

## Norma Internacional de Contabilidad 16

### Propiedades, Planta y Equipo

#### Objetivo

---

- 1 El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios [Referencia: *Marco Conceptual* párrafos 1.2 a 1.10 y 2.36] de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

#### Alcance

---

- 2 Esta Norma debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra Norma exija o permita un tratamiento contable diferente.

[Referencia:

párrafos B43 y B44, NIF 16 (costos incurridos por el arrendatario en el diseño o construcción del activo subyacente)

párrafo FC139(b), Fundamentos de las Conclusiones, NIF 16 (en sustancia compra)]

- 3 Esta Norma no es aplicable a:

- (a) Las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIF 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*; [Referencia: párrafos 6 a 14 de la NIF 5]
- (b) los activos biológicos relacionados con actividades agrícolas distintos de las plantas productoras (véase la NIC 41 *Agricultura*). Esta Norma se aplica a las plantas productoras [Referencia: párrafos FC63 a FC68 y FC94, Fundamentos de las Conclusiones] pero no a los productos que se obtienen de las mismas. [Referencia: párrafos FC73 a FC79, Fundamentos de las Conclusiones]
- (c) el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*). o
- (d) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

No obstante, esta Norma será de aplicación a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los párrafos (b) a (d).

[Referencia: párrafo FC4, Fundamentos de las Conclusiones]

- 4 [Eliminado]

- 5 Una entidad que utilice el modelo del costo para las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 *Propiedades de Inversión* utilizará el modelo del costo [Referencia: párrafo 30] de esta Norma para las propiedades de inversión que son de su propiedad.

[Referencia: párrafo 56(c), NIC 40]

#### Definiciones

---

- 6 Los siguientes términos se usan en esta Norma con los significados que a continuación se especifican:

Una *planta productora* es una planta viva que:

- (a) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas;
- (b) se espera que produzca durante más de un periodo; y

- (c) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

(Los párrafos 5A y 5B de la NIC 41 se elaboran a partir de esta definición de una planta productora.)

[Referencia: párrafo FC48 a FC62 Fundamentos de las Conclusiones]

*Importe en libros* es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas. [Referencia: párrafo 28 (sobre subvenciones del gobierno)]

*Costo* [Referencia: párrafos 7 a 28] es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*.

*Importe depreciable* [Referencia: párrafo 50] es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

*Depreciación* [Referencia: párrafos 43 a 49] es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

*Valor específico para una entidad* [Referencia: párrafo 25] es el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera obtener del uso continuado de un activo y de su disposición al término de su vida útil, o bien de los desembolsos que espera realizar para cancelar un pasivo.

*Valor razonable* es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. (Véase la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.)

*Una pérdida por deterioro* [Referencia: párrafo 63] es el exceso del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

Las *propiedades, planta y equipo* son activos tangibles que:<sup>E1</sup>

- (a) posee una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y
- (b) se espera utilizar durante más de un periodo.

*Importe recuperable* es el mayor entre el valor razonable menos los costos de disposición de un activo y su valor en uso.

[Referencia: NIC 36]

El *valor residual* [Referencia: párrafos 51 a 54] de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener de un activo por su disposición, después de haber deducido los costos estimados para su disposición, si el activo tuviera ya la edad y condición esperadas al término de su vida útil.

[Referencia: párrafo FC29 Fundamentos de las Conclusiones]

*Vida útil* [Referencia: párrafos 50, 51 y 55 a 59] es:

- (a) el periodo durante el cual se espera que la entidad utilice el activo; o
- (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

**E1** [IFRIC® *Update*, noviembre de 2014, Decisión de Agenda, "NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* y NIC 2 *Inventarios*—Contabilización de los inventarios básicos"]

El Comité de Interpretaciones recibió una solicitud de aclarar la contabilización de los "inventarios básicos". Quien envió la solicitud definió inventarios básicos como un importe mínimo de material que:

- (a) es necesario para permitir que una instalación de producción comience a operar y para mantener la producción posterior;
- (b) no pueden separarse físicamente de otros inventarios; y
- (c) pueden eliminarse solo cuando la instalación de producción se retira del servicio finalmente o con un costo financiero considerable.

La cuestión es si los inventarios básicos deben contabilizarse según la NIC 16 o la NIC 2.

El Comité de Interpretaciones analizó la cuestión en su reunión de marzo de 2014 y provisionalmente decidió desarrollar una Interpretación. El Comité de Interpretaciones

adicionalmente se dirigió al personal técnico para definir el alcance de lo que se considera que son inventarios básicos y analizar la aplicabilidad del concepto a un rango de sectores industriales.

En su reunión de julio de 2014 el Comité de Interpretaciones analizó la información recibida de consultas informales con los miembros del IASB, el alcance propuesto de los inventarios básicos y el análisis del personal técnico de la aplicabilidad de la cuestión a un rango de sectores industriales.

El Comité de Interpretaciones observó que, lo que podrían constituir los inventarios básicos y cómo se contabilizan, puede variar entre sectores industriales. El Comité de Interpretaciones destacó que pudiera ser necesario un juicio profesional significativo para determinar la contabilización apropiada. Por ello, podría, ser necesario revelar información sobre estos juicios de acuerdo con el párrafo 122 de la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*.

El Comité de Interpretaciones destacó que no tenía evidencia clara de que las diferencias en la contabilización fueran causadas por diferencias en la forma en que estaban siendo aplicadas las NIC 2 y NIC 16. En ausencia de esta evidencia, el Comité de Interpretaciones decidió eliminar este elemento de su agenda.]

## Reconocimiento

- 7 El coste de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:
- (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
  - (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.
- 8 Partidas tales como las piezas de repuesto, equipo de reserva y el equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIF cuando cumplen con la definición de propiedades, planta y equipo. En otro caso, estos elementos se clasificarán como inventarios.
- [Referencia:**  
**párrafo FC12A, Fundamentos de las Conclusiones**  
**párrafo 6, NIC 2]**
- 9 Esta Norma no establece la unidad de medición para propósitos de reconocimiento, por ejemplo, no dice en qué consiste una partida de propiedades, planta y equipo. Por ello, se requiere la realización de juicios para aplicar los criterios de reconocimiento **[Referencia: párrafo 7]** a las circunstancias específicas de la entidad. Podría ser apropiado agregar partidas que individualmente son poco significativas, tales como moldes, herramientas y troqueles, y aplicar los criterios pertinentes a los valores totales de las mismas.
- 10 La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo puede incluir los costos incurridos relacionados con arrendamientos de activos que se usen para construir, añadir, sustituir parte o mantener un elemento de propiedades, planta y equipo, tal como la depreciación de activos por derecho de uso **[Referencia: párrafos 30(a) y 31, NIIF 16]**.

## Costos iniciales

- 11 Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de ese tipo de propiedades, planta y equipo no incrementa los beneficios económicos que proporcionan las partidas de propiedades, planta y equipo existentes, puede ser necesaria para que la entidad logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos. Dichos elementos de propiedades, planta y equipo cumplen las condiciones para su reconocimiento **[Referencia: párrafo 7]** 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. Por ejemplo, una industria química puede tener que instalar nuevos procesos de fabricación para cumplir con la normativa medioambiental relativa a la producción y almacenamiento de productos químicos, reconociendo entonces como parte de propiedades, planta y equipo las mejoras efectuadas en la planta, puesto que sin ellas la entidad quedaría inhabilitada para producir y vender esos productos químicos. No obstante, el importe en libros resultante de tales activos y otros relacionados con ellos se revisará para comprobar la existencia de deterioro del valor, de acuerdo con la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*.

## Costos posteriores

- 12 De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 7, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado 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 conservación” del elemento de propiedades, planta y equipo.

**[Referencia: párrafo FC5 a FC12 Fundamentos de las Conclusiones]**

- 13 Ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden necesitar ser reemplazados a intervalos regulares. Por ejemplo, un horno puede necesitar revisiones y cambios tras un determinado número de horas de funcionamiento, y los componentes interiores de una aeronave, tales como asientos o instalaciones de cocina, pueden necesitar ser sustituidos varias veces a lo largo de la vida de la aeronave. Ciertos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos para hacer una sustitución recurrente menos frecuente, como podría ser la sustitución de los tabiques de un edificio, o para proceder a un recambio no frecuente. De acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 7, la entidad reconocerá, dentro del importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, 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 esas partes que se sustituyen se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las disposiciones que al respecto contiene esta Norma (véanse los párrafos 67 a 72).

**[Referencia: párrafo FC6 Fundamentos de las Conclusiones]**

- 14 Una condición para que algunos elementos de propiedades, planta y equipo continúen operando (por ejemplo, una aeronave) 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 propiedades, planta y equipo como una sustitución, si se satisfacen las condiciones para su reconocimiento **[Referencia: párrafo 7]**. Al mismo tiempo, se dará de baja cualquier importe en libros del costo de una inspección previa, que permanezca en la citada partida y sea distinta 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 indicador de cuál fue el costo del componente de inspección existente cuando la partida fue adquirida o construida.

## Medición en el momento del reconocimiento

- 15 **Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido [Referencia: párrafo 7] como un activo, se medirá por su costo. [Referencia: párrafos 16 a 28]**

### Componentes del costo

- 16 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:
- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.<sup>E2</sup>
  - Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. **[Referencia: párrafo 17]**
  - La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios **[Referencia: párrafo 18]** durante tal periodo.

**[Referencia:**

**párrafo FC13 a FC16 Fundamentos de las Conclusiones**

**CINIIF 1]**

**E2 [IFRIC® Update, marzo de 2016, Decisión de Agenda, "NIC 16 *Propiedades, Plana y Equipo* y NIC 38 *Activos Intangibles*—Pagos variables por compra de activos"]**

**El Comité de Interpretaciones recibió una solicitud de abordar la contabilización de los pagos variables realizados por la compra de una partida de propiedades, planta y equipo o un activo intangible que no forma parte de una combinación de negocios.**

**El Comité de Interpretaciones observó una diversidad importante en la práctica en la contabilización de estos pagos variables. Se analizó la contabilización, en la fecha de la compra del activo y a partir de entonces, de los pagos variables que dependen de la actividad futura del comprador, así como de los que no dependen de ésta.**

**El Comité de Interpretaciones no podía alcanzar un consenso sobre si una entidad (el comprador) reconoce un pasivo en la fecha de la compra del activo por pagos variables que dependen de su actividad futura o si, en su lugar, reconoce este pasivo solo cuando la actividad relacionada tiene lugar. El Comité de Interpretaciones tampoco podía llegar a un consenso sobre la forma en que el comprador mide un pasivo por estos pagos variables.**

**Al deliberar sobre la contabilización de los pagos variables que dependen de la actividad futura del comprador, el Comité de Interpretaciones consideró la definición propuesta de un pasivo en mayo de 2015, Proyecto de Norma *El Marco Conceptual para la Información Financiera*, así como las deliberaciones del Consejo sobre su proyecto de arrendamientos. El Comité de Interpretaciones observó que, durante las deliberaciones del Consejo sobre su proyecto de arrendamientos, éste no concluyó si los pagos variables vinculados a rendimiento o uso futuros del activo subyacente cumplen la definición de un pasivo al comienzo de un arrendamiento o, si por el contrario, cumplen la definición solo en el momento en que tiene lugar el rendimiento o uso relacionados.**

**Además, el Comité de Interpretaciones destacó que existen cuestiones sobre la contabilización de los pagos variables posteriores a la compra del activo. Por consiguiente, el Comité de Interpretaciones concluyó que el Consejo debería abordar la contabilización de los pagos variables de forma integral.**

**El Comité de Interpretaciones determinó que esta cuestión es demasiado amplia para abordarla dentro de los límites de las Normas NIIF existentes. Por consiguiente, el Comité de Interpretaciones decidió no añadir esta cuestión a su agenda.]**

- 17 Son ejemplos de costos atribuibles directamente:
- (a) los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*) que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;
  - (b) los costos de preparación del emplazamiento físico;
  - (c) los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;
  - (d) los costos de instalación y montaje;
  - (e) los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente (es decir, si el desempeño técnico y físico del activo es tal que puede usarse en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendar a terceros o para propósitos administrativos); y
  - (f) los honorarios profesionales.
- 18 La entidad aplicará la NIC 2 *Inventarios* para contabilizar los costos derivados de las obligaciones por desmantelamiento, retiro y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el elemento en los que se haya incurrido durante un determinado periodo como consecuencia de haber utilizado dicho elemento para producir inventarios. Las obligaciones por los costos contabilizados de acuerdo con la NIC 2 o la NIC 16 se reconocerán y medirán de acuerdo con la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.
- 19 Ejemplos de costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:
- (a) los costos de apertura de una nueva instalación productiva;
  - (b) los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
  - (c) los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal); y
  - (d) los costos de administración y otros costos indirectos generales.

- 20 El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se incluirán en el importe en libros del elemento correspondiente. Por ejemplo, los siguientes costos no se incluirán en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo:
- (a) costos incurridos cuando un elemento, capaz de operar de la forma prevista por la gerencia, todavía tiene que ser puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena;
  - (b) pérdidas operativas iniciales, tales como las incurridas mientras se desarrolla la demanda de los productos que se elaboran con el elemento; y
  - (c) costos de reubicación o reorganización de parte o de la totalidad de las operaciones de la entidad.
- 20A Pueden producirse elementos mientras se lleva un elemento de propiedades, planta y equipo al lugar y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia (tal como sucede con muestras producidas al comprobar si el activo está funcionando adecuadamente). Una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las Normas aplicables. La entidad medirá el costo de esos elementos aplicando los requerimientos de medición de la NIC 2.

**[Referencia: párrafos FC16A a FC16K y FC16P a FC16R, Fundamentos de las Conclusiones]**

- 21 Algunas operaciones, si bien relacionadas con la construcción o desarrollo de un elemento de propiedades, planta y equipo, no son necesarias para ubicar al activo en el lugar y condiciones necesarios para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estas operaciones accesorias pueden tener lugar antes o durante las actividades de construcción o de desarrollo. Por ejemplo, pueden obtenerse ingresos mediante el uso de un solar como aparcamiento hasta que comience la construcción. Puesto que estas operaciones accesorias no son imprescindibles para colocar al elemento en el lugar y condiciones necesarios para operar de la forma prevista por la gerencia, los ingresos y gastos asociados a las mismas se reconocerán en el resultado del periodo, mediante su inclusión dentro las clases apropiadas de ingresos y gastos.
- 22 El costo de un activo construido por la propia entidad se determinará utilizando los mismos principios que si fuera un elemento de propiedades, planta y equipo adquirido. Si la entidad fabrica activos similares para su venta, en el curso normal de su operación, el costo del activo será, normalmente, el mismo que tengan el resto de los producidos para la venta (véase la NIC 2). Por tanto, se eliminará cualquier ganancia interna para obtener el costo de adquisición de dichos activos. De forma similar, no se incluirán, en el costo de producción del activo, las cantidades que excedan los rangos normales de consumo de materiales, mano de obra u otros factores empleados. En la NIC 23 *Costos por Préstamos* se establecen los criterios para el reconocimiento de los intereses como componentes del importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo construido por la propia entidad.
- 22A Las plantas productoras se contabilizan de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo construidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la gerencia. Por consiguiente, las referencias a “construcción” en esta Norma deben interpretarse como que cubren actividades que son necesarias para implantar y cultivar las plantas productoras antes de que estén en la ubicación y condición necesaria para ser capaces de operar en la forma prevista por la gerencia.

**[Referencia: párrafos FC70 a FC72 y FC82, Fundamentos de las Conclusiones]**

## Medición del costo

- 23 El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito, a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.
- 24 Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden haber sido adquiridos 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 costo de dicho elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial **[Referencia: párrafo 25]** o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se medirá 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 costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

**[Referencia: párrafo FC17 a FC20 Fundamentos de las Conclusiones]**

- 25 Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial mediante la consideración de la medida en que se espera que cambien sus flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción. Una transacción de intercambio tiene naturaleza comercial si:
- (a) 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
  - (b) El valor específico para la entidad, de la parte de sus actividades afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y
  - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es 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 afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que la entidad tenga que realizar cálculos detallados.

**[Referencia: párrafos FC21 a FC22, Fundamentos de las Conclusiones]**

- 26 El valor razonable **[Referencia: NIIF 13]** de un activo, puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las mediciones del valor razonable del activo no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable. Si la entidad es capaz de medir de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

**[Referencia: párrafo FC23 Fundamentos de las Conclusiones]**

- 27 [Eliminado]

- 28 El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo puede ser minorado por el importe de las subvenciones del gobierno, de acuerdo con la NIC 20 *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre las Ayudas Gubernamentales*.

**[Referencia: párrafo 24, NIC 20]**

## Medición posterior al reconocimiento

---

- 29 **La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 30 o el modelo de revaluación del párrafo 31, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase [Referencia: párrafo 37] De propiedades, planta y equipo.**

- 29A Algunas entidades operan, interna o externamente, un fondo de inversión que proporciona inversiones con ganancias determinadas por unidades en el fondo. Análogamente, algunas entidades emiten grupos de contratos de seguro con componentes de participación directa y mantienen los elementos subyacentes. Algunos de estos fondos o elementos subyacentes incluyen propiedades ocupadas por el propietario. Una entidad aplicará la NIC 16 a las propiedades ocupadas por el propietario que están incluidas en este fondo o son elementos subyacentes. A pesar del párrafo 29, la entidad puede optar por medir estas propiedades usando el modelo del valor razonable de acuerdo con la NIC 40. A efectos de esta elección, los contratos del seguro incluyen contratos de inversión con componentes de participación discrecional. (Véase la NIIF 17 *Contratos de Seguro* para los términos usados en este párrafo que están definidos en esa Norma).

**[Referencia: párrafo FC33H, Fundamentos de las Conclusiones]**

- 29B Una entidad tratará las propiedades ocupadas por el propietario medidas usando el modelo del valor razonable de las propiedades de inversión aplicando el párrafo 29A como una clase separada de propiedades, planta y equipo.

## Modelo del costo

- 30 **Con posterioridad a su reconocimiento [Referencia: párrafo 7] como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada [Referencia: párrafos 6 (definición de depreciación) y 43 a 62] y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor [Referencia: párrafo 63].**

## Modelo de revaluación

**31** Con posterioridad a su reconocimiento [Referencia: párrafo 7] como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada [Referencia: párrafos 43 a 62] y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. [Referencia: párrafo 63] Las revaluaciones 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 al final del periodo sobre el que se informa.

32 a 33 [Eliminado]

**34** La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes las revaluaciones hechas cada tres o cinco años.

**35** Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, [Referencia: párrafo 31] el importe en libros de ese activo se ajustará al importe revaluado. En la fecha de la revaluación, el activo puede ser tratado de cualquiera de las siguientes maneras:

(a) el importe en libros bruto se ajustará de forma que sea congruente con la revaluación del importe en libros del activo. Por ejemplo, el importe en libros bruto puede reexpresarse por referencia a información de mercado observable, o puede reexpresarse de forma proporcional al cambio en el importe en libros. La depreciación acumulada en la fecha de la revaluación se ajustará para igualar la diferencia entre el importe en libros bruto y el importe en libros del activo después de tener en cuenta las pérdidas por deterioro de valor acumuladas; [Referencia: párrafo 39 y párrafo 119, NIC 36] o

[Referencia: párrafo FC25A a FC25J Fundamentos de las Conclusiones]

(b) la depreciación acumulada se elimina contra el importe en libros bruto del activo.

[Referencia: párrafo FC25I Fundamentos de las Conclusiones]

El importe del ajuste de la depreciación acumulada forma parte del incremento o disminución del importe en libros, que se contabilizará de acuerdo con lo establecido en los párrafos 39 y 40.

**36** Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, [Referencia: párrafo 31] todos los elementos [Referencia: párrafo 37] de propiedades, planta y equipo a los que pertenezca ese activo se revaluarán también.

**37** Una clase de elementos pertenecientes a propiedades, planta y equipo es un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las operaciones de una entidad. Los siguientes son ejemplos de clases separadas:

- (a) terrenos;
- (b) terrenos y edificios;
- (c) maquinaria;
- (d) buques;
- (e) aeronaves;
- (f) vehículos de motor;
- (g) mobiliario y enseres;
- (h) equipo de oficina; y
- (i) plantas productoras.

**38** Los elementos pertenecientes a una clase [Referencia: párrafo 37], de las que componen las propiedades, planta y equipo, se revaluarán [Referencia: párrafo 31] simultáneamente con el fin de evitar revaluaciones 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 revaluada de forma periódica, siempre que la revaluación de esa clase se realice en un intervalo corto de tiempo y que los valores se mantengan constantemente actualizados.



- 39 **Cuando se incremente el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, [Referencia: párrafo 31] este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.**
- 40 **Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, [Referencia: párrafo 31] tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.**
- 41 El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el importe en libros revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.
- 42 Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre los impuestos sobre las ganancias, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

## Depreciación

- 43 **Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.**  
[Referencia: párrafos FC26 a FC27, Fundamentos de las Conclusiones]
- 44 Una entidad distribuirá el importe inicialmente reconocido [Referencia: párrafo 7] con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y depreciará de forma separada cada una de estas partes. Por ejemplo, podría ser adecuado depreciar por separado la estructura y los motores de un avión. De forma análoga, si una entidad adquiere propiedades, planta y equipo con arreglo a un arrendamiento operativo en el que es el arrendador, puede ser adecuado depreciar por separado los importes reflejados en el costo de esa partida que sean atribuibles a las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.
- 45 Una parte significativa de un elemento de propiedades, planta y equipo puede tener una vida útil y un método de depreciación [Referencia: párrafos 60 a 62] 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 depreciación.
- 46 En la medida que la entidad deprecie de forma separada algunas partes de un elemento de propiedades, planta y equipo, también depreciará 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 depreciar el resto, de forma que represente fielmente el patrón de consumo o la vida útil de sus componentes, o ambos.
- 47 La entidad podrá elegir por depreciar de forma separada las partes que compongan un elemento y no tengan un costo significativo con relación al costo total del mismo.
- 48 **El cargo por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.**
- 49 El cargo por depreciación de un periodo 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 depreciación formará parte del costo del otro activo y se incluirá en su importe en libros. Por ejemplo, la depreciación de una instalación y equipo de manufactura se incluirá en los costos de transformación de los inventarios (véase la NIC 2 [Referencia: párrafos 12 a 14, NIC 2]). De forma similar, la depreciación de las propiedades, planta y equipo utilizadas para actividades de desarrollo podrá incluirse en el costo de un activo intangible reconocido de acuerdo con la NIC 38 *Activos Intangibles*. [Referencia: párrafos 65 a 67, NIC 38]

## Importe depreciable y periodo de depreciación

- 50 **El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.**

**51 El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable [Referencia: párrafos 36 a 40, NIC 8], de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.**

52 La depreciación 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 depreciación.

53 El importe depreciable 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 depreciable.

54 El valor residual de un activo podría aumentar hasta igualar o superar el importe en libros del activo. Si esto sucediese, el cargo por depreciación 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.

55 La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación 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 de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, [Referencia: párrafos 6 a 14, NIIF 5] y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. [Referencia: párrafos 67 a 70] Por tanto, la depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.

**[Referencia: párrafo FC30 a FC32 Fundamentos de las Conclusiones]**

56 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 podrían haber sido obtenidos de la utilización del activo. Consecuentemente, para determinar la vida útil del elemento de propiedades, planta y equipo, se tendrán en cuenta todos los factores siguientes:

- (a) La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere del mismo.
- (b) El desgaste físico 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, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- (c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo. Las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo podría indicar la expectativa de obsolescencia técnica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo. [Referencia: párrafo FC33F, Fundamentos de las Conclusiones]
- (d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.<sup>E3</sup>

**E3 [IFRIC® Update, noviembre de 2019, Decisión de Agenda, "NIIF 16 Arrendamientos y NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo—Plazo del arrendamiento y Vida Útil de las Mejoras de la Propiedad Arrendada"]**

**El Comité recibió una solicitud sobre arrendamientos cancelables o renovables.**

**El arrendamiento cancelable descrito en la solicitud es uno que no especifica un término contractual concreto, sino que continúa indefinidamente hasta que cualquiera de las partes del contrato notifique su terminación. El Contrato incluye un periodo de notificación de, por ejemplo, menos de 12 meses y el contrato no obliga a ninguna de las partes a realizar un pago en el momento de la finalización. El arrendamiento renovable descrito en la solicitud es uno que especifica un periodo inicial, y renovaciones indefinidamente al final del periodo inicial a no ser que se dé por finalizado por cualquiera de las partes del contrato.**

**La solicitud preguntaba dos cuestiones:**

- (a) **Cómo determinar el plazo del arrendamiento de un arrendamiento cancelable o de un arrendamiento renovable. Concretamente, la solicitud preguntaba si, al aplicar el párrafo B34 de la NIIF 16 y evaluar "una penalización insignificante", una entidad considerará las condiciones**

económicas globales del contrato, y no solo los pagos contractuales por terminación. Estas consideraciones podrían incluir, por ejemplo, el costo de abandono o desmantelamiento de las mejoras de la propiedad arrendada.

(b) Si la vida útil de cualesquiera mejoras de la propiedad arrendada no extraíbles se limita al plazo del arrendamiento determinado aplicando la NIIF 16. Las mejoras de la propiedad arrendada no extraíbles son, por ejemplo, equipamientos adquiridos por el arrendatario y construidos sobre el activo subyacente que es el sujeto del arrendamiento cancelable o renovable. El arrendatario usará y se beneficiará de las mejoras de la propiedad arrendada solo mientras utilice el activo subyacente.

...

**Vida útil de las mejoras de la propiedad arrendada no extraíbles**

El párrafo 50 de la NIC 16 requiere que una partida de propiedades, planta y equipo (activo) se deprecie a lo largo de su vida útil.

La NIC 16 define la vida útil de un activo como (énfasis añadido) "el periodo durante el cual se espera que la entidad utilice el activo; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad".

Los párrafos 56 y 57 de la NIC 16 proporcionan requerimientos adicionales sobre la vida útil de un activo. En concreto, el párrafo 56(d) especifica que al determinar la vida útil de un activo, una entidad considerará "los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados". El párrafo 57 especifica que la vida útil de un activo "se define en términos de la utilidad esperada del activo para la entidad", y "puede ser más corta que su vida económica".

Una entidad aplicará los párrafos 56 y 57 de la NIC 16 al determinar la vida útil de las mejoras de la propiedad arrendada no extraíble. Si el plazo del arrendamiento del arrendamiento relacionado es menor que la vida económica de las mejoras de la propiedad arrendada, la entidad considerará si espera usar las mejoras de la propiedad arrendada más allá del plazo del arrendamiento. Si la entidad no espera usar las mejoras de la propiedad arrendada más allá del plazo del arrendamiento del arrendamiento relacionado, aplicando el párrafo 57 de la NIC 16, concluye que la vida útil de las mejoras de la propiedad arrendada no extraíble es la misma que el plazo del arrendamiento. El Comité observó que, aplicando los párrafos 56 y 57 de la NIC 16, una entidad podría, a menudo, alcanzar esta conclusión sobre las mejoras de la propiedad arrendada de que utilizará y se beneficiará solo en la medida en que use el activo subyacente del arrendamiento.

...

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de la NIIF 16 proporcionan una base adecuada para que una entidad determine el plazo del arrendamiento de arrendamientos cancelables y renovables. El Comité también concluyó que los principios y requerimientos de la NIC 16 y la NIIF 16 proporcionan una base adecuada para que una entidad determine la vida útil de cualesquiera mejoras de la propiedad arrendada no extraíbles relacionadas con esta arrendamiento. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir el tema a su agenda de emisión de normas.]

- 57 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 disposición 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.
- 58 Los terrenos y los edificios son activos separados, 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 útil ilimitada, y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.
- 59 Si el costo de un terreno incluye los costos de desmantelamiento, traslado y rehabilitación, la porción que corresponda a la rehabilitación del terreno se depreciará 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 depreciará de forma que refleje los beneficios que se van a derivar del mismo.

## Método de depreciación<sup>E4</sup>

**E4** [IFRIC® *Update*, noviembre de 2004, Decisión de Agenda, "NIC 16 *Propiedades, Plana y Equipo* y NIC 17 *Arrendamientos: Depreciación de activos arrendados bajo arrendamientos operativos*"]

El CINIIF consideró si los métodos de depreciación de la tasa de interés efectiva eran admisibles según las NIIF. El uso de estos métodos permitiría que una entidad depreciara un activo que no es una cuenta por cobrar de la misma forma que si lo fuera, con el resultado de que el importe depreciado del activo reflejara el valor presente de los flujos de efectivo netos futuros esperados de él. El Comité recomendó que este tema no se añadiera a la agenda del CINIIF.

El CINIIF destacó que, mientras deliberaba sobre ciertas cuestiones relacionadas con las concesiones de servicios, había considerado si sería apropiado el uso del método de depreciación de la tasa de interés efectiva. En dicha discusión, llegó a la conclusión de que el uso del método de la tasa de depreciación de la tasa de interés efectiva no sería apropiado. El CINIIF concluyó que no había nada exclusivo sobre los activos arrendados según arrendamientos operativos en las concesiones de servicios que justificara que se llegara a una conclusión diferente sobre el uso del método de depreciación de la tasa de interés efectiva. Se destacó que los Fundamentos de las Conclusiones sobre la Interpretación futura de las concesiones de servicios incluiría una discusión de sus conclusiones sobre los métodos de depreciación de la tasa de interés efectiva. (véase, en este momento, los párrafos FC64 y FC65, CINIIF 12.)

- 60** El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.  
[Enlace a : párrafo 62A sobre aclaraciones de que el uso de un método de depreciación basado en los ingresos de actividades ordinarias no es apropiado]
- 61** El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8. [Referencia: párrafos 36 a 40, NIC 8]  
[Referencia: párrafo FC33, Fundamentos de las Conclusiones]
- 62** Pueden utilizarse diversos métodos de depreciación para distribuir el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Entre los mismos se incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción. La depreciación 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 depreciación decreciente en función del saldo del elemento 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 periodos, a menos que se haya producido un cambio en el patrón esperado de consumo de dichos beneficios económicos futuros.
- 62A** No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo.  
[Referencia: párrafo 81I y párrafos FC33A a FCC33E, Fundamentos de las Conclusiones]

## Deterioro del valor

- 63** Para determinar si un elemento de propiedades, planta y equipo 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.
- 64** [Eliminado]

## Compensación por deterioro del valor

- 65 Las compensaciones procedentes de terceros, por elementos de propiedades, planta y equipo que hayan experimentado un deterioro del valor, [Referencia: párrafo 63] se hayan perdido o se hayan abandonado, se incluirán en el resultado del periodo cuando tales compensaciones sean exigibles.
- 66 El deterioro del valor [Referencia: párrafo 63] o las pérdidas de los elementos de propiedades, planta y equipo son hechos separables 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 propiedades, planta y equipo se reconocerá según la NIC 36;
  - la baja en cuentas de los elementos de propiedades, planta y equipo retirados o de los que se haya dispuesto por otra vía se contabilizará según lo establecido en esta Norma; [Referencia: párrafos 67 a 72]
  - la compensación de terceros por elementos de propiedades, planta y equipo que hubieran visto deteriorado su valor, se hubieran perdido o se hubieran abandonado se incluirá en la determinación del resultado del periodo, en el momento en que la compensación sea exigible; y
  - el costo de los elementos de propiedades, planta y equipo rehabilitados, adquiridos o construidos para reemplazar los perdidos o deteriorados se determinará de acuerdo con esta Norma. [Referencia: párrafos 7 a 28]

## Baja en cuentas

---

- 67 El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas:
- por su disposición; o
  - cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.
- 68 La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas (a menos que la NIIF 16 *Arrendamientos* establezca otra cosa, en caso de una venta con arrendamiento financiero posterior [Referencia: párrafos 98 a 103, NIIF 16]). Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.
- [Referencia: párrafo FC35 Fundamentos de las Conclusiones]
- 68A Sin embargo, una entidad que, en el curso de sus actividades ordinarias, venda rutinariamente elementos de propiedades, planta y equipo que se mantenían para arrendar a terceros, transferirá esos activos a los inventarios por su importe en libros cuando dejen de ser arrendados y se clasifiquen como mantenidos para la venta. El importe obtenido por la venta de esos activos se reconocerá como ingreso de actividades ordinarias de acuerdo con la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*. La NIIF 5 no será de aplicación cuando los activos que se mantienen para la venta en el curso ordinario de la actividad se transfieran a inventarios.
- [Referencia: párrafos FC35A a FC35D y FC35F, Fundamentos de las Conclusiones]
- 69 La disposición de un elemento de propiedades, planta y equipo puede llevarse a cabo de diversas maneras (por ejemplo, mediante la venta, realizando sobre la misma un contrato de arrendamiento financiero [Referencia: Apéndice A (definición de arrendamiento financiero), NIIF 16] o por donación). La fecha de disposición de una partida de propiedades, planta y equipo es la fecha en que el receptor obtiene el control de esa partida de acuerdo con los requerimientos para determinar cuándo se satisface en la NIIF 15 una obligación de rendimiento. [Referencia: párrafo 31, NIIF 15] La NIIF 16 se aplicará a las disposiciones por una venta con arrendamiento posterior. [Referencia: párrafos 98 a 103, NIIF 16]
- [Referencia: párrafo FC34, Fundamentos de las Conclusiones]
- 70 Si, de acuerdo con el principio de reconocimiento del párrafo 7, la entidad reconociera dentro del importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo 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 separada. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido.

- 71 **La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo se determinará como la diferencia entre el importe neto que, en su caso, se obtenga por la disposición, y el importe en libros del elemento.**
- 72 El importe de la contraprestación a incluir en la ganancia o pérdida que surge de la baja en cuentas de una partida de propiedades, planta y equipo se determina de acuerdo con los requerimientos para determinar el precio de la transacción de los párrafos 47 a 72 de la NIIF 15. Los cambios posteriores al importe estimado de la contraprestación incluida en la ganancia o pérdida se contabilizarán de acuerdo con los requerimientos para cambios en el precio de la transacción de la NIIF 15. [Referencia: párrafos 87 a 90, NIIF 15]

## Información a revelar

[Referencia: párrafo 95, NIIF 16]

- 73 **En los estados financieros se revelará, con respecto a cada una de las clases [Referencia: párrafo 37] De propiedades, planta y equipo, la siguiente información:**
- (a) **as bases de medición [Referencia: párrafo 29] utilizadas para determinar el importe en libros bruto;**
  - (b) **os métodos de depreciación [Referencia: párrafos 60 a 62] utilizados;**
  - (c) **Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;**
  - (d) **el importe en libros bruto y la depreciación acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor), tanto al principio como al final de cada periodo; y**
  - (e) **una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo, mostrando:**
    - (i) **las adiciones;**
    - (ii) **los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5 [Referencia: párrafos 6 a 14, NIIF 5], así como otras disposiciones;**
    - (iii) **las adquisiciones realizadas mediante combinaciones de negocios;**
    - (iv) **los incrementos o disminuciones resultantes de las revaluaciones, de acuerdo con los párrafos 31, 39 y 40, así como de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas en otro resultado integral, en función de lo establecido en la NIC 36 [Referencia: párrafos 60 y 119, NIC 36];**
    - (v) **las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del periodo aplicando la NIC 36; [Referencia: párrafo 60, NIC 36]**
    - (vi) **las pérdidas por deterioro de valor que hayan revertido, y hayan sido reconocidas en el resultado del periodo, de acuerdo con la NIC 36; [Referencia: párrafo 119, NIC 36]**
    - (vii) **La depreciación [Referencia: párrafos 43 a 49]**
    - (viii) **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 operación en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa; y**
    - (ix) **otros cambios.**
- 74 **En los estados financieros se revelará también:**
- (a) **la existencia y los importes correspondientes a las restricciones de titularidad, así como las propiedades, planta y equipo que están afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones;**
  - (b) **el importe de los desembolsos reconocidos en el importe en libros, en los casos de elementos de propiedades, planta y equipo en curso de construcción; y**
  - (c) **el importe de los compromisos contractuales de adquisición de propiedades, planta y equipo.**
- 74A **Si no se presenta por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros revelarán:**

- (a) el importe de compensaciones de terceros que se incluye en el resultado del periodo por elementos de propiedades, planta y equipo cuyo valor se hubiera deteriorado, perdido o entregado; y
- (b) el importe de los recursos y el costo incluidos en el resultado del periodo de acuerdo con el párrafo 20A que se relaciona con los elementos producidos que no son producto de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué partida (o partidas) del estado del resultado integral se incluyen esos recursos y costo.

**[Referencia: párrafos FC16L a FC16O, Fundamentos de las Conclusiones]**

75 La selección de un método de depreciación **[Referencia: párrafos 60 a 62]** y la estimación de la vida útil de los activos son cuestiones que requieren la realización de juicios de valor. Por tanto, las revelaciones sobre los métodos adoptados, así como sobre las vidas útiles estimadas **[Referencia: párrafos 56 a 59]** o sobre los porcentajes de depreciación, suministran a los usuarios de los estados financieros información que les permite revisar los criterios seleccionados por la gerencia de la entidad, a la vez que hacen posible la comparación con otras entidades. Por razones similares, es necesario revelar:

- (a) la depreciación del periodo, tanto si se ha reconocido en el resultado de periodo, como si forma parte del costo de otros activos; y
- (b) la depreciación acumulada al término del periodo.

76 De acuerdo con la NIC 8, la entidad ha de informar acerca de la naturaleza y del efecto del cambio en una estimación contable, siempre que tenga una incidencia significativa en el periodo actual o que vaya a tenerla en periodos siguientes. Tal información puede aparecer, en las propiedades, planta y equipo, respecto a los cambios en las estimaciones referentes a:

- (a) valores residuales;
- (b) costos estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación de elementos de propiedades, planta y equipo; **[Referencia: CINIIF 1]**
- (c) vidas útiles; y
- (d) métodos de depreciación. **[Referencia: párrafos 60 a 62]**

77 **Cuando los elementos de propiedades, planta y equipo se contabilicen por sus valores revaluados, se revelará la siguiente información, además de la información a revelar requerida por la NIIF 13 [Referencia: párrafos 91 a 99, NIIF 13]:**

- (a) la fecha efectiva de la revaluación;
- (b) si se han utilizado los servicios de un tasador independiente;
- (c) a (d) [eliminado]
- (e) para cada clase de propiedades, planta y equipo que se haya revaluado, el importe en libros al que se habría reconocido si se hubieran contabilizado según el modelo del costo<sup>E5</sup>; y
- (f) el superávit de revaluación, indicando los movimientos del periodo, así como cualquier restricción sobre la distribución de su saldo a los accionistas.

**E5 [IFRIC® Update, mayo de 2014, Decisión de Agenda, "NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo—información a revelar sobre los importes en libros según el modelo del costo"**

El Comité de Interpretaciones recibió una solicitud de aclaración sobre la NIC 16. La solicitud enviada era en relación a si se requiere que una entidad refleje la capitalización de los costos por préstamos para cumplir con un requerimiento de información a revelar del párrafo 77(e) de la NIC 16 para activos registrados a importes revaluados para los que los costos por préstamos no se capitalizan de acuerdo con el párrafo 4(a) de la NIC 23 *Costos por Préstamos*.

Quien envió la solicitud afirmaba que la capitalización de los costos por préstamos para que estos activos cumplan los requerimientos de información a revelar es gravosa y sugería que no debe ser un requerimiento de la NIC 16 la capitalización de estos costos. El Comité de Interpretaciones destacó que los requerimientos del párrafo 77(e) de la NIC 16 son claros. Este párrafo requiere que una entidad revele el importe al que los activos que se registran a importes revaluados hubieran sido registrados si se hubieran llevado según el modelo del costo. El importe a revelar incluye los costos por préstamos capitalizados de acuerdo con la NIC 23.

El Comité de Interpretaciones determinó que, a la luz de los requerimientos de las NIIF existentes, no eran necesarias ni una interpretación ni una modificación a una Norma y, por ello, decidió no añadir esta cuestión a su agenda.]

- 78 Siguiendo la NIC 36, la entidad revelará información sobre las partidas de propiedades, planta y equipo que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor, además de la información requerida en los puntos del párrafo 73(e)(iv) a (vi).
- 79 Los usuarios de los estados financieros también podrían encontrar relevante para cubrir sus necesidades la siguiente información:
- (a) El importe en libros de los elementos de propiedades, planta y equipo que se encuentran temporalmente fuera de servicio;<sup>E6</sup>
  - (b) el importe en libros bruto de cualesquiera propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso;
  - (c) el importe en libros de las propiedades, planta y equipo retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5; y
  - (d) cuando se utiliza el modelo del costo, el valor razonable de las propiedades, planta y equipo cuando es significativamente diferente de su importe en libros.

Por tanto, se aconseja a las entidades presentar también estas informaciones.

**E6 [IFRIC® Update, mayo de 2009, Decisión de Agenda, "NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo—información a revelar sobre activos retirados del uso y construcción en progreso".**

**El CINIIF recibió una solicitud de más guías sobre la amplitud de la información a revelar requerida relacionada con las propiedades, planta y equipo temporalmente retiradas del uso o activos en construcción cuando han sido pospuestas construcciones adicionales. De acuerdo con el párrafo 74(b) de la NIC 16 se requiere que una entidad revele el importe de los desembolsos reconocidos en el importe en libros, de los elementos de propiedades, planta y equipo en curso de construcción. El párrafo 79(a) recomienda que una entidad revele el importe de las propiedades, planta y equipo que estén temporalmente retiradas del uso.**

**El CINIIF también destacó que el párrafo 112(c) de la NIC 1 requiere que una entidad proporcione en las notas información que no presente en ninguna otra parte de los estados financieros que sea relevante para su comprensión. El CINIIF destacó que la información a revelar de activos retirados del uso podría ser particularmente relevante en el entorno económico actual. Por consiguiente, el CINIIF espera que las entidades proporcionaran información, además a la específicamente requerida por la NIC 16 siempre que los activos retirados del uso o los proyectos de construcción pospuestos pasen a ser significativos.**

**Dados los requerimientos de las NIC 16 y NIC 1, el CINIIF no esperaba una diversidad significativa en la práctica y decidió no añadir esta cuestión a su agenda. Sin embargo, el CINIIF recomendó que el Consejo debería llevar a cabo una revisión de toda la información a revelar recomendada (pero no requerida) por las NIIF con el objetivo de confirmar que es requerida o eliminarla.**

## Disposiciones transitorias

- 80 Los requerimientos relativos a la medición inicial de los elementos de propiedades, planta y equipo adquiridos en permutas de activos, que se encuentran especificados en los párrafos 24 a 26, se aplicarán prospectivamente y afectarán sólo a transacciones futuras.**
- 80A El documento *Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010-2012* modificó el párrafo 35. Una entidad aplicará esa modificación a todas las revaluaciones reconocidas en periodos anuales que comiencen a partir de la fecha de aplicación inicial de esa modificación y en el periodo anual anterior inmediato. Una entidad puede también presentar información comparativa ajustada para cualquiera de los periodos anteriores presentados, pero no se requiere que lo haga. Si una entidad presenta información comparativa no ajustada sobre periodos anteriores, identificará con claridad la información que no ha sido ajustada, señalará que ha sido preparada sobre una base diferente, y explicará esa base. **[Referencia: párrafo FC36A, Fundamentos de las Conclusiones]**
- 80B En el periodo de presentación en que se aplique por primera vez *Agricultura: Plantas Productoras* (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41), una entidad no necesita revelar la información cuantitativa requerida por el párrafo 28(f) de la NIC 8 para el periodo corriente. Sin embargo, una entidad presentará la información cuantitativa requerida por el párrafo 28(f) de la NIC 8 para cada periodo anterior presentado. **[Referencia: párrafo FC97, Fundamentos de las Conclusiones]**
- 80C Una entidad puede optar por medir una partida de plantas productoras a su valor razonable al comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros para el periodo de presentación en el cual la entidad aplique por primera vez *Agricultura: Plantas Productoras* (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) y



utilice ese valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. Cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el valor razonable se reconocerá en las ganancias acumuladas iniciales al comienzo del primer periodo presentado.

**[Referencia: párrafos FC95 y FC96, Fundamentos de las Conclusiones]**

- 80D *Propiedades, Planta y Equipo—Productos Obtenidos antes del Uso Previsto*, emitido en mayo de 2020, modificó el párrafo 17 y 74 y añadió los párrafos 20A y 74A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva, pero solo a los elementos de propiedades, planta y equipo que son llevados al lugar y condiciones necesarias para que puedan operar de la forma prevista por la gerencia a partir del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez las modificaciones. La entidad reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente de patrimonio según proceda) al comienzo del primer periodo presentado.

**[Referencia: párrafos FC36B a FC36C, Fundamentos de las Conclusiones]**

## Fecha de vigencia

---

- 81 Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma en un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 81A Una entidad aplicará las modificaciones del párrafo 3 en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2006. Si una entidad aplica la NIIF 6 para un periodo anterior, dichas modificaciones deben ser aplicadas para ese periodo anterior.
- 81B La NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además, modificó los párrafos 39, 40 y 73(e)(iv). Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad utiliza la NIC 1 (revisada en 2007) en un periodo anterior, aplicará las modificaciones a dicho periodo.
- 81C La NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* (revisada en 2008) modificó el párrafo 44. Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2009. Si una entidad aplicase la NIIF 3 (revisada en 2008) a un periodo anterior, la modificación se aplicarán también a ese periodo.
- 81D Se modificaron los párrafos 6 y 69, y se añadió el párrafo 68A mediante el documento *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo anterior, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones correspondientes de la NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo*.
- 81E El párrafo 5 fue modificado mediante el documento *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada siempre que también aplique al mismo tiempo las modificaciones de los párrafos 8, 9, 22, 48, 53, 53A, 53B, 54, 57 y 85B de la NIC 40. Si una entidad aplicase la modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.
- 81F La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, modificó la definición de valor razonable y la definición de importe recuperable del párrafo 6, modificó los párrafos 26, 35 y 77, y eliminó los párrafos 32 y 33. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 13.
- 81G El documento *Mejoras Anuales, Ciclo 2009-2011*, emitido en mayo de 2012, modificó el párrafo 8. Una entidad debe aplicar esas modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase la modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.
- 81H El documento *Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010-2012*, emitido en diciembre de 2013, modificó el párrafo 35 y añadió el párrafo 80A. Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase la modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.
- 81I *Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización* (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38), emitido en mayo de 2014, modificó el párrafo 56 y añadió el párrafo 62A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo anterior, revelará este hecho.

- 81J La NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*, emitida en mayo de 2014, modificó los párrafos 68A, 69 y 72. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 15. **[Referencia: párrafos 87 a 90, NIIF 15]**
- 81K *Agricultura: Plantas Productoras* (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41), emitida en junio de 2014, modificó los párrafos 3, 6 y 37 y añadió los párrafos 22A y 80B y 80C. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8, excepto por lo que se especifica en el párrafo 80C.
- 81L La NIIF 16, emitida en enero de 2016, eliminó los párrafos 4 y 27 y modificó los párrafos 5, 10, 44 y 68 y 69. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 16.
- 81M La NIIF 17, emitida en mayo de 2017, modificó los párrafos 29A y 29B. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 17.
- 81N *Propiedades, Planta y Equipo—Productos Obtenidos antes del Uso Previsto*, emitido en mayo de 2020, modificó el párrafo 17 y 74 y añadió los párrafos 20A, 74A y 80D. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

## **Derogación de otros pronunciamientos**

---

- 82 Esta Norma deroga la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* (revisada en 1998).
- 83 Esta Norma sustituye a las siguientes Interpretaciones:
- (a) SIC-6 *Costos de Modificación de los Programas Informáticos Existentes*;
  - (b) SIC-14 *Propiedades, Planta y Equipo—Indemnizaciones por Deterioro de Valor de las Partidas*; y
  - (c) SIC-23 *Propiedades, Planta y Equipo—Costos de Revisiones o Reparaciones Generales*.