRS y la dirección completa del IASB.

A excepción del mencionado permiso, ninguna parte de estas publicaciones puede ser traducida, reimpressa, reproducida o utilizada en ninguna forma, ya sea total o parcialmente, o por cualquier medio electrónico, mecánico o de otro tipo, existentes o por inventar, incluyendo fotocopiado y grabación u otros sistemas de almacenamiento o recuperación de información, sin el permiso previo, por escrito, de la Fundación IFRS.

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Información Financiera y las demás publicaciones del IASB es el publicado por el IASB en el idioma inglés. Se pueden obtener copias en la Fundación IFRS. Para todas las cuestiones relativas a derechos de propiedad y copia, por favor, dirigirse a:

IFRS Foundation Publications Department
30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749
Correo electrónico: publications@ifrs.org Web: www.ifrs.org

La traducción al español del Proyecto de Norma *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificación propuesta a la NIC 40) y del material relacionado contenido en esta publicación ha sido aprobada por el Comité de Revisión nombrado por la Fundación IFRS. Los derechos de autor de la traducción al español son propiedad de la Fundación IFRS.



El logo de la Fundación IFRS/el logo del IASB/el logo de la IFRS for SMEs/el logo en forma de hexágono, "IFRS Foundation", "IFRS Taxonomy", "eIFRS", "IASB", "IFRS for SMEs", "IAS", "IASs", "IFRIC", "IFRS", "IFRSs", "SIC", "International Accounting Standards", e "International Financial Reporting Standards" son marcas registradas por la Fundación IFRS.

La Fundación, previa petición, tiene a disposición de los interesados información detallada adicional sobre las marcas registradas, incluyendo información de los países en los que están registradas o en proceso de registro.

La Fundación IFRS es una corporación sin fines de lucro según la Ley General de Corporaciones del Estado de Delaware, EE.UU. y opera en Inglaterra y Gales como una empresa internacional (Número de compañía: FC023235) con su sede principal en la dirección anterior.

	<i>desde la página</i>
ÍNDICE	
INTRODUCCIÓN	6
INVITACIÓN A COMENTAR	7
[PROYECTO] MODIFICACIÓN A LA NIC 40 <i>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</i>	9
APROBACIÓN POR EL CONSEJO DEL PROYECTO DE NORMA <i>TRANSFERENCIAS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN</i> (MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIC 40) PUBLICADO EN NOVIEMBRE DE 2015	10
FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DEL PROYECTO DE NORMA <i>TRANSFERENCIAS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN</i> (MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIC 40)	11

Introducción

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado este Proyecto de Norma de una modificación propuesta al párrafo 57 de la NIC 40 *Propiedades de Inversión*.

El párrafo 57 de la NIC 40 proporciona guías sobre transferencias a, o desde, propiedades de inversión. Sin embargo, no aborda de forma específica si una propiedad en construcción o mejora que fue anteriormente clasificada como inventario podría transferirse a propiedades de inversión cuando existe un cambio evidente en su uso.

El IASB propone modificar el párrafo 57 de la NIC 40 para:

- (a) establecer que una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en el uso de una propiedad apoyada por la evidencia de que ha ocurrido dicho cambio; y
- (b) describir nuevamente la lista de circunstancias establecidas en el párrafo 57(a) a (d) como una lista no exhaustiva de ejemplos de evidencia de que el cambio ha ocurrido en el uso en lugar de una lista exhaustiva.

Invitación a comentar

El IASB invita a comentar sobre las propuestas de este Proyecto de Norma, en concreto sobre las preguntas señaladas a continuación. Los comentarios serán de la mayor utilidad si:

- (a) se refieren a las preguntas en los términos señalados;
- (b) indican el párrafo o párrafos específicos a los que se refieren;
- (c) contienen una lógica clara; y
- (d) describen cualquier alternativa que el IASB debería considerar, si fuese aplicable.

El IASB no está solicitando comentarios sobre temas que no se abordan en este Proyecto de Norma. Los comentarios deben remitirse por escrito y recibirse no más tarde del **18 de marzo de 2016**.

Preguntas para quienes respondan

Pregunta 1—Modificación propuesta

El IASB propone modificar el párrafo 57 de la NIC 40 para:

- (a) Establecer que una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Un cambio en el uso tiene lugar cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión.
- (b) Describir nuevamente la lista de circunstancias establecida en el párrafo 57(a) a (d) como una lista no exhaustiva de ejemplos de evidencia de que ha ocurrido un cambio en el uso y no como una lista exhaustiva.

¿Está usted de acuerdo? ¿Por qué sí o por qué no?

Pregunta 2—Disposiciones de transición

El IASB propone la aplicación retroactiva de la modificación propuesta a la NIC 40. ¿Está usted de acuerdo? ¿Por qué sí o por qué no?

Cómo comentar

Los comentarios deben remitirse utilizando uno de los siguientes métodos.

Electrónicamente
(nuestro método preferido)

Visite "Comment on a proposal page", que puede encontrar en:
go.ifrs.org/comment

Correo electrónico

Los comentarios por correo electrónico pueden enviarse a:
commentletters@ifrs.org

Correo postal

IFRS Foundation
30 Cannon Street
London EC4M 6XH
United Kingdom

Todos los comentarios se pondrán en conocimiento del público y se colocarán en nuestro sitio web a menos que se solicite confidencialidad. Estas solicitudes normalmente no se concederán a menos que las sustenten buenas razones,

tales como confidencialidad comercial. Por favor, visite nuestro sitio web para obtener detalles sobre estos aspectos y cómo utilizamos sus datos personales.

[Proyecto] Modificación a la NIC 40 *Propiedades de Inversión*

Se modifica el párrafo 57 y se añade el párrafo 85F. El texto nuevo está subrayado y el texto eliminado está tachado.

Transferencias

- 57 ~~Se realizarán transferencias~~ Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio en su uso, ~~que se haya evidenciado por~~. Un cambio en el uso tiene lugar cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión. Algunos ejemplos de evidencia que apoya un cambio en el uso que conduciría a una transferencia a, o desde, propiedades de inversión incluyen, entre otros:
- (a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el propietario;
 - (b) el inicio de una mejora con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
 - (c) el fin de la ocupación por parte del propietario, en el caso de la transferencia de una propiedad de inversión ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; ~~o y~~
 - (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.
 - (e) [eliminado]
- ...

Fecha de vigencia

- ...
- 85F [Proyecto] *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificación a la NIC 40) emitido en [fecha] modificó el párrafo 57. Una entidad aplicará esa modificación a los periodos anuales que comiencen a partir del [fecha a insertar después de la exposición]. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica la modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho. Una entidad aplicará esa modificación de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*.

Aprobación por el Consejo del Proyecto de Norma *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificación propuesta a la NIC 40) publicado en noviembre de 2015

El Proyecto de Norma *Transferencias de Propiedades de Inversión* se aprobó para su publicación por los catorce miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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

Fundamentos de las Conclusiones del Proyecto de Norma *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificación propuesta a la NIC 40)*

Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan, pero no forman parte, de la modificación propuesta.

Transferencias de propiedades de inversión

- FC1 El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) recibió una pregunta con respecto a la aplicación del párrafo 57 de la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, que establece requerimientos sobre las transferencias a, o desde, propiedades de inversión. La solicitud preguntaba si una propiedad en construcción o mejora que fue anteriormente clasificada como inventario podría transferirse a propiedades de inversión cuando existe evidencia de cambio en su uso.
- FC2 El IASB observó que las mejoras emitidas en mayo de 2008 (*Mejoras a las NIIF*) incluyeron una modificación a la NIC 40. Esta modificación revisó la NIC 40 para incluir en su alcance "propiedades que están siendo construidas o mejoradas para su uso futuro como propiedades de inversión" (véase el párrafo 8(e) de la NIC 40). Se realizó una modificación consiguiente a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*; anteriormente, la NIC 16 se aplicaba a propiedades que están siendo construidas o mejoradas para su uso futuro como propiedades de inversión hasta que se completara dicha construcción o mejora. El IASB observó que las mejoras emitidas en mayo de 2008 no hacían las modificaciones correspondientes al párrafo 57 de la NIC 40 sobre transferencias a, o desde, propiedades de inversión.
- FC3 El IASB observó que el párrafo 57 de la NIC 40 requiere las transferencias a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en el uso de una propiedad apoyado por la evidencia de que ha ocurrido dicho cambio. El IASB, además, destacó que las palabras "cuando, y solo cuando" del párrafo 57 son importantes para asegurar que una transferencia se limite a situaciones en las que los cambios en el uso han tenido lugar. El IASB observó que un cambio en el uso involucraría:
- (a) una evaluación de si la propiedad cumple los requisitos de una propiedad de inversión, apoyada por
 - (b) evidencia de que ha ocurrido un cambio en el uso, en lugar de simplemente un cambio en la intención de la gerencia.
- FC4 El IASB observó que la lista de circunstancias que proporcionan evidencia de un cambio en el uso establecida en el párrafo 57(a) a (d) de la NIC 40 es exhaustiva (como muestran las referencias en ese párrafo a "cuando y solo cuando" y "evidenciado por") y, por ello, este párrafo fue interpretado como de aplicación solo en circunstancias limitadas.
- FC5 Sin embargo, el IASB decidió proponer que la lista de circunstancias que proporcionan evidencia de un cambio en el uso del párrafo 57(a) a (d) no sea exhaustiva y debería ser solo una lista de ejemplos de evidencia de que ha ocurrido un cambio en el uso. El IASB también decidió proponer que una entidad debería transferir propiedades en construcción o mejora hacia, o fuera de, las propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio en el uso de esta propiedad.
- FC6 Por consiguiente, el IASB propone describir nuevamente la lista de circunstancias establecidas en el párrafo 57(a) a (d) como una lista no exhaustiva de ejemplos de evidencia de que ha ocurrido un cambio en el uso en lugar de una lista exhaustiva, y enfatizar que se requiere la evidencia del cambio en el uso. El IASB no propone añadir más ejemplos de circunstancias que evidencian un cambio en el uso porque el foco debe estar en el principio de que se transfiere a, o desde, propiedades de inversión y debería reflejar un cambio en el uso de esa propiedad, que esté apoyado por evidencias.
- FC7 El IASB propone la aplicación retroactiva de la modificación incluida en el Proyecto de Norma. Esto es porque el IASB destacó que una transferencia hacia, o fuera de, las propiedades de inversión daría lugar a un cambio en la base de medición, y este es un cambio en una política contable, de acuerdo con el párrafo 35 de la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*.