

PROYECTO PARA AUSCULTACIÓN

Para recibir comentarios a más tardar el 20 de septiembre de 2019

Norma de Información Financiera

C-17

Propiedades de inversión

Este proyecto para auscultación de Norma de Información Financiera es emitido por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), para recibir comentarios por escrito, los cuales deben enviarse con la referencia No. 044-19



Derechos de autor © 2019 (en trámite) reservados para el:

Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF)

Bosque de Ciruelos 186, Piso 11
Col. Bosques de las Lomas,
C. P. 11700, Ciudad de México.
Teléfono: (55) 55-96-56-33
Fax: (55) 55-96-56-34
Correo electrónico: contacto.cinif@cinif.org.mx

Prohibida la reproducción, traducción, reimpresión o utilización, total o parcial de esta obra, ya sea de manera electrónica, mecánica u otro medio, actual o futuro, incluyendo fotocopia y grabación o cualquier forma de almacenamiento físico o por sistema, sin el permiso por escrito del **CINIF**.

Para cualquier información adicional sobre el uso de este documento, así como del precio sobre copias adicionales, favor de contactar directamente al **CINIF**.

Información adicional relacionada con esta NIF se encuentra en la página electrónica del **CINIF**: www.cinif.org.mx



Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.
Bosque de Ciruelos 186, Piso 11
Col. Bosques de las Lomas
C. P. 11700, Ciudad de México.

El logotipo del CINIF y los términos “NIF”, “INIF”, “ONIF”, “CINIF”, “Normas de Información Financiera”, “Interpretaciones a las Normas de Información Financiera” y “Orientaciones para la aplicación de las NIF”, son marcas registradas del Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.

México, D. F. a 20 de junio de 2019

A TODOS LOS INTERESADOS EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF) adjunta el proyecto para auscultación de la **Norma de Información Financiera C-17, *Propiedades de inversión (NIF C-17)***, convocando al envío de comentarios sobre cualquier punto o tópico desarrollado por el proyecto, los cuales representan mayor beneficio si indican el párrafo específico o grupo de párrafos que le son relativos, contienen razonamientos claros con sustento técnico y, donde sea aplicable, provean sugerencias de redacción alternativa. Se agradecerá se envíen los comentarios en archivo formato de texto electrónico, desprotegido y sin tablas.

Los comentarios que se reciban por escrito serán analizados y tomados en cuenta para las deliberaciones del Consejo Emisor en el proceso de aprobación del proyecto, sólo si son recibidos a más tardar el 20 de septiembre de 2019; con base en su Reglamento de Auscultación, el CINIF publicará dichos comentarios en su página electrónica. Las comunicaciones a este respecto deben enviarse con la referencia 044-19 por correo electrónico a la dirección de contacto.cinif@cinif.org.mx

Cualquier disposición normativa previamente promulgada, que se pretenda eliminar o modificar, se mantendrá vigente hasta en tanto la NIF presentada para auscultación se apruebe y entre en vigor.

Por último, el proyecto para auscultación propone su entrada en vigor para los periodos que se inicien a partir del 1º de enero de 2021, permitiendo su aplicación anticipada.

Atentamente,

C.P.C. Felipe Pérez Cervantes
Presidente del Consejo Emisor del CINIF

NIF C-17
PROPIEDADES DE INVERSIÓN
CONTENIDO

Capítulo/Sección	Párrafos
INTRODUCCIÓN	IN1 – IN13
Preámbulo	IN1 – IN2
Razones para emitir esta norma	IN3
Principales cambios en relación con pronunciamientos anteriores	IN4 – IN5
Bases del Marco Conceptual que se utilizaron para la elaboración de esta NIF	IN6 – IN8
Convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera	IN9 – IN13
10 OBJETIVO	10.1
20 ALCANCE	20.1 – 20.2
30 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y ASPECTOS GENERALES	31.1 – 32.10
31 Definición de términos	31.1
32 Aspectos generales	32.1 – 32.10

Capítulo/Sección	Párrafos	
40 NORMAS DE VALUACIÓN	41.1 – 43.7.7	
41 Reconocimiento de las propiedades de inversión	41.1 – 41.3	
42 Valuación inicial	42.1 – 42.6.7	
43 Valuación posterior	43.1 – 43.10.7	
50 NORMAS DE PRESENTACIÓN	51.1 – 52.1	
51 Estado de situación financiera	51.1	
52 Estado de resultado integral	52.1	
60 NORMAS DE REVELACIÓN	61.1 – 63.1	
61 Revelaciones generales	61.1	
62 Revelaciones en el modelo del valor razonable	62.1 – 62.3	
63 Revelaciones en el modelo del costo	63.1	
70 VIGENCIA	70.1 – 70.2	
80 TRANSITORIOS	80.1 – 80.4	
		Página
Consejo Emisor que aprobó la emisión de la NIF C-17		27

NIF C-17

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

INTRODUCCIÓN

Preámbulo

- IN1 A la fecha de emisión de este proyecto, no existe una Norma de Información Financiera (NIF) que establezca las bases para el reconocimiento contable de las llamadas propiedades de inversión; por lo tanto, las entidades utilizan las NIF aplicas en forma supletoria la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40, *Propiedades de Inversión*, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB).
- IN2 Como criterio general, la NIC 40 permite valorar las propiedades de inversión a su valor razonable o a su costo de adquisición, según decida la entidad, aunque recomienda el uso del valor razonable. No obstante, la aplicación de la NIC 40 como norma supletoria a las NIF del CINIF se ha hecho hasta hoy, tomando en cuenta la Circular 55, *Aplicación supletoria de la NIC 40*, (Circular 55) emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, la cual no permite utilizar el modelo del valor razonable para valorar las propiedades de inversión.

Razones para emitir esta norma

- IN3 La NIF C-17 se emite para subsanar la carencia de una NIF sobre propiedades de inversión.

Principales cambios en relación con pronunciamientos anteriores

- IN4 La norma supletoria NIC 40, aplicada de acuerdo con la Circular 55, establece que existen 3 tipos de propiedades de inversión: las que se tienen para ganar rentas, las que se tienen para apreciación del capital y las que se tienen para ambos propósitos, y recomienda que todas ellas se valúen a su valor razonable, aunque permite su valuación al costo de adquisición. No obstante, como antes se mencionó, la NIC 40 se aplica en México en conjunto con la Circular 55, la cual no permite el uso del modelo de valor razonable.

- IN5 El principal cambio que establece la NIF C-17 es que abre la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable.

Bases del Marco Conceptual que se utilizaron para la elaboración de esta NIF

- IN6 La NIF C-17 se fundamenta en el Marco Conceptual de la Serie NIF A, especialmente en las NIF A-5, *Elementos básicos de los estados financieros*, y NIF A-6, *Reconocimiento y valuación*.
- IN7 La NIF C-17 establece que para reconocer una propiedad de inversión ésta debe cumplir con los elementos de la definición de activos establecida en la NIF A-5.
- IN8 La NIF C-17 permite, con ciertas restricciones, utilizar el valor razonable o el costo de adquisición para valorar las propiedades de inversión. Dichos conceptos de valor se utilizan en los términos en que se definen en la NIF A-6.

Convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera

- IN9 La NIF C-17 tiene esencialmente 4 diferencias con la NIC 40, las cuales se explican en los siguientes párrafos.
- IN10 Diferencia 1. La NIC 40 menciona que las propiedades de inversión son activos que se mantienen para tres posibles propósitos: 1) ganar rentas, 2) ganar por apreciación del capital o para 3) ambos propósitos. Sin duda, la tercera opción es una alternativa posible en términos de estrategia económica de la entidad; no obstante, la NIF C-17 no la incluye, al considerar que para el reconocimiento contable de un activo éste debe valorarse atendiendo, entre otras cuestiones, a su forma de recuperación, no resultando adecuado manejar un “enfoque dual”. Es decir, la apreciación del valor de una propiedad de inversión se realiza hasta que el activo se vende, por lo tanto, mientras éste se encuentre en uso para ganar rentas, no se existe la intención de materializar la ganancia en valor, por lo menos como intención primaria.
- IN11 Diferencia 2. La NIC 40 permite valorar a su valor razonable o a su costo de adquisición, según elija la entidad, tanto las propiedades de inversión destinadas para ganar rentas como las mantenidas para apreciación del capital; asimismo, permite reconocer en la utilidad o pérdida neta (UPN) los ingresos por rentas ganadas y, al mismo tiempo, los ingresos o pérdidas por variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión. La NIF C-17 no permite que las propiedades para ganar rentas se valúen a su valor

razonable, debido a que ese tipo de propiedades está en uso; consecuentemente, la valuación a valor razonable, el cual es un valor de salida, no es congruente con la intención de uso del activo para ganar rentas.

- IN12 Diferencia 3. Al aplicar el modelo del valor razonable, la NIC 40 establece que el efecto de las variaciones en el valor razonable debe reconocerse en la utilidad o pérdida neta del periodo. Por su parte, la NIF C-17 establece, con base en la NIF A-5, *Elementos básicos de los estados financieros*, del Marco Conceptual de las NIF, que dicho efecto derivado de las variaciones en el valor razonable debe reconocerse como otro resultado integral (ORI), en virtud de que es una partida que se realizará en el largo plazo y cuya realización puede tener variaciones en el futuro o, incluso, podría no realizarse.
- IN13 Diferencia 4. La NIC 40 establece que una entidad puede valorar a su valor razonable un derecho de uso relacionado con una propiedad de inversión, haciendo énfasis que es el derecho de uso y no el activo subyacente (es decir, no la propiedad de inversión) el que debe valuarse a su valor razonable. Por su parte, la NIF C-17 no permite esta alternativa, dado que considera que el derecho de uso no es un activo que típicamente pueda ser negociado y, consecuentemente, no es posible determinar un valor razonable confiable para dicho derecho de uso.

La NIF C-17, *Propiedades de inversión*, está integrada por los capítulos 10 al 80, los cuales tienen el mismo carácter normativo y los Apéndices que no tienen carácter normativo. La NIF C-17 debe aplicarse de forma integral y entenderse en conjunto con el Marco Conceptual establecido en la serie NIF A.

NIF C-17

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

10 OBJETIVO

- 10.1 El objetivo de esta Norma de Información Financiera (NIF) es establecer las normas de valuación, presentación y revelación de las propiedades de inversión en los estados financieros de las entidades.

20 ALCANCE

- 20.1 Las disposiciones de esta NIF son aplicables a todas las propiedades de inversión de entidades que emiten estados financieros en los términos establecidos en la NIF A-3, *Necesidades de los usuarios y objetivos de los estados financieros*.
- 20.2 Esta NIF no es aplicable a:
- a) los activos biológicos relacionados con las actividades agropecuarias, los cuales son tratados en la NIF E-1, *Actividades agropecuarias*;
 - b) los derechos sobre minas y reservas minerales, tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
 - c) las propiedades ocupadas por la entidad para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos o mantenidos para su venta en el curso ordinario del negocio.

30 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y ASPECTOS GENERALES

31 Definición de términos

- 31.1 Los siguientes términos se usan en esta NIF con los significados que a continuación se especifican:
- a) *costo de adquisición* – es el monto pagado de efectivo o equivalentes de efectivo, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada por la adquisición de un activo o servicio;
 - b) *propiedad de inversión* – es un terreno o un edificio, o parte de ellos, que se mantiene por la entidad para obtener rentas o apreciación del capital y no para:
 - i. su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien, para fines administrativos; o

- ii. su venta en el curso ordinario del negocio.
- c) *propiedad ocupada por la entidad* – es una propiedad que una entidad tiene como dueña o como arrendataria a través de un activo por derecho de uso, para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos;
- d) *valor neto en libros* – es el saldo de un activo o un pasivo deducido por el monto de la *depreciación, amortización, deterioro* o algún otro importe asignado a resultados, según sea el caso, determinado conforme a las NIF particulares; y
- e) *valor razonable* – es el precio de salida que, a la fecha de valuación, se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado.

32 Aspectos generales

32.1 Las propiedades de inversión se tienen para:

- a) obtener rentas; o
- b) apreciación del capital,

por lo que generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de las *propiedades ocupadas por la entidad*. Esta característica marca la diferencia entre las *propiedades de inversión* con las *propiedades ocupadas por la entidad*, dado que estas últimas usualmente generan flujos de efectivo junto con otros activos utilizados en la producción o el suministro de bienes o servicios.

32.2 Los siguientes son ejemplos de propiedades de inversión:

- a) un terreno que se tiene para la apreciación de capital por su generación de plusvalía a largo plazo y no para venderse en el corto plazo dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
- b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado; en el caso de que no se haya determinado aún si el terreno se utilizará como *propiedad ocupada por la entidad* o para venderse a corto plazo dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación de su valor;
- c) un edificio que es propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relacionado con un edificio) y está rentado a otra entidad a través de uno o más arrendamientos operativos;
- d) un edificio que no está ocupado y se tiene en espera de ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
- e) inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

32.3 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo

tanto, no se incluyen en el alcance de esta NIF:

- a) inmuebles adquiridos o en proceso de construcción, con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio como parte de las actividades primarias de la entidad (véase NIF C-4, *Inventarios*);
- b) *propiedades ocupadas por la entidad* (véase la NIF C-6), incluyendo, entre otras, las que se tienen en espera de que en el futuro sean usadas como *propiedades ocupadas por la entidad*; por ejemplo, terrenos que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por la entidad;
- c) propiedades ocupadas por empleados de la entidad (paguen o no rentas a precio de mercado);
- d) *propiedades ocupadas por la entidad* en espera de desprenderse de ellas; y
- e) propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.

32.4 Ciertas propiedades se dividen en dos partes: una que se mantiene como *propiedad de inversión* y otra que es una *propiedad ocupada por la entidad*. Si esas partes pueden ser dispuestas en forma separada, por ejemplo, para venderlas o para colocarlas en un régimen de arrendamiento financiero, la entidad debe reconocer ambas partes por separado. Si no fuera así, únicamente cuando la parte ocupada por la entidad sea poco importante, la propiedad completa debe clasificarse como propiedad de inversión.

32.5 Cuando una entidad arrendadora suministra servicios complementarios a los ocupantes de la propiedad arrendada, ésta debe reconocerse como una propiedad de inversión sólo si esos servicios son un componente poco importante del contrato. Ejemplos de dichos servicios podrían ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los que lo ocupan bajo un régimen de arrendamiento operativo.

32.6 Contrario a lo anterior, cuando los servicios complementarios son un componente importante del contrato, la propiedad debe reconocerse como una *propiedad ocupada por la entidad*; por ejemplo, cuando una entidad es dueña del inmueble en el que un tercero establece un hotel, pero la misma entidad dueña del inmueble gestiona el hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente importante del ingreso en su conjunto.

32.7 En ciertos casos, puede ser difícil determinar la importancia relativa de los servicios complementarios dentro de un contrato y, en consecuencia, también puede dificultarse la clasificación de la propiedad. Por ejemplo, el dueño de un hotel puede transferir ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración cuyos términos pueden variar ampliamente: en un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser la de un inversionista pasivo y contratar con terceros todos los servicios necesarios para administrar el hotel, transfiriéndoles los riesgos de la operación; en el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado con terceros sólo ciertas funciones de administración diaria conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las

operaciones del hotel.

- 32.8 Se requiere del juicio profesional para determinar si una propiedad cumple los requisitos como propiedad de inversión. La entidad debe desarrollar criterios para poder ejercer tal juicio de forma congruente con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes que figuran en los párrafos 32.2 al 32.7.
- 32.9 También es necesario el uso del juicio profesional para determinar si se adquirió una propiedad de inversión o un negocio. Para determinar si se trata de la adquisición de un negocio debe atenderse a la NIF B-7, *Adquisiciones de negocios*. La determinación de si una transacción cumple la definición de una adquisición de negocios que además incluye una propiedad de inversión, como se define en esta NIF, requiere la aplicación separada de ambas NIF.
- 32.10 Una *propiedad de inversión* que es arrendada por una entidad a una parte relacionada del grupo, quien la mantiene como una propiedad ocupada, debe reconocerse en los estados financieros consolidados como una propiedad *ocupada por la entidad*; en los estados financieros individuales, la entidad arrendadora debe presentarla como propiedad de inversión, siempre que cumpla con la definición correspondiente.

40 NORMAS DE VALUACIÓN

41 Reconocimiento de las propiedades de inversión

- 41.1 Una entidad debe reconocer una propiedad de inversión en su estado de situación financiera, cuando se cumplan los elementos de la definición de activo establecida en el Marco Conceptual de las NIF; es decir, cuando la propiedad de inversión:
- es un recurso económico sobre el que la entidad tiene derecho;
 - tiene el potencial de generar beneficios económicos a la entidad;
 - está bajo el control de la entidad; es decir, ésta tiene la capacidad de dirigir el uso de la propiedad de inversión y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de la misma, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y
 - surgió como consecuencia de eventos pasados que afectaron económicamente a la entidad.
- 41.2 Las propiedades de inversión deben darse de baja cuando:
- la entidad pierde el control sobre las mismas, lo cual ocurre cuando las vende o las transfiere a un arrendatario en un esquema de arrendamiento financiero; o

- b) cuando queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

41.3 Una entidad debe valorar los efectos de las bajas de propiedades de inversión con base en lo establecido en la sección 43.7 de esta NIF.

42 Valuación inicial

42.1 Las propiedades de inversión deben valorarse inicialmente a su costo de adquisición, el cual incluye:

- a) el precio de adquisición, considerando los honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados con la transacción;
- b) en su caso, todos los costos incurridos para dejar a la propiedad en las condiciones necesarias para que pueda generar los beneficios económicos esperados; por ejemplo, si es una propiedad que será arrendada, todas las erogaciones necesarias para darle esa condición; y
- c) en su caso, los costos asociados con el retiro de activos, en términos de la NIF C-18, *Obligaciones asociadas con el retiro de activos* (por ejemplo, en los casos en los que una entidad es dueña de un edificio, pero no del terreno).

42.2 El costo de adquisición de una propiedad de inversión no debe incrementarse por:

- a) los costos de puesta en marcha a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración;
- b) las pérdidas operativas de la propiedad incurridas antes de que ésta esté lista como propiedad de inversión; y
- c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros costos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

42.3 Asimismo, el costo de adquisición de una propiedad de inversión también debe incluir, en su caso, el resultado integral de financiamiento (RIF) asociado con los financiamientos utilizados para su adquisición; la capitalización del RIF debe hacerse con base en lo dispuesto en la NIF D-6, *Capitalización del resultado integral de financiamiento*.

42.4 Algunos componentes de las propiedades de inversión pudieron haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. En estos casos, la entidad debe reconocer en el valor neto en libros de una propiedad de inversión el costo de sustituir alguno de sus componentes al momento de incurrir en dicho costo, siempre que se satisfagan los criterios de reconocimiento establecidos en el párrafo 41.1 de esta NIF. El valor neto en libros de los componentes sustituidos debe darse de baja de acuerdo con los criterios de baja

establecidos en el párrafo 41.2 esta NIF y deben valuarse con base en lo establecido en la sección 43.7 de esta NIF.

42.5 Una propiedad de inversión mantenida por un arrendatario como un activo por derecho de uso debe reconocerse de acuerdo con la NIF D-5, *Arrendamientos*.

42.6 Intercambio de activos

42.6.1 Algunas propiedades de inversión pudieron haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. En todos estos casos, una entidad debe determinar si la transacción de intercambio tiene sustancia comercial con base en la medida en la cual se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción.

42.6.2 Una transacción de intercambio tiene sustancia comercial si:

- a) la conformación (riesgo, periodicidad y monto) de los flujos de efectivo (*valor de uso*) del activo recibido difiere de la conformación de los flujos de efectivo del activo transferido; o
- b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio;
- c) la diferencia identificada en a) o en b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos transferidos.

42.6.3 En relación con el inciso b) del párrafo anterior, al determinar si un intercambio tiene sustancia comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción debe considerar los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.

42.6.4 Si la transacción de intercambio tiene sustancia comercial, la propiedad de inversión adquirida por intercambio debe valuarse como sigue:

- a) en primera instancia, utilizando el valor razonable del activo entregado;
- b) en caso de que el activo entregado no tenga un valor razonable confiable o se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, debe utilizarse este último;
- c) cuando el valor razonable del activo recibido (inclusive un activo adjudicado en pago de una partida monetaria) es menor que el valor razonable del activo entregado en la fecha de recepción del bien, el valor razonable del activo recibido debe ser su costo de adquisición;
- d) cualquier utilidad o pérdida que se genere en la transacción debe reconocerse inmediatamente en la utilidad o pérdida neta del periodo (UPN).

- 42.6.5 Si la transacción de intercambio no tiene sustancia comercial, el costo de adquisición de la propiedad de inversión adquirida mediante intercambio de activos debe valuarse al valor neto en libros del activo entregado, motivo por el cual no se genera utilidad o pérdida en la transacción.
- 42.6.6 Un componente adquirido mediante una transacción de intercambio debe valuarse de la forma antes descrita aun si la entidad no puede dar de baja simultáneamente el activo entregado. Cuando el valor razonable utilizado para valorar la *propiedad de inversión* adquirida difiera del valor neto en libros del activo entregado debe reconocerse una utilidad o pérdida en la transacción.
- 42.6.7 Una propiedad de inversión adquirida mediante una adquisición de negocios debe reconocerse con base en lo establecido en la NIF B-7.

43 Valuación posterior

- 43.1 Las propiedades de inversión deben valuarse posteriormente como sigue:
- a) propiedades de inversión para obtener rentas – aplicando el modelo del costo; y
 - b) propiedades de inversión para apreciación del capital – según opte la entidad, aplicando el modelo del costo o el modelo del valor razonable.
- 43.2 En el caso de propiedades de inversión mantenidas para apreciación del capital, una entidad puede elegir diferente método de valuación para cada uno de los grupos siguientes:
- a) el grupo de propiedades que respalda obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de ciertos activos especificados, incluyendo estas propiedades de inversión; y
 - b) el grupo de todas las otras propiedades de inversión diferentes a las del grupo mencionado en el inciso a).
- 43.3 El método elegido para un grupo debe aplicarse de forma consistente a todas las propiedades de inversión que lo conforman. El cambio de método en cualquier sentido; es decir, del modelo del costo al modelo del valor razonable o viceversa debe llevarse a cabo en forma retrospectiva, con base en lo establecido en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.
- 43.4 Esta NIF no permite que una entidad valúe una propiedad de inversión parcialmente al costo de adquisición y parcialmente a su valor razonable.

43.5 Si una entidad escoge modelos diferentes para los dos grupos descritos en el párrafo 42.2, las ventas o traspasos de propiedades de inversión que se hagan entre dichos grupos deben reconocerse aplicando los criterios establecidos en la sección 43.9 de esta NIF.

43.6 Los costos de mantenimiento, así como los costos de reparación, de las propiedades de inversión no deben afectar su valor neto en libros, por lo que deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta del periodo en que se incurren. Dichos costos incluyen, entre otros, costos de mano de obra, consumibles y el costo de pequeños componentes o refacciones.

43.7 *Modelo del valor razonable*

43.7.1 Al aplicar el modelo del valor razonable a las propiedades mantenidas para apreciación del capital, en cada fecha de cierre de los estados financieros una entidad debe valorar sus propiedades de inversión a su valor razonable, el cual debe determinarse con base en lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable*. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como un ORI del periodo en que surjan. Cuando la entidad disponga del activo, el ORI debe reciclarse a la UPN.

43.7.2 El modelo de valor razonable no debe ser aplicado a un activo por derecho de uso que se mantiene como una propiedad de inversión; dicho activo debe ser valuado con base en lo establecido en la NIF D-5.

43.7.3 Al determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, una entidad no debe duplicar el reconocimiento de activos o pasivos que estén reconocidos en forma separada de la propiedad de inversión. Por ejemplo, equipos tales como elevadores o aire acondicionado que son frecuentemente parte integrante de un edificio, en ocasiones podrían estar reconocidos en forma separada.

43.7.4 En algunos casos, la entidad espera que el valor presente de sus pagos relativos a una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) exceda al valor presente de los flujos de efectivo por recibir de dicha propiedad. La entidad debe aplicar la NIF C-9, *Provisiones, contingencias y compromisos*, para concluir si debe reconocer una provisión y, en su caso, para determinarla y reconocerla.

43.7.5 *Imposibilidad de determinar el valor razonable en forma confiable*

43.7.5.1 En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere una propiedad de inversión, o cuando un activo existente se convierte en una propiedad de inversión, después de un cambio en su uso, puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las determinaciones del valor razonable es muy alta. Esta situación podría indicar que el valor

razonable de la propiedad no puede ser determinado confiablemente de una manera continua.

43.7.5.2 Si se trata de una propiedad que no está en construcción, ante la imposibilidad de determinar un valor razonable confiable, la propiedad de inversión debe valuarse a su costo de adquisición; no obstante, la entidad debe seguir valuando a su valor razonable el resto de sus propiedades de inversión por las que haya elegido ese método de valuación y por las que sí pueda determinar dicho valor razonable.

43.7.5.3 Si la entidad no puede determinar un valor razonable confiable de una propiedad que está en construcción, pero se espera que esto sea posible cuando finalice su construcción, la entidad debe valorar dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma confiable o haya completado su construcción, lo que suceda primero. La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede determinarse confiablemente puede ser refutable sólo en su reconocimiento inicial; por lo tanto, si esa propiedad de inversión fue valuada antes a su valor razonable, una entidad no puede concluir que una vez terminada la construcción ésta no puede valuarse a su valor razonable.

43.7.5.4 Si la entidad ha reconocido previamente una propiedad de inversión a su valor razonable debe continuar valuándola de esa forma hasta que se disponga de la misma, o hasta que la propiedad sea ocupada por la entidad, o la entidad comience la transformación de la misma para venderla en el curso ordinario de su actividad, aunque las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o los precios de mercado no estuvieran fácilmente disponibles.

43.8 *Modelo del costo*

43.8.1 Después del reconocimiento inicial, una entidad debe valorar las propiedades de inversión a su costo de adquisición de acuerdo con lo establecido en:

- a) la NIF B-11, *Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas*, si las propiedades de inversión cumplen con los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo de activos para su disposición que ha sido clasificado como mantenido para la venta);
- b) la NIF D-5, si las propiedades de inversión se mantienen por un arrendatario como un activo por derecho de uso; o
- c) la NIF C-6, en todos los demás casos.

43.9 *Trasposos hacia o desde, propiedades de inversión*

- 43.9.1 Una entidad debe llevar a cabo transferencias hacia o desde, propiedades de inversión sólo cuando haya ocurrido un cambio en el uso de un activo. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio aislado en las intenciones de la administración en el uso de una propiedad no proporciona evidencia suficiente de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:
- a) el inicio de la ocupación por parte de la entidad, o del desarrollo con intención de ocupación por la entidad, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por la entidad;
 - b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
 - c) el fin de la ocupación por parte de la entidad, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por la entidad a una propiedad de inversión; 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.
- 43.9.2 Cuando la entidad decide disponer de una propiedad de inversión sin tener un plan específico, debe continuar calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja y no debe tratarla como si fuera parte de los inventarios. Si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta debe permanecer como tal y no debe reclasificarse como propiedad ocupada por la entidad durante su nueva etapa de desarrollo.
- 43.9.3 Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, los traspasos entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por la entidad o inventarios no deben cambiar el valor neto en libros de los activos transferidos.
- 43.9.4 En el caso de traspasos de propiedades de inversión reconocidas a su valor razonable a propiedades ocupadas por la entidad, o a propiedades en arrendamiento representadas por un activo por derecho de uso, o a inventarios, la entidad debe revertir los efectos del valor razonable de la propiedad de inversión acumulados a la fecha del cambio; es decir, debe cancelarse el ORI acumulado, ajustando por este monto el valor neto en libros del activo para dejarlo a su costo de adquisición; este último valor debe ser el valor de traspaso.
- 43.9.5 Si una propiedad ocupada por la entidad se convertirá en una propiedad de inversión que se reconocerá a su valor razonable, mientras esto ocurre, la entidad debe seguir aplicando la NIF C-6 para propiedades de inversión de las que sea dueña y la NIF D-5 para propiedades de inversión mantenidas como arrendataria a través de un activo por derecho de uso. Al momento del cambio, la entidad debe reconocer cualquier diferencia entre el valor neto en libros de la propiedad de inversión y su valor razonable como otro resultado integral (ORI).

43.9.6 En caso de la transferencia de una partida desde inventarios a propiedades de inversión valuada a su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable y su valor en libros a la fecha del traspaso debe reconocerse como ORI del periodo.

43.9.7 Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión que será reconocida a su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor neto en libros debe reconocerse como ORI del periodo.

43.10 *Valuación de bajas de propiedades de inversión*

43.10.1 En caso de venta, la fecha de disposición de la propiedad de inversión es la fecha en que el receptor obtiene su control y se satisface la obligación a cumplir, de acuerdo con los requerimientos de la NIF D-1, *Ingresos por contratos con clientes*. En caso de una disposición por causa de arrendamiento financiero, la fecha de disposición es la fecha de comienzo del arrendamiento, según lo establece la NIF D-5; también debe observarse la NIF D-5 en el caso de venta con arrendamiento en vía de regreso.

43.10.2 La pérdida o ganancia resultante de la baja de una propiedad de inversión debe determinarse por la diferencia entre el precio de la transacción y el valor neto en libros del activo, y debe reconocerse en la UPN del periodo en que tenga lugar la baja; si se trata de una propiedad de inversión valuada a valor razonable, también debe incluirse como parte de la ganancia o pérdida en la UPN el importe del correspondiente ORI acumulado a la fecha de baja; es decir, el ORI a reciclar.

43.10.3 El importe del precio de la transacción por la disposición de una propiedad de inversión, así como los cambios que éste pueda tener con posterioridad a la transacción deben determinarse con base en lo establecido en la NIF D-1.

43.10.4 La entidad debe reconocer cualquier pasivo, conforme a la NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar*, o cualquier provisión, conforme al NIF C-9, que permanezcan después de la baja de una propiedad de inversión.

43.10.5 Si con base en el modelo del costo la entidad reconoció en el valor neto en libros de una propiedad de inversión el costo de sustitución de alguno de sus componentes, debe darse de baja el valor en libros del componente sustituido. Si fuera impráctico determinar el valor neto en libros del componente sustituido, en el modelo del costo puede utilizarse el costo de la sustitución como indicativo del costo del componente sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. En el modelo del valor razonable, el valor razonable de la propiedad de inversión podría ya reflejar la baja de valor del componente sustituido; de no ser así, una alternativa es incluir el costo de la sustitución en el valor neto en libros del activo y después, determinar nuevamente el valor razonable.

- 43.10.6 Las compensaciones de terceros a la entidad por causa de propiedades de inversión que hayan sufrido un deterioro en su valor, se hayan perdido o abandonado, deben reconocerse como ingresos en la UPN del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles.
- 43.10.7 El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por ello deben reconocerse independientemente, de la forma siguiente:
- a) las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión que valúan con el modelo del costo deben reconocerse de acuerdo con la NIF C-15, *Deterioro en el valor de los activos de larga duración*;
 - b) las bajas por retiros o disposición de las propiedades de inversión deben reconocerse de acuerdo con los párrafos 43.10.1 al 43.10.4 de esta NIF;
 - c) el costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos debe determinarse de acuerdo con en el párrafo 43.10.5 de esta NIF; y
 - d) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición debe reconocerse con base en el párrafo 43.10.6 de esta NIF.

50 NORMAS DE PRESENTACIÓN

51 Estado de situación financiera

- 51.1 En el estado de situación financiera, las propiedades de inversión deben presentarse como activos de largo plazo, en un rubro por separado.

52 Estado de resultado integral

- 52.1 En el estado de resultado integral:
- a) en el caso de propiedades de inversión valuadas con el modelo del costo, la entidad debe presentar como parte de la utilidad o pérdida neta, los ingresos por rentas, así como los gastos por depreciación y pérdidas por deterioro; en su caso, la ganancia o pérdida por disposición de la propiedad;
 - b) en el caso de propiedades de inversión valuadas con el modelo del valor razonable, la entidad debe presentar como parte de los otros resultados integrales, el ORI del periodo por la valuación a su valor razonable; en la utilidad o pérdida neta, como parte de los resultados financieros, las ganancias o pérdidas por la disposición de las propiedades de inversión, las cuales deben incluir el ORI reciclado, con base en lo establecido en el párrafo 43.7.2 de esta

NIF.

60 NORMAS DE REVELACIÓN

61 Revelaciones generales

61.1 Una entidad debe revelar la siguiente información sobre todas sus propiedades de inversión:

- a) los tipos de propiedades de inversión que tiene y el importe total de cada tipo; por ejemplo, mencionar si son terrenos y edificios y los importes correspondientes;
- b) si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo para las propiedades de inversión mantenidas para la apreciación del capital;
- c) los criterios de la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por la entidad y de las propiedades que se tienen dispuestas a ser vendidas en el curso normal de las actividades del negocio;
- d) si la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se llevó a cabo por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedades de inversión objeto de la valuación. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valuación, debe revelarse este hecho;
- e) las cifras incluidas en la UPN del periodo por:
 - i. ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión;
 - ii. gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo; y
 - iii. gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas durante el periodo;
- f) la existencia e importe de las restricciones a la venta de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición; y
- g) las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

62 Revelaciones en el modelo del valor razonable

- 62.1 Además de las revelaciones requeridas por el párrafo 61.1, la entidad que aplique el modelo del valor razonable también debe revelar los movimientos en el valor neto en libros de las propiedades de inversión desde el inicio y hasta el final del periodo, incluyendo lo siguiente:
- a) las adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en valor de estos activos;
 - b) las adiciones derivadas de adquisiciones de negocios;
 - c) las propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta o incluidas en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIF B-11;
 - d) las pérdidas y ganancias netas de los ajustes al valor razonable reconocidas como ORI del periodo;
 - e) las fluctuaciones cambiarias sobre el valor razonable de las propiedades de inversión derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de informe diferente;
 - f) los traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por la entidad; y
 - g) otros cambios considerados relevantes.
- 62.2 Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión se haya ajustado de forma significativa, por ejemplo, para evitar un doble reconocimiento de activos o pasivos que se hubieran reconocido en forma independiente, según se describe en el párrafo 43.7.3, la entidad debe revelar las diferencias entre el valor razonable antes de ajustar y el que se haya incluido en los estados financieros.
- 62.3 En los casos excepcionales mencionados en la sección 43.7.5, en los que la entidad no pueda determinar un valor razonable confiable y consecuentemente utilice el modelo del costo, los movimientos requeridos por el párrafo 63.1 d) deben revelarse en forma independiente de los importes asociados con otras propiedades de inversión. Además, la entidad debe incluir la siguiente información:
- a) una descripción de las propiedades de inversión;
 - b) una explicación de la razón por la cual no puede determinarse confiablemente el valor razonable;
 - c) si es posible, el rango de estimaciones entre las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable; y
 - d) cuando haya dispuesto de propiedades de inversión no reconocidas a su valor razonable en forma excepcional:
 - i. el hecho de que la entidad haya enajenado propiedades de inversión no reconocidas a su valor razonable;
 - ii. el valor neto en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y

- iii. el importe de la pérdida o ganancia reconocida en la UPN del periodo.

63 Revelaciones en el modelo del costo

63.1 Además de la información requerida por el párrafo 61.1, una entidad debe revelar lo siguiente sobre sus propiedades de inversión en las que aplique el modelo del costo:

- a) los métodos de depreciación utilizados;
- b) las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;
- c) el valor bruto en libros y la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro en su valor, tanto al principio como al final de cada periodo;
- d) los movimientos del valor neto en libros de las propiedades de inversión desde el inicio hasta el final del periodo, incluyendo lo siguiente:
 - i. adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el valor en libros de esos activos;
 - ii. adiciones derivadas de adquisiciones a través de adquisiciones de negocios;
 - iii. las propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta o incluidas en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIF B-11;
 - iv. el importe de depreciación del periodo;
 - v. el importe de la pérdida por deterioro reconocida en el periodo, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que se hayan revertido durante el periodo, según la NIF C-15;
 - vi. fluctuaciones cambiarias sobre el costo de adquisición de las propiedades de inversión derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de informe diferente;
 - vii. traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por la entidad; y
 - viii. otros cambios considerados relevantes.

70 VIGENCIA

70.1 Las disposiciones contenidas en esta NIF entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2021, permitiendo su aplicación anticipada.

70.2 Esta NIF elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad 40, *Propiedades de Inversión*. Asimismo, deroga la Circular 55, *Aplicación supletoria de la NIC 40*, emitida por la

Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

80 TRANSITORIOS

80.1 La adopción inicial de esta NIF debe hacerse en forma retrospectiva con base en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

80.2 Se modifican las siguientes definiciones del Glosario de las NIF:

costo de adquisición – es el monto pagado de efectivo o equivalentes de efectivo, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada por la adquisición de un activo o servicio al momento de su adquisición.

propiedad ocupada por el dueño la entidad – ~~son es una~~ propiedades mantenidas ~~(por parte del que una entidad tiene como dueña dueño o por parte del arrendatario como arrendataria, a través de un activo por derecho de uso,)~~ para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

valor neto en libros – es el saldo de un activo o un pasivo; deducido por el monto de la depreciación, amortización, deterioro o alguna otra forma de asignación acumulada algún otro importe asignado a resultados, que le corresponda, según sea el caso, determinado conforme a las normas NIF particulares.

80.3 Se modifica el párrafo 20.5 de la NIF C-6, como sigue:

La entidad debe aplicar esta NIF a las propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para su uso futuro como propiedades de inversión, pero que no satisfacen todavía la definición de “propiedades de inversión” establecida en la ~~Circular 55, Aplicación supletoria de la NIFC 40 (Circular 55)~~ NIF C-17, Propiedades de inversión. Una vez que se haya completado la dicha construcción o el desarrollo y el activo pasará a ser una propiedad de inversión, ~~y la entidad debe aplicar la Circular 55 NIF C-17. La Circular 55 también debe aplicarse a las propiedades de inversión que estén siendo objeto de nuevos desarrollos, con el fin de ser utilizadas en el futuro como propiedades de inversión.~~

80.4 Se modifica el párrafo 44.5.2 de la NIF C-6, como sigue:

Una entidad debe determinar si una transacción de intercambio tiene sustancia comercial al considerar la medida en la cual se espera que cambien sus flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción. Una transacción de intercambio tiene sustancia comercial si:

- a) la conformación (riesgo, periodicidad y monto) de los flujos de efectivo (valor de uso) del activo recibido difiere de la conformación de los flujos de efectivo del activo transferido; o
- b) el valor específico ~~de un activo para la entidad o valor de uso cambia como consecuencia~~

del intercambio de la parte de sus actividades afectada por la permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio; y

- c) la diferencia identificada en a) o en b) es significativa en comparación con el valor razonable de los activos transferidos.

Para propósitos de determinar si un intercambio tiene sustancia comercial, el valor específico ~~de un activo para~~ la entidad ~~o valor de uso~~ de la porción de sus actividades afectada por la transacción debe reflejar los flujos de efectivo después de impuestos en términos de la NIF A-6, *Reconocimiento y valuación* (NIF A-6). El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.

Consejo Emisor del CINIF que aprobó la emisión de la NIF C-17

Esta Norma de Información Financiera C-17 fue aprobada por unanimidad por el Consejo Emisor del CINIF que está integrado por:

Presidente: C.P.C. Felipe Pérez Cervantes

Miembros: C.P.C. William Allan Biese Decker
C.P.C. Luis Antonio Cortés Moreno
C.P.C. Elsa Beatriz García Bojorges
C.P.C. Juan Mauricio Gras Gas