

TALLER DE TRABAJO

Las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) y las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) en el sector inmobiliario.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

1. ¿Qué son las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad)?

Las **NIC** (Normas Internacionales de Contabilidad) o **IAS** –International Accounting Standards, en inglés– son un conjunto de estándares creados desde 1973 hasta 2001 por el IASC –International Accounting Standards Committee–,

2. ¿Qué son las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)?

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (International Financial Reporting Standards), son estándares técnicos contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable de la forma como es aceptable en el mundo.

3. ¿Qué es la NIC 40.- Inversiones inmobiliarias?

Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las inversiones inmobiliarias.

Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en



régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero, también se aplicará para la valoración en los estados financieros de un arrendador, de las inversiones inmobiliarias arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:

- (a) clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;**
- (b) reconocimiento de las rentas por arrendamiento de inversiones inmobiliarias (ver también NIC 18 Ingresos ordinarios);**
- (c) valoración, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen arrendamiento operativo;**
- (d) valoración, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;**
- (e) contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior;**
- (f) información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos**

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

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.

Coste es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, de la NIIF 2 Pagos basados en acciones.

Valor razonable es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Inversiones inmobiliarias son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

Un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una inversión inmobiliaria si, y sólo si, el inmueble cumpliera, en su caso, la definición de inversión inmobiliaria, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable. Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada uno de los inmuebles por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 Inmovilizado material se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño.

Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:

(a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;

(b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);

(c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y

(d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

(e) inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias.



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

- inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 Existencias), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
- inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11 Contratos de construcción);
- inmuebles ocupados por el dueño (véase la NIC 16 Inmovilizado material), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos;
- las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.

4. *¿Cómo afecta la NIIF 3 Combinaciones de negocios - a los inmuebles?*

El objetivo de esta NIIF es mejorar la relevancia, fiabilidad y comparabilidad de la información sobre combinaciones de negocios y sus efectos que una entidad que informa proporciona en sus estados financieros.

Para la consecución del señalado objetivo esta NIIF establece principios y requerimientos sobre cómo la entidad adquirente:

- reconocerá y valorará en sus estados financieros los activos adquiridos identificables, los pasivos asumidos y cualquier participación no dominante en la entidad adquirida;
- reconocerá y valorará el fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios o una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas; y
- determinará qué información se ha de revelar para permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y los

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.



efectos financieros de la combinación de negocios.

La asignación del precio de compra de un negocio (Purchase Price Allocation (PPA))

La asignación del precio de compra de un negocio, comúnmente denominado Purchase Price Allocation (PPA), es un requerimiento contable bajo normas internacionales de información financiera. El propósito es asignar el precio de compra de un negocio a los activos adquiridos y pasivos asumidos.

Consiste en hacer en todo proceso de combinación de negocios, donde una empresa adquirente toma el control de la adquirida y posteriormente se efectúa una primera consolidación de los Estados Financieros, un desglose del precio de la transacción en diversas partes pudiendo aflorar valores antes no considerados.

Ejemplo: la empresa 'A' adquiere el 100% de la empresa 'B' pagando por la totalidad de las acciones 100 millones de euros siendo el patrimonio neto (capital social y reservas) de 'B' 30 millones de euros. ¿Por qué se paga 100 millones de euros por algo que contablemente sólo vale 30 millones? La respuesta es la 'asignación del precio pagado' (PPA).

La empresa 'B' puede tener en su activo inmuebles con plusvalías, puede tener también unos activos intangibles como una marca comercial cuyo valor no esté afluado, y puede tener también un capital humano y una capacidad de hacer negocio por ser una empresa en marcha. Todas estas razones son las que justifican la diferencia entre el precio pagado (100) y el patrimonio neto (30) de la empresa pagada. Supongamos que las plusvalías de los inmuebles son 10 millones de euros y que el valor de la marca comercial por el método de ahorro de royalties es 20 millones de euros. De forma general el desglose del precio pagado, en el ejemplo 100 millones, sería analizar y valorar en la empresa donde se ha tomado el control lo siguiente:

Valor de su patrimonio neto. En el ejemplo 30 millones de euros.

Valor de todas sus plusvalías o minusvalías de activos y pasivos. En este caso 10 millones de euros de plusvalías de inmuebles.

Valor de todos sus intangibles que se puedan valorar como marcas comerciales, carteras o bases de clientes, etc. En este caso el valor de la marca de 20 millones de euros.

En el ejemplo el fondo de comercio es 40 millones de euros, resultantes de restar al precio de 100 el valor del patrimonio neto (30), la plusvalía de inmuebles (10) y el valor de la marca (20).

La asignación del precio pagado (PPA) es muy importante por el impacto que tiene en las cuentas consolidadas y por el posible beneficio fiscal.

Esta norma establece obligaciones vinculadas a la información sobre el valor razonable de una operación, más allá del valor contable registrado. Permite evaluar las consecuencias financieras de una operación con datos actualizados al



incluir el reconocimiento de los activos intangibles de la compañía, las expectativas del adquirente sobre la evolución futura, así como aflorar los factores de negociación que han considerado las partes implicadas.

Con la NIIF3 el comprador de un negocio reconoce los activos y pasivos adquiridos con un valor razonable, contabilizando el valor no asignado como fondo de comercio. De este modo, proporciona a los intervinientes, herramientas de evaluación de las consecuencias financieras, de la combinación de negocio.

Los activos intangibles no reconocidos en los balances contables justifican en muchos casos la diferencia de precio de adquisición de un negocio. Entre los activos no identificados más relevantes, vinculados al desfase de valor se encuentra el capital humano de las compañías. Su imposibilidad para reconocerlo como activo intangible propicia en multitud de casos que se recoja implícitamente dentro del fondo de comercio.

La norma tiene el propósito de trasladar al mercado información sobre la realidad de una transacción. Ayudando a definir las contraprestaciones relacionadas con la combinación de negocio, tanto en el momento en el que se produce esta, como con posterioridad a la misma.

Estas son las principales características:

- **Asegurar que los activos se reconocen a valor razonable.**
- **Proporcionar transparencia a la operación.**
- **Aportar una herramienta de análisis de las transacciones.**
- **Justificar el precio pagado por la inversión.**
- **Entender la diferencia en los procesos de asignación del precio de compra, de distintas compañías**

Norma Internacional de Contabilidad nº 40

Inversiones inmobiliarias

Objetivo

- 1 El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes.

Alcance

- 2 **Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las inversiones inmobiliarias.**
- 3 [Eliminado]
- 4 Esta Norma no será de aplicación a:
- (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véanse la NIC 41 *Agricultura* y la NIC 16 *Inmovilizado material*); y
 - (b) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

Definiciones

- 5 Los siguientes términos se usan en esta norma con el significado que a continuación se especifica:
- Importe en libros** es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera.
- Coste** es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*.
- Valor razonable** es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre los participantes en el mercado en la fecha de valoración. (Véase NIIF 13 *Valoración del valor razonable*.)
- Inversiones inmobiliarias** son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario como activo por derecho de uso) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:
- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
 - (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.
- Inmuebles ocupados por el dueño** son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Clasificación de inmuebles como inversiones inmobiliarias o inmuebles ocupados por el dueño

- 6 [Eliminado]
- 7 Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 se aplica a los inmuebles propios ocupados por

el dueño y la NIIF 16 se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño y mantenidos por un arrendatario como activo por derecho de uso.

- 8 Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:
- (a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
 - (b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
 - (c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relativo a un edificio mantenido por la entidad) y esté arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos;
 - (d) un edificio que esté desocupado y se tenga para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos;
 - (e) inmuebles que estén siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias.
- 9 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son inversiones inmobiliarias y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta norma:
- (a) inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 *Existencias*), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
 - (b) [eliminado]
 - (c) inmuebles ocupados por el dueño (véanse la NIC 16 y la NIIF 16), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos;
 - (d) [eliminado]
 - (e) las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
- 10 Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
- 11 En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como inversión inmobiliaria si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.
- 12 En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por este y no una inversión inmobiliaria.
- 13 Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que el inmueble no se califique como inversión inmobiliaria. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversor pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
- 14 Se requiere un juicio para determinar si un inmueble puede ser calificado como inversión inmobiliaria. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de inversiones inmobiliarias y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 a 13. El párrafo 75, letra (c), requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 14A También se requiere un juicio para determinar si la adquisición de inversiones inmobiliarias constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios que esté dentro del alcance de la

NIIF 3 *Combinaciones de negocios*. Se debe hacer referencia a la NIIF 3 para determinar si se trata de una combinación de negocios. La explicación de los párrafos 7 a 14 de esta norma se refiere a si los inmuebles son o no inmuebles ocupados por el dueño o inversiones inmobiliarias, y no a determinar si la adquisición de inmuebles es o no una combinación de negocios tal como se define en la NIIF 3. Determinar si una transacción específica cumple la definición de una combinación de negocios, como se define en la NIIF 3, e incluye una inversión inmobiliaria, como se define en esta norma, requiere aplicar por separado ambas normas.

- 15 En algunos casos, una entidad tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo y es ocupado por estas. Este inmueble no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

Reconocimiento

- 16 **Las inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:**
- (a) **sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad; y**
 - (b) **el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.**
- 17 Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costes de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
- 18 De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de las inversiones inmobiliarias, los costes derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costes se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el coste de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como «reparaciones y conservación» del inmueble.
- 19 Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria el coste de sustituir un componente de la misma, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta norma.
- 19A Una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se reconocerá de acuerdo con la NIIF 16.

Valoración en el reconocimiento

- 20 **Las inversiones inmobiliarias propias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.**
- 21 El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.
- 22 [Eliminado]
- 23 El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por:
- (a) los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso);
 - (b) ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación;
 - (c) ni por las cantidades anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.

- 24 Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de aplazamiento.
- 25 [Eliminado]
- 26 [Eliminado]
- 27 Algunas inversiones inmobiliarias pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El coste de dicha inversión inmobiliaria se medirá por su valor razonable, a menos que: (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.
- 28 La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:
- (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 afectada por la permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio, y además
 - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.
- Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el cálculo del valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.
- 29 El valor razonable de un activo puede valorarse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las valoraciones del valor razonable no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la valoración del valor razonable. Si la entidad es capaz de valorar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado para valorar el coste a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.
- 29A Una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se valorará inicialmente por su coste de acuerdo con la NIIF 16.

Valoración posterior al reconocimiento

Política contable

- 30 **A excepción de lo señalado en el párrafo 32A, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del coste, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus inversiones inmobiliarias.**
- 31 La NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores* señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables, únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionaran información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más relevante.
- 32 Esta norma requiere a todas las entidades valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a efectos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y con una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.
- 32A **La entidad puede:**
- (a) **escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas sus inversiones inmobiliarias que sirvan de garantía a pasivos en los que se pague un rendimiento ligado**

directamente al valor razonable, o a la rentabilidad, de activos específicos, incluidas dichas inversiones inmobiliarias; y

(b) escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas las demás inversiones inmobiliarias, con independencia de la elección realizada en la letra (a) anterior.

- 32B Algunas entidades aseguradoras y otras entidades crean fondos inmobiliarios internos que emiten unidades de participación nocional, algunas de las cuales se colocan entre los inversores, en contratos ligados al valor de esas unidades, y otras se mantienen por parte de la entidad. El párrafo 32A no permite a una entidad medir los inmuebles poseídos por el fondo parcialmente al coste y parcialmente al valor razonable.
- 32C Si una entidad escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado. De acuerdo con esto, si se vende una inversión inmobiliaria y esta pasa de un conjunto en el que se utiliza el valor razonable a un conjunto en el que se utiliza el modelo del coste, el valor razonable del inmueble en la fecha de la venta se convertirá en su coste atribuido.

Modelo del valor razonable

- 33 **Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones inmobiliarias al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.**
- 34 [Eliminado]
- 35 **Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.**
- 36-39 [Eliminado]
- 40 Al valorar el valor razonable de la inversión inmobiliaria de conformidad con la NIIF 13, una entidad garantizará que el valor razonable refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas de los arrendamientos actuales, así como otros supuestos que los participantes en el mercado utilizarán al fijar el precio de la inversión inmobiliaria bajo las condiciones de mercado actuales.
- 40A Cuando un arrendatario utilice el modelo del valor razonable para valorar una inversión inmobiliaria mantenida como activo por derecho de uso, valorará este activo, y no el inmueble subyacente, por su valor razonable.
- 41 La NIIF 16 especifica las bases para el reconocimiento inicial del coste de una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso. El párrafo 33 requiere que las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activo por derecho de uso vuelvan a valorarse, en caso necesario, por su valor razonable, si la entidad opta por el modelo del valor razonable. Cuando los pagos por arrendamiento se correspondan con los precios del mercado, el valor razonable de una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso en el momento de la adquisición, neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos por arrendamiento reconocidos), debería ser cero. Por tanto, volver a valorar un activo por derecho de uso, sustituyendo el coste, determinado de acuerdo con la NIIF 16, por el valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33 (teniendo en cuenta los requisitos del párrafo 50), no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable se determine en diferentes momentos. Esto podría suceder cuando se opte por aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.
- 42-47 [Eliminados].
- 48 En casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las valoraciones del valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola valoración del valor razonable queda invalidada. Esto puede indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser valorado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).
- 49 [Eliminado].
- 50 Al determinar el importe en libros de una inversión inmobiliaria según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se incluirán, por lo general, dentro del valor razonable de la inversión inmobiliaria, en lugar de estar reconocidos de forma separada como inmovilizado material.

- (b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
- (c) El valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce estos como pasivos o activos separados.
- (d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los pagos por arrendamiento variables que se espera que se abonen). Por lo tanto, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del valor razonable.

51 [Eliminado]

52 En algunos casos, la entidad espera que el valor actual de sus pagos relativos a una inversión inmobiliaria (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su valoración.

Imposibilidad de determinar de forma fiable el valor razonable

53 **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá valorar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una inversión inmobiliaria. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la entidad no va a poder valorar de forma fiable y continua el valor razonable de la inversión inmobiliaria. Esta situación se produce solo cuando el mercado de propiedades inmobiliarias comparables está inactivo (por ejemplo, el número de transacciones recientes es reducido, las cotizaciones de precios no están actualizadas o los precios de transacción observados indican que el vendedor fue forzado a vender) y las valoraciones fiables alternativas del valor razonable (por ejemplo, basadas en proyecciones de flujos de efectivo descontados) no están disponibles. Si una entidad estableciese que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción no se puede valorar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, valorará dicha inversión inmobiliaria en construcción por su coste hasta que pueda valorar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una inversión inmobiliaria (distinta de una inversión inmobiliaria en construcción) no puede valorarse con fiabilidad de forma continuada, la entidad valorará dicha inversión inmobiliaria aplicando el modelo del coste previsto en la NIC 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias propias, o de acuerdo con la NIIF 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de una inversión inmobiliaria es nulo. La entidad continuará aplicando la NIC 16 o la NIIF 16 hasta la venta o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria.**

53A Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción que anteriormente haya sido valorada al coste, valorará dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, se supondrá que el valor razonable puede valorarse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 53, el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16 en lo que respecta a los activos propios, o de acuerdo con la NIIF 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso.

53B La presunción de que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción puede valorarse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya valorado una partida de inversión inmobiliaria en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha inversión inmobiliaria una vez terminada no puede valorarse con fiabilidad.

54 En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 53, a valorar una inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16 o de acuerdo con la NIIF 16, valorará el resto de sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del coste para una inversión inmobiliaria en particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.

55 **Si la entidad ha valorado previamente una inversión inmobiliaria por su valor razonable, continuará valorándola por su valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía (o hasta que el inmueble sea ocupado por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para**

venderlo en el curso ordinario de su actividad) aun si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

Modelo del coste

- 56 Después del reconocimiento inicial, la entidad que opte por el modelo del coste valorará la inversión inmobiliaria:
- (a) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas*, si cumple los criterios para ser clasificada como mantenida para la venta (o está incluida en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta);
 - (b) de acuerdo con la NIIF 16 si la tiene un arrendatario como activo por derecho de uso y no se considera mantenida para la venta de acuerdo con la NIIF 5; y
 - (c) de conformidad con los requisitos de la NIC 16 respecto del modelo del coste en todos los demás casos.

Transferencias

- 57 La entidad deberá realizar la transferencia de un inmueble a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso. Se dará un cambio de uso cuando el inmueble corresponda, o deje de corresponder, a la definición de inversión inmobiliaria y se haya evidenciado su cambio de uso. Un cambio de intenciones de la dirección en cuanto al uso de un inmueble no evidencia en sí un cambio de uso. Los siguientes ejemplos evidencian un cambio de uso:
- (a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, o de un desarrollo destinado a dicha ocupación, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a un inmueble ocupado por el propietario;
 - (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias;
 - (c) el fin de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de un inmueble ocupado por su propietario a una inversión inmobiliaria, y
 - (d) el comienzo de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias.
 - (e) [eliminado]
- 58 Cuando una entidad decida disponer de una inversión inmobiliaria sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando al inmueble como inversión inmobiliaria hasta que sea dado de baja en cuentas (eliminado del balance) y no lo reclasificará como elemento de las existencias. De forma similar, si una entidad reinicia el desarrollo de una inversión inmobiliaria, para continuar manteniéndola en el futuro como inversión inmobiliaria, esta permanecerá como tal y no se reclasificará como inmueble ocupado por su propietario durante su nueva etapa de desarrollo.
- 59 Los párrafos 60 a 65 tratan problemas de reconocimiento y valoración que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor razonable para las inversiones inmobiliarias. Cuando la entidad utiliza el modelo del coste, las transferencias entre inversiones inmobiliarias, inmuebles ocupados por el dueño y existencias no varían el importe en libros ni el coste de dichos inmuebles, a efectos de valoración o información a revelar.
- 60 Para la transferencia de inversiones inmobiliarias, contabilizadas por su valor razonable, a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, ya sea de acuerdo con la NIC 16, la NIIF 16 o la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.
- 61 Si un inmueble ocupado por el dueño se convierte en una inversión inmobiliaria, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 en lo que respecta a los inmuebles propios y la NIIF 16 en lo que respecta a los inmuebles mantenidos por un arrendatario como activos por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.

- 62 Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inversiones inmobiliarias, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará amortizando el inmueble (o el activo por derecho de uso) y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16. Es decir:
- (a) Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros del inmueble se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en las reservas de revalorización de ese inmueble, la disminución se reconocerá en otro resultado global y se reducirá la reserva de revalorización en el patrimonio neto.
 - (b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará como sigue:
 - (i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor previamente reconocida para ese inmueble, el aumento se reconocerá en el resultado del ejercicio. El importe reconocido en el resultado del ejercicio no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
 - (ii) Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado global e incrementará las reservas de revalorización dentro del patrimonio neto. En el caso de una enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria, las reservas por revalorización incluidas en el patrimonio neto pueden ser transferidas a las reservas por ganancias acumuladas. Esta transferencia de las reservas por revalorización a las reservas por ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.
- 63 **En caso de transferencia de un elemento desde las existencias a las inversiones inmobiliarias, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.**
- 64 El tratamiento de transferencias de existencias a inversiones inmobiliarias, que vayan a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de existencias.
- 65 **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una inversión inmobiliaria autoconstruida, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.**

Enajenación o disposición por otra vía

- 66 **Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del estado de situación financiera) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.**
- 67 La enajenación de una inversión inmobiliaria puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. La fecha de enajenación de una inversión inmobiliaria que sea vendida es la fecha en la que el receptor obtiene el control de esa inversión inmobiliaria de acuerdo con los requisitos para determinar cuándo se satisface una obligación de ejecución contenidos en la NIIF 15. La NIIF 16 será de aplicación en el caso de una enajenación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.
- 68 Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el coste de sustitución de parte de una inversión inmobiliaria, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las inversiones inmobiliarias contabilizadas según el modelo del coste, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el coste de la sustitución como indicativo de cuál era el coste del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la inversión inmobiliaria podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el coste de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.
- 69 **Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIIF 16 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**

- 70 El importe de la contraprestación que debe incluirse en la pérdida o ganancia realizada al dar de baja en cuentas una inversión inmobiliaria se calculará de acuerdo con los requisitos para determinar el precio de la transacción contenidos en los párrafos 47 a 72 de la NIIF 15. Los cambios posteriores en el importe estimado de la contraprestación incluida en la pérdida o ganancia se contabilizarán de acuerdo con los requisitos aplicables a los cambios en el precio de la transacción contenidos en la NIIF 15.
- 71 La entidad aplicará la NIC 37, u otras normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de enajenar o disponer por otra vía de una inversión inmobiliaria.
- 72 **Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación sea exigible.**
- 73 El deterioro del valor o las pérdidas en inversiones inmobiliarias, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos de sustitución son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente de la forma siguiente:
- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
 - (b) los retiros, enajenaciones o disposición por otra vía de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta norma;
 - (c) la compensación de terceros por la inversión inmobiliaria cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición por otra vía se reconocerá en el resultado del ejercicio en el que dicha compensación sea exigible; y
 - (d) el coste de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta norma.

Información a revelar

Modelos del valor razonable y del coste

- 74 Las siguientes informaciones a revelar serán adicionales a las contenidas en la NIIF 16. De acuerdo con la NIIF 16, el dueño de las inversiones inmobiliarias incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos que haya contratado. Un arrendatario que mantenga una inversión inmobiliaria como activo por derecho de uso revelará la información correspondiente al arrendatario que requiere la NIIF 16 y la información correspondiente al arrendador que requiere la NIIF 16 respecto de cualquier arrendamiento operativo que haya contratado.
- 75 **La entidad revelará la siguiente información:**
- (a) **si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del coste;**
 - (b) [eliminado]
 - (c) **cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 14), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados por el dueño y de los inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio;**
 - (d) [eliminado]
 - (e) **la medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como han sido valoradas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará;**
 - (f) **las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por:**
 - (i) **ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias;**
 - (ii) **gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que hayan generado ingresos por rentas durante el ejercicio;**
 - (iii) **gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que no hayan generado ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio; y**

- (iv) el cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una inversión inmobiliaria perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del coste, a otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable (véase el párrafo 32C);
- (g) la existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía;
- (h) las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Modelo del valor razonable

- 76 Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 33 a 55 también deberá presentar una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
- (a) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;
 - (b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios,
 - (c) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
 - (d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
 - (e) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
 - (f) trasposos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - (g) otros movimientos.
- 77 Cuando la evaluación obtenida para una inversión inmobiliaria se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 50, la entidad incluirá entre sus revelaciones una conciliación entre la evaluación obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera pasivos por arrendamiento reconocidos que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.
- 78 En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad valore la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de la NIC 16 o de acuerdo con la NIIF 16, la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas inversiones inmobiliarias independientemente de los importes asociados a otras inversiones inmobiliarias. Además, la entidad incluirá la siguiente información:
- (a) una descripción de las inversiones inmobiliarias;
 - (b) una explicación de la razón por la cual no puede valorarse con fiabilidad el valor razonable;
 - (c) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es altamente probable que se encuentre el valor razonable; y
 - (d) cuando haya enajenado o dispuesto por otra vía de inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable:
 - (i) el hecho de que la entidad haya enajenado inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable;
 - (ii) el importe en libros de esas inversiones inmobiliarias en el momento de su venta; y
 - (iii) el importe de la pérdida o ganancia reconocida.

Modelo del coste

- 79 Además de la información requerida por el párrafo 75, una entidad que aplique el modelo del coste, siguiendo el párrafo 56, revelará:
- (a) los métodos de amortización utilizados;
 - (b) las vidas útiles o los tipos de amortización utilizados;
 - (c) el importe bruto en libros y la amortización acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del ejercicio;
 - (d) una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
 - (i) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
 - (ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
 - (iii) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
 - (iv) amortizaciones;
 - (v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el ejercicio según la NIC 36;
 - (vi) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
 - (vii) traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - (viii) otros movimientos;
 - (e) el valor razonable de la inversión inmobiliaria, si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando la entidad no pueda valorar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de manera fiable, la entidad incluirá las siguientes informaciones:
 - (i) una descripción de las inversiones inmobiliarias;
 - (ii) una explicación de la razón por la cual no puede valorarse con fiabilidad el valor razonable; y
 - (iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es altamente probable que se encuentre el valor razonable.

Disposiciones transitorias

Modelo del valor razonable

- 80 La entidad que, habiendo aplicado anteriormente la NIC 40 (2000), decida por primera vez clasificar y contabilizar como inversiones inmobiliarias algunos o todos los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas del ejercicio en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:
- (a) si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus derechos sobre inmuebles en ejercicios anteriores (valorado sobre una base acorde con la definición de valor razonable de la NIIF 13), se le recomienda, pero no se le obliga a:
 - (i) ajustar el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas para el ejercicio económico más antiguo que se presente, en el que se hubiera revelado públicamente el valor razonable por primera vez; y
 - (ii) reexpresar la información comparativa para esos ejercicios; y

- (b) **si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no reexpresará la información comparativa, pero revelará este hecho.**

- 81 Esta norma requiere un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexprese información comparativa a menos que dicha reexpresión sea impracticable.
- 82 Cuando la entidad adopte esta norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias.

Modelo del coste

- 83 La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta norma, si ha optado por utilizar el modelo del coste. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias.
- 84 **Los requerimientos de los párrafos 27 a 29, en relación con la valoración inicial de una inversión inmobiliaria adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán de forma prospectiva solo a transacciones futuras.**

Combinaciones de negocios

- 84A **Mediante las *Mejoras anuales, Ciclo 2011–2013*, publicadas en diciembre de 2013, se añadió el párrafo 14A y un encabezamiento antes del párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación de forma prospectiva a las adquisiciones de inversiones inmobiliarias a partir del inicio del primer ejercicio para el que aprueben dicha modificación. Por lo tanto, no se ajustarán las adquisiciones de inversiones inmobiliarias contabilizadas en ejercicios anteriores. No obstante, una entidad podrá optar por aplicar la modificación a adquisiciones concretas de inversiones inmobiliarias que se hayan realizado antes del inicio del primer ejercicio anual a partir de la fecha de vigencia si, y solo si, la entidad dispone de la información necesaria para aplicar la modificación a aquellas transacciones.**

NIF 16

- 84B **Las entidades que apliquen la NIF 16 y las consiguientes modificaciones de esta norma por primera vez aplicarán los requisitos transitorios contenidos en el apéndice C de la NIF 16 a sus inversiones inmobiliarias mantenidas como activos por derecho de uso.**

Transferencias de inversiones inmobiliarias

- 84C El documento *Transferencias de inversiones inmobiliarias* (modificaciones de la NIC 40), publicado en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 y 58. Una entidad deberá aplicar estas modificaciones a los cambios de uso que se produzcan en el inicio o tras el inicio del ejercicio para el que la misma aplique por primera vez las modificaciones (fecha de primera aplicación). En la fecha de primera aplicación, la entidad deberá reevaluar la clasificación de los inmuebles poseídos entonces y, en su caso, reclasificarlos aplicando los párrafos 7-14 con el fin de reflejar las condiciones existentes en dicha fecha.
- 84D Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 84C, las entidades podrán aplicar las modificaciones de los párrafos 57-58 retrospectivamente, de conformidad con la NIC 8 si, y solo si, ello es posible sin tener que recurrir a información posterior.
- 84E Si, de conformidad con el párrafo 84C, una entidad reclasifica un inmueble en la fecha de primera aplicación, dicha entidad:
- (a) contabilizará la reclasificación aplicando las disposiciones de los párrafos 59-64; al aplicar los párrafos 59-64, la entidad:
 - (i) interpretará cualquier referencia a la fecha del cambio de uso como referencia a la fecha de aplicación inicial, y
 - (ii) contabilizará cualquier importe que, de conformidad con los párrafos 59-64, se habría contabilizado en la cuenta de resultados como ajuste del saldo de apertura de los beneficios no distribuidos en la fecha de primera aplicación;
 - (b) revelará los importes reclasificados como inversiones inmobiliarias o que dejen de clasificarse como inversiones inmobiliarias de conformidad con el párrafo 84C; la entidad revelará esos importes

reclasificados en el marco de la conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, según lo exigido por los párrafos 76 y 79.

Fecha de vigencia

- 85 La entidad aplicará esta Norma en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja la aplicación anticipada. Si la entidad aplica esta Norma para un ejercicio que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 85A NIC 1 *Presentación de estados financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además modificó el párrafo 62. Una entidad aplicará esas modificaciones para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica la NIC 1 (revisada en 2007) a ejercicios anteriores, las modificaciones se aplicarán también a esos ejercicios.
- 85B Se modificaron los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57, se eliminó el párrafo 22 y se añadieron los párrafos 53A y 53B mediante el documento *Mejoras de las Normas e Interpretaciones* emitido en mayo de 2008. Las entidades aplicarán esas modificaciones de forma prospectiva a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite que una entidad aplique las modificaciones a las inversiones inmobiliarias en construcción desde una fecha anterior al 1 de enero de 2009 siempre que los valores razonables de dichas inversiones inmobiliarias en construcción fueran valorados en esas fechas. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones de los párrafos 5 y 81E de la NIC 16 *Inmovilizado material*.
- 85C La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, modificó la definición de valor razonable en el párrafo 5, modificó los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 a 80 y 85B y eliminó los párrafos 36 a 39, 42 a 47, 49, 51 y 75, letra (d). Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 13.
- 85D Mediante las *Mejoras anuales, Ciclo 2011–2013*, emitidas en diciembre de 2013, se añadieron encabezamientos antes del párrafo 6 y después del párrafo 84 y se añadieron los párrafos 14A y 84A. Las entidades aplicarán esas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica dichas modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho.
- 85E La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*, emitida en mayo de 2014, modificó los párrafos 3, letra (b), 9, 67 y 70. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 15.
- 85F La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el alcance de la NIC 40 al definir las inversiones inmobiliarias de tal forma que incluyan tanto las inversiones inmobiliarias propias como los inmuebles mantenidos por un arrendatario como activos por derecho de uso. La NIIF 16 modificó los párrafos 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 y 78, añadió los párrafos 19A, 29A y 40A y el párrafo 84B con su correspondiente encabezamiento, y eliminó los párrafos 3, 6, 25, 26 y 34. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.
- 85G El documento *Transferencias de inversiones inmobiliarias* (modificaciones de la NIC 40), publicado en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 y 58 y añadió los párrafos 84C-84E. Las entidades aplicarán esas modificaciones en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las referidas modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho.

Derogación de la NIC 40 (2000)

- 86 Esta norma deroga la NIC 40 *Inmuebles de inversión* (emitida en 2000).

Norma Internacional de Información Financiera 3

Combinaciones de negocios

Objetivo

- 1 El objetivo de esta NIIF es mejorar la relevancia, fiabilidad y comparabilidad de la información sobre *combinaciones de negocios* y sus efectos que una entidad que informa proporciona en sus estados financieros. Para la consecución del señalado objetivo esta NIIF establece principios y requerimientos sobre cómo la *entidad adquirente*:
- (a) reconocerá y valorará en sus estados financieros los activos adquiridos *identificables*, los pasivos asumidos y cualquier *participación no dominante* en la *entidad adquirida*;
 - (b) reconocerá y valorará el *fondo de comercio* adquirido en la combinación de negocios o una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas; y
 - (c) determinará qué información se ha de revelar para permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y los efectos financieros de la combinación de negocios.

Alcance

- 2 Esta NIIF se aplicará a una transacción u otro suceso que cumpla la definición de una combinación de negocios. Esta NIIF no se aplicará a:
- (a) la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto en los estados financieros del propio acuerdo.
 - (b) la formación de un negocio conjunto.
 - (c) la adquisición de un activo o un grupo de activos que no constituya un *negocio*. En estos casos la entidad adquirente identificará y reconocerá los activos identificables individualmente adquiridos (incluyendo aquellos activos que cumplan la definición y criterios de reconocimiento de los *activos intangibles* de la NIC 38 *Activos intangibles*) y pasivos asumidos. El coste del grupo deberá distribuirse entre los activos identificables individualmente y los pasivos sobre la base de sus *valores razonables* relativos en la fecha de la compra. Esta transacción o suceso no dará lugar a un fondo de comercio.
 - (d) una combinación de entidades o negocios bajo control común (los párrafos B1 a B4 proporcionan directrices de aplicación que guardan relación).
- 2A Los requerimientos de esta Norma no se aplicarán a la adquisición por parte de una entidad de inversión, según esta se define en la NIIF 10 *Estados financieros consolidados*, de una inversión en una dependiente que deba valorarse a su valor razonable con cambios en resultados.

Identificación de una combinación de negocios

- 3 Una entidad determinará si una transacción u otro suceso es una combinación de negocios mediante la aplicación de la definición de esta NIIF, la cual requiere que los activos adquiridos y los pasivos asumidos constituyan un negocio. Si los activos adquiridos no son un negocio, la entidad que informa contabilizará la transacción u otro suceso como una adquisición de un activo. Los párrafos B5 a B12 proporcionan directrices sobre la identificación de una combinación de negocios y la definición de un negocio.

Método de adquisición

- 4 Una entidad contabilizará cada combinación de negocios mediante la aplicación del método de adquisición.

- 5 La aplicación del método de adquisición requiere:
- (a) identificar la entidad adquirente;
 - (b) determinar la *fecha de adquisición*;
 - (c) reconocer y valorar los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no dominante en la adquirida; y
 - (d) reconocer y valorar el fondo de comercio o una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas.

Identificación de la entidad adquirente

- 6 **En cada combinación de negocios, una de las entidades que se combinan deberá identificarse como la adquirente.**
- 7 Para identificar a la adquirente —la entidad que obtiene el control de otra entidad, es decir, de la adquirida— deberán utilizarse las directrices de la NIIF 10.

Determinación de la fecha de adquisición

- 8 **La adquirente identificará la fecha de adquisición que será aquella en la que obtiene el control de la adquirida.**
- 9 La fecha en la cual la adquirente obtiene el control sobre la adquirida es generalmente aquella en la que la adquirente transfiere legalmente la contraprestación, adquiere los activos y asume los pasivos de la adquirida -la fecha de cierre. Sin embargo, la adquirente puede obtener el control en una fecha anterior o posterior a la fecha de cierre. Por ejemplo, la fecha de adquisición precederá a la fecha de cierre si un acuerdo escrito prevé que la adquirente obtenga el control de la adquirida en una fecha anterior a la fecha de cierre. Una adquirente considerará todos los hechos y circunstancias pertinentes para identificar la fecha de adquisición.

Reconocimiento y valoración de los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no dominante en la adquirida

Principio de reconocimiento

- 10 **En la fecha de adquisición, la adquirente reconocerá de forma separada del fondo de comercio, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no dominante en la adquirida. El reconocimiento de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos estará sujeto a las condiciones especificadas en los párrafos 11 y 12.**

Condiciones de reconocimiento

- 11 Para cumplir las condiciones de reconocimiento como parte de la aplicación del método de adquisición, los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos deben satisfacer las definiciones de activos y pasivos del *Marco Conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros* en la fecha de adquisición. Por ejemplo, los costes en los que la adquirente espera incurrir en el futuro, pero no está obligada a hacerlo, para llevar a cabo su plan de abandonar una actividad de una adquirida o para rescindir el vínculo que le une con empleados de la adquirida o para recolocar a éstos no son pasivos en la fecha de la adquisición. Por ello, la adquirente no reconocerá dichos costes como parte de la aplicación del método de adquisición. En su lugar, la adquirente reconocerá dichos costes en sus estados financieros posteriores a la combinación de acuerdo con otras NIIF.
- 12 Además, para cumplir las condiciones para el reconocimiento como parte de la aplicación del método de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos deben ser parte de lo que la adquirente y la adquirida (o sus anteriores *propietarios*) intercambiaron en la transacción de la combinación de negocios y no el resultado de transacciones separadas. La adquirente aplicará las directrices de los párrafos 51 a 53 para determinar

qué activos adquiridos o pasivos asumidos son parte del intercambio por la adquirida y cuáles, si los hubiera, son el resultado de transacciones separadas a ser contabilizadas de acuerdo con su naturaleza y las NIIF aplicables.

- 13 La aplicación por parte de la adquirente del principio y condiciones de reconocimiento puede dar lugar a contabilizar algunos activos y pasivos que la adquirida no hubiera reconocido previamente como tales en sus estados financieros. Por ejemplo, la adquirente reconocerá los activos intangibles identificables adquiridos, tales como un nombre comercial, una patente o una relación con un cliente, que la adquirida no reconoció como activos en sus estados financieros porque los desarrolló internamente y registró los costes relacionados como gasto.
- 14 Los párrafos B31 a B40 proporcionan directrices sobre el reconocimiento de los activos intangibles. Los párrafos 22 a 28B especifican los tipos de activos identificables y pasivos que incluyen partidas para las que esta NIIF establece excepciones limitadas al principio y condiciones de reconocimiento.

Clasificación o designación de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos en una combinación de negocios

- 15 **En la fecha de adquisición, la adquirente clasificará o designará los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos según sea necesario, para aplicar posteriormente otras NIIF. La adquirente llevará a cabo esas clasificaciones o designaciones sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, sus políticas contables y de explotación y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición.**
- 16 En algunas situaciones, las NIIF proporcionan diferentes formas de contabilización dependiendo de cómo clasifique o designe una entidad un activo o pasivo concreto. Entre los casos de clasificaciones o designaciones que la adquirente llevará a cabo sobre la base de las condiciones pertinentes que existan en la fecha de la adquisición se incluyen, sin limitarse a ellos, los siguientes:
- (a) la clasificación de activos y pasivos financieros particulares como valorados al valor razonable con cambios en resultados o al coste amortizado, o como un activo financiero valorado al valor razonable con cambios en otro resultado global de acuerdo con la NIIF 9 *Instrumentos financieros*;
 - (b) la designación de un instrumento derivado como un instrumento de cobertura de acuerdo con la NIIF 9; y
 - (c) la evaluación de si un derivado implícito debe separarse del contrato principal de acuerdo con la NIIF 9 (que es una cuestión de «clasificación», según usa esta NIIF dicho término).
- 17 Esta NIIF establece dos excepciones al principio enunciado en el párrafo 15:
- (a) la clasificación de un contrato de arrendamiento en el que la adquirida sea el arrendador como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero de acuerdo con la NIIF 16 *Arrendamientos*; y
 - (b) la clasificación de un contrato como un contrato de seguro de acuerdo con la NIIF 4 *Contratos de seguro*.

La adquirente clasificará estos contratos sobre la base de las condiciones contractuales y otros factores al comienzo del contrato (o, si las condiciones del contrato han sido modificadas de forma que cambiarían su clasificación, en la fecha de dicha modificación, que puede ser la de adquisición).

Principio de valoración

- 18 **La adquirente valorará los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de su adquisición.**
- 19 Para cada combinación de negocios, la adquirente valorará, en la fecha de adquisición, los componentes de las participaciones no dominantes en la adquirida que constituyan participaciones de propiedad actuales y otorguen a sus tenedores derecho a una parte proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación, bien por:
- (a) el valor razonable; bien por
 - (b) la parte proporcional que los instrumentos de propiedad actuales representen en los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Todos los demás componentes de las participaciones no dominantes se valorarán por su valor razonable en la fecha de adquisición, salvo que las NIIF impongan otra base de valoración.

- 20 Los párrafos 24 a 31 especifican los tipos de activos y pasivos identificables que incluyen partidas para las que esta NIIF prevé excepciones limitadas al principio de valoración.

Excepciones a los principios de reconocimiento o valoración

- 21 Esta NIIF establece excepciones limitadas a sus principios de reconocimiento y valoración. En los párrafos 22 a 31 se especifican las partidas concretas para las que se establecen excepciones y la naturaleza de las mismas. La adquirente contabilizará estas partidas aplicando los requerimientos de los párrafos 22 a 31, los cuales darán lugar a que algunas partidas sean:

- (a) reconocidas aplicando las condiciones de reconocimiento además de las de los párrafos 11 y 12 o aplicando los requerimientos de otras NIIF, lo que dará lugar a que difieran de la aplicación de las condiciones y del principio de reconocimiento.
- (b) valoradas por un importe distinto de sus valores razonables en la fecha de adquisición.

Excepción al principio de reconocimiento

Pasivos contingentes

- 22 La NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes* define un pasivo contingente como:

- (a) una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia quedará confirmada sólo porque sucedan, o no sucedan, uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad; o bien,
- (b) una obligación presente, que surge a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque:
 - (i) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o
 - (ii) el importe de la obligación no pueda valorarse con la suficiente fiabilidad.

- 23 El requerimiento de la NIC 37 no se aplicará para determinar qué pasivos contingentes se han de reconocer en la fecha de adquisición. En su lugar, la adquirente reconocerá en la fecha de adquisición un pasivo contingente asumido en una combinación de negocios si es una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable puede medirse con fiabilidad. Por ello, en contra de la NIC 37, la adquirente reconocerá un pasivo contingente asumido en una combinación de negocios en la fecha de adquisición incluso si no es probable que vaya a requerirse una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para liquidar la obligación. El párrafo 56 proporciona directrices sobre la contabilización posterior de pasivos contingentes.

Excepciones a los principios de reconocimiento y valoración

Impuesto sobre las ganancias

- 24 La adquirente reconocerá y valorará un activo o pasivo por impuestos diferidos que surja de los activos adquiridos y pasivos asumidos en una combinación de negocios de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto sobre las ganancias*.
- 25 La adquirente contabilizará los efectos fiscales potenciales de las diferencias temporarias y compensaciones de bases imponibles negativas de una adquirida que existan en la fecha de adquisición o que surjan como resultado de una adquisición de acuerdo con la NIC 12.

Retribuciones a los empleados

- 26 La adquirente reconocerá y valorará un pasivo (o activo, si lo hubiera) relacionado con acuerdos de retribuciones a los empleados de la adquirida de acuerdo con la NIC 19 *Retribuciones a los empleados*.

Activos por indemnización

- 27 En una combinación de negocios el vendedor puede indemnizar contractualmente a la adquirente por el resultado de una contingencia o incertidumbre relacionada con el total o parte de un determinado activo o pasivo. Por ejemplo, el vendedor puede indemnizar a la adquirente por pérdidas por encima de un determinado importe de un pasivo que surja de una contingencia en particular; en otras palabras, el vendedor garantizará que el pasivo de la adquirente no excederá un determinado importe. Como resultado, la adquirente obtendrá un activo por indemnización. La adquirente reconocerá un activo por indemnización al mismo tiempo que reconozca la partida objeto de indemnización valorada sobre la misma base que la partida objeto de indemnización, sujeto a la necesidad de valorar las correcciones por cantidades incobrables. Por ello, si la indemnización relacionada con un activo o pasivo se reconoce en la fecha de adquisición y se valora al valor razonable en dicha fecha, la adquirente reconocerá el activo por indemnización en la fecha de adquisición valorado al valor razonable de su fecha de adquisición. En un activo por indemnización valorado a valor razonable, los efectos de la incertidumbre sobre los flujos de efectivo futuros debidos a consideraciones relativas al cobro están incluidos en la medida del valor razonable y no es necesaria una valoración de correcciones separada (el párrafo B41 proporciona directrices de aplicación relacionadas).
- 28 En algunas circunstancias, la indemnización puede estar relacionada con un activo o un pasivo que es una excepción a los principios de reconocimiento o valoración. Por ejemplo, una indemnización puede estar relacionada con un pasivo contingente que no se reconoce en la fecha de adquisición porque, en esa fecha, el valor razonable no se puede medir con fiabilidad. De forma alternativa, una indemnización puede estar relacionada con un activo o un pasivo, por ejemplo, una que proceda de una retribución a un empleado que se valore sobre una base distinta al valor razonable en la fecha de adquisición. En estas circunstancias, el activo por indemnización deberá reconocerse y valorarse utilizando supuestos coherentes con lo que se acostumbre a utilizar para valorar la partida objeto de indemnización, sujetos a la evaluación de la dirección de las consideraciones relativas al cobro del activo por indemnización y cualquier limitación contractual sobre el importe indemnizado. El párrafo 57 proporciona directrices sobre la contabilización posterior de un activo por indemnización.

Arrendamientos en los que la adquirida es el arrendatario

- 28A La adquirente reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento respecto de los arrendamientos determinados de conformidad con la NIIF 16 en los que la adquirida sea el arrendatario. La adquirente no estará obligada a reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con:
- (a) arrendamientos cuyo plazo (según se define en la NIIF 16) finalice dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición; o
 - (b) arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor (según lo descrito en los párrafos B3 a B8 de la NIIF 16).
- 28B La adquirente valorará el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes (conforme a la definición de la NIIF 16), como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición. La adquirente valorará el activo por derecho de uso por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

Excepciones al principio de valoración

Derechos readquiridos

- 29 La adquirente valorará un derecho readquirido reconocido como un activo intangible sobre la base del período contractual restante del contrato relacionado independientemente de si los partícipes en el mercado considerarían renovaciones contractuales potenciales al valorar su valor razonable. Los párrafos B35 y B36 proporcionan directrices de aplicación relacionadas.

Transacciones con pagos basados en acciones

- 30 La adquirente valorará en la fecha de adquisición un pasivo o un instrumento de patrimonio relacionado con transacciones con pagos basados en acciones de la adquirida o con la sustitución de las transacciones con pagos basados en acciones de una adquirida por transacciones con pagos basados en acciones de la adquirente de acuerdo con el método establecido en la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*. (Esta NIIF se refiere al resultado de ese método como «valor basado en el mercado» de la transacción con pagos basados en acciones).

Activos mantenidos para la venta

- 31 La adquirente valorará un activo no corriente adquirido (o grupo enajenable de elementos) clasificado como mantenido para la venta en la fecha de adquisición de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas* al valor razonable menos los costes de venta de acuerdo con los párrafos 15 a 18 de dicha NIIF.

Reconocimiento y valoración del fondo de comercio o una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas

- 32 **La adquirente reconocerá el fondo de comercio en la fecha de la adquisición y lo valorará como el exceso del apartado (a) sobre el (b) siguientes:**
- (a) **la suma de:**
- (i) **la contraprestación transferida valorada de acuerdo con esta NIIF, que, generalmente, requiere que sea el valor razonable en la fecha de adquisición (véase el párrafo 37);**
 - (ii) **el importe de cualquier participación no dominante en la adquirida valorada de acuerdo con esta NIIF; y**
 - (iii) **en una combinación de negocios llevada a cabo por etapas (véase los párrafos 41 y 42), el valor razonable en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente.**
- (b) **el importe neto en la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos valorados de acuerdo con esta NIIF.**

- 33 En una combinación de negocios en la que la adquirente y la adquirida (o sus anteriores propietarios) intercambian solo participaciones en el patrimonio, el valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio de la adquirida puede ser medido con mayor fiabilidad que el valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio neto de la adquirente. Si es así, la adquirente determinará el importe del fondo de comercio utilizando el valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio de la adquirida en lugar del valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio transferidas. Para determinar el importe del fondo de comercio en una combinación de negocios en la que no se transfiere una contraprestación, la adquirente utilizará el valor razonable en la fecha de adquisición de la participación de la adquirente en el patrimonio de la adquirida en lugar del valor razonable en la fecha de adquisición de la contraprestación transferida [párrafo 32(a)(i)]. Los párrafos B46 y B49 proporcionan directrices de aplicación que guardan relación.

Compras en condiciones muy ventajosas

- 34 Ocasionalmente, una adquirente realizará una compra en condiciones muy ventajosas, lo que es una combinación de negocios en la que el importe del párrafo 32(b) excede la suma de los importes especificados en el párrafo 32(a). Si ese exceso se mantiene después de aplicar los requerimientos del párrafo 36, la adquirente reconocerá la ganancia resultante como resultados en la fecha de adquisición. La ganancia deberá atribuirse al adquirente.
- 35 Una compra en condiciones muy ventajosas puede suceder, por ejemplo, en una combinación de negocios que es una venta forzada en la que el vendedor actúa bajo coacción. Sin embargo, las excepciones sobre el reconocimiento o valoración de partidas concretas tratadas en los párrafos 22 a 31 pueden también dar lugar a reconocer una ganancia (o cambiar el importe de una ganancia reconocida) por una compra en condiciones muy ventajosas.
- 36 Antes de reconocer una ganancia por una compra en condiciones muy ventajosas la adquirente evaluará nuevamente si ha identificado correctamente todos los activos adquiridos y todos los pasivos asumidos y reconocerá cualquier activo o pasivo adicional que se identifique en esta revisión. La adquirente revisará en ese momento los procedimientos utilizados para valorar los importes que requiere esta NIIF que se reconozcan en la fecha de adquisición para todas las partidas siguientes:
- (a) los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos;
 - (b) las participaciones no dominantes en la adquirida, si las hubiere;
 - (c) las participaciones en el patrimonio de la adquirida anteriormente mantenidas por la adquirente, en el caso de tratarse de una combinación de negocios llevada a cabo en etapas; y

- (d) la contraprestación transferida.

El objetivo de la revisión es asegurar que las valoraciones reflejan adecuadamente la consideración de toda la información disponible en la fecha de adquisición.

Contraprestación transferida

- 37 La contraprestación transferida en una combinación de negocios deberá valorarse a valor razonable, que deberá calcularse como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos transferidos por la adquirente, los pasivos incurridos por la adquirente con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por la adquirente. (Sin embargo, cualquier porción de concesiones de pagos basados en acciones de la adquirente intercambiados por concesiones mantenidas por los empleados de la adquirida que esté incluida en la contraprestación transferida en la combinación de negocios deberá valorarse de acuerdo con el párrafo 30 en lugar de por el valor razonable). Ejemplos de formas potenciales de contraprestación incluyen efectivo, otros activos, un negocio o una dependiente de la adquirente, *contraprestaciones contingentes*, instrumentos de patrimonio ordinarios o preferentes, opciones, certificados de opción para suscribir títulos (*warrants*) y participaciones de miembros de *entidades de carácter mutualista*.
- 38 La contraprestación transferida puede incluir activos o pasivos de la adquirente que tengan un importe en libros que difiera de sus valores razonables en la fecha de adquisición (por ejemplo activos no monetarios o negocios de la adquirente). Si así fuera, la adquirente valorará nuevamente los activos o pasivos transferidos a sus valores razonables en la fecha de adquisición y reconocerá la ganancia o pérdida resultante, si la hubiera, en resultados. Sin embargo, algunas veces los activos o pasivos transferidos permanecen en la entidad combinada tras la combinación de negocios (por ejemplo, porque los activos o pasivos se transfirieron a la adquirida en lugar de a sus anteriores propietarios), y la adquirente, por ello, retiene el control sobre ellos. En esa situación, la adquirente valorará esos activos y pasivos por sus importes en libros inmediatamente antes de la fecha de adquisición y no reconocerá una ganancia o pérdida en resultados sobre activos o pasivos que controla antes y después de la combinación de negocios.

Contraprestación contingente

- 39 La contraprestación que la adquirente transfiere a cambio de la adquirida incluye cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente (véase párrafo 37). La adquirente reconocerá el valor razonable en la fecha de adquisición de la contraprestación contingente como parte de la contraprestación transferida a cambio de la adquirida.
- 40 La adquirente clasificará una obligación de pagar una contraprestación contingente que cumpla la definición de instrumento financiero como un pasivo financiero o como patrimonio neto sobre la base de las definiciones de un instrumento de patrimonio y un pasivo financiero del párrafo 11 de la NIC 32 *Instrumentos financieros: Presentación*. La adquirente clasificará como un activo un derecho a la devolución de contraprestaciones previamente transferidas si se cumplen determinadas condiciones. El párrafo 58 proporciona directrices sobre la contabilización posterior de contraprestaciones contingentes.

Directrices adicionales para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios

Una combinación de negocios realizada por etapas

- 41 Algunas veces, una adquirente obtiene el control de una adquirida en la que mantiene una participación en el patrimonio neto inmediatamente antes de la fecha de adquisición. Por ejemplo, a 31 de diciembre de 20X1, la Entidad A posee un 35 por ciento de participación no dominante en la Entidad B. En esa fecha, la Entidad A compra una participación adicional del 40 por ciento en la Entidad B, lo que le da el control sobre esta entidad. Esta NIIF denomina esta transacción como una combinación de negocios realizada por etapas, a la que también se refiere algunas veces como adquisición por pasos.
- 42 En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente las participaciones en el patrimonio de la adquirida que mantuviera previamente por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las pérdidas o ganancias resultantes, si las hubiera, en resultados o en otro resultado global, según proceda. En ejercicios anteriores sobre los que se informe, la adquirente puede haber reconocido cambios en el valor de sus participaciones en el patrimonio de la adquirida en otro resultado global. Si así fuera, el importe que haya

sido reconocido en otro resultado global deberá reconocerse sobre la misma base que se requeriría si la adquirente hubiera enajenado o dispuesto directamente por otra vía la anterior participación mantenida en el patrimonio.

Una combinación de negocios realizada sin transferencia de contraprestación

- 43 Algunas veces una adquirente obtiene el control de una adquirida sin transferencia de contraprestación. Para contabilizar estas combinaciones de negocios se aplica el método de adquisición. Estas circunstancias incluyen:
- (a) La adquirida recompra un número suficiente de sus propias acciones para que un inversor existente (la adquirente) obtenga el control.
 - (b) La caducidad de derechos de veto minoritarios que anteriormente impedían a la adquirente controlar una adquirida en la que la primera tenía la mayoría de los derechos de voto.
 - (c) La adquirente y la adquirida acuerdan combinar sus negocios solo mediante un contrato. La adquirente no transfiere ninguna contraprestación a cambio del control de una adquirida y no mantiene participaciones de patrimonio en la adquirida, ni en la fecha de adquisición ni con anterioridad. Ejemplos de combinaciones de negocios realizadas solo mediante un contrato incluyen la unión de dos negocios en un acuerdo de cotización en conjunto o formar una corporación con doble cotización en bolsa.
- 44 En una combinación de negocios realizada solo mediante un contrato, la adquirente atribuirá a los propietarios de la adquirida el importe de los activos netos de ésta última reconocidos de acuerdo con esta NIIF. En otras palabras, las participaciones en el patrimonio neto de la adquirida mantenidas por otras partes distintas de la adquirente son una participación no dominante en los estados financieros de la adquirente posteriores a la combinación incluso si el resultado es que todas las participaciones en el patrimonio de la adquirida se atribuyen a participaciones no dominantes.

Periodo de valoración

- 45 **Si la contabilización inicial de una combinación de negocios está incompleta al final del ejercicio sobre el que se informa en el que la combinación tenga lugar, la adquirente informará en sus estados financieros de los importes provisionales de las partidas en las que la contabilidad esté incompleta. Durante el periodo de valoración, la adquirente ajustará retroactivamente los importes provisionales reconocidos en la fecha de adquisición para reflejar la nueva información obtenida sobre hechos y circunstancias que existan en la fecha de la adquisición y, que si hubieran sido conocidos, habrían afectado a la valoración de los importes reconocidos en dicha fecha. Durante el periodo de valoración la adquirente también reconocerá activos y pasivos adicionales si se obtiene nueva información sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición y, que si hubieran sido conocidos, habría supuesto el reconocimiento de dichos activos o pasivos. El periodo de valoración terminará tan pronto como la adquirente reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de valoración no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.**
- 46 El periodo de valoración es aquél a partir de la fecha de adquisición durante el cual la adquirente puede ajustar los importes provisionales reconocidos en una combinación de negocios. El periodo de valoración proporciona a la adquirente un plazo razonable para obtener la información necesaria para identificar y valorar en la fecha de adquisición las siguientes partidas según los requerimientos de esta NIIF:
- (a) los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no dominante en la adquirida;
 - (b) la contraprestación transferida a la adquirida (o el otro importe utilizado para valorar el fondo de comercio);
 - (c) en una combinación de negocios realizada en etapas, las participaciones en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenidas por la adquirente; y
 - (d) el fondo de comercio resultante o ganancia por una compra realizada en condiciones muy ventajosas.

- 47 La adquirente considerará todos los factores pertinentes para determinar si la información obtenida tras la fecha de adquisición daría lugar a un ajuste en los importes provisionales reconocidos o si esa información procede de sucesos que ocurrieron después de la fecha de adquisición. Los factores pertinentes incluyen la fecha en que se obtuvo la información adicional y si la adquirente puede identificar una razón para cambiar los importes provisionales. La información que se obtiene poco después de la fecha de adquisición es más probable que refleje circunstancias que existían en la fecha de adquisición que la obtenida varios meses después. Por ejemplo, la venta de un activo a un tercero poco después de la fecha de adquisición por un importe que difiere significativamente de su valor razonable provisional valorado en esa fecha es probable que indique un error en el importe provisional, a menos que pueda identificarse un suceso que se haya interferido y cambiado su valor razonable.
- 48 La adquirente reconocerá un incremento (disminución) en el importe provisional reconocido por un activo identificable (pasivo) por medio de una disminución (incremento) en el fondo de comercio. Sin embargo, la nueva información obtenida durante el periodo de valoración puede dar lugar, algunas veces, a un ajuste del importe provisional de más de un activo o pasivo. Por ejemplo, la adquirente puede haber asumido un pasivo para pagar daños relacionados con un accidente en una de las instalaciones de la adquirida, total o parcialmente cubierta por la póliza de seguros de responsabilidad de la adquirida. Si la adquirente obtiene nueva información durante el periodo de valoración sobre el valor razonable en la fecha de adquisición de ese pasivo, el ajuste del fondo de comercio que proceda de un cambio en el importe provisional reconocido del pasivo se compensaría (en todo o en parte) con el ajuste que corresponda del fondo de comercio por el cambio en el importe provisional reconocido del derecho a cobrar de la compañía de seguros por la reclamación.
- 49 Durante el periodo de valoración, la adquirente reconocerá ajustes del importe provisional como si la contabilización de la combinación de negocios hubiera sido completada en la fecha de adquisición. Así, la adquirente revisará, en la medida en que sea necesario, la información comparativa presentada en los estados financieros de ejercicios anteriores, lo que incluye hacer cambios en la depreciación, amortización u otros con efectos sobre el resultado reconocidos para completar la contabilización inicial.
- 50 Tras el periodo de valoración, la adquirente revisará la contabilidad de una combinación de negocios únicamente para corregir un error de acuerdo con la NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*.

Determinación de qué forma parte de una transacción de combinación de negocios

- 51 **La adquirente y la adquirida pueden tener una relación preexistente u otro acuerdo anterior al comienzo de las negociaciones para llevar a cabo la combinación de negocios, o pueden iniciar un acuerdo durante las negociaciones separado de la combinación de negocios. En cualquiera de las dos situaciones, la adquirente identificará cualquier importe que no forme parte de lo que la adquirente y la adquirida (o sus anteriores propietarios) intercambian en la combinación de negocios, es decir importes que no son parte del intercambio por la adquirida. La adquirente reconocerá como parte de la aplicación del método de adquisición solo la contraprestación transferida por la adquirida y los activos adquiridos y pasivos asumidos en el intercambio por la adquirida. Las transacciones separadas deberán contabilizarse de acuerdo con las NIIF que correspondan.**
- 52 Una transacción realizada por o en nombre de la adquirente o principalmente en beneficio de está o de la entidad combinada, en lugar de ser fundamentalmente en beneficio de la adquirida (o sus anteriores propietarios) antes de la combinación, es probable que sea una transacción separada. La siguiente enumeración contiene ejemplos de transacciones separadas a las que no se les debe aplicar el método de adquisición.
- (a) una transacción que, de hecho, cancela relaciones preexistentes entre la adquirente y la adquirida;
 - (b) una transacción que remunera a los empleados o a los anteriores propietarios de la adquirida por servicios futuros; y
 - (c) una transacción que reembolsa a la adquirida o a sus anteriores propietarios por pagar los costes relacionados con la adquisición correspondiente a la adquirente.

Los párrafos B50 a B62 proporcionan directrices de aplicación relacionadas.

Costes relacionados con la adquisición

- 53 Costes relacionados con la adquisición son aquellos en que incurre la adquirente para llevar a cabo una combinación de negocios. Estos costes incluyen los honorarios de búsqueda; los honorarios de asesoramiento, jurídicos, contables, de valoración y otros honorarios profesionales o de consultoría; los costes generales de administración,

incluidos los costes de mantener un departamento de adquisiciones interno; y los costes de registro y emisión de valores representativos de deuda y patrimonio. La adquirente contabilizará los costes relacionados con la adquisición como gastos en los ejercicios en los que se haya incurrido en dichos costes y se hayan recibido los servicios, con una excepción. Los costes de emisión de valores representativos de deuda o patrimonio deberán reconocerse de acuerdo con la NIC 32 y la NIIF 9.

Valoración posterior y contabilización

54 En general, una adquirente valorará con posterioridad y contabilizará los activos adquiridos, pasivos asumidos o en los que se haya incurrido e instrumentos de patrimonio emitidos en una combinación de negocios de acuerdo con otras NIIF aplicables a dichas partidas, dependiendo de su naturaleza. Sin embargo, esta NIIF proporciona directrices sobre la valoración posterior y contabilización de los siguientes activos adquiridos, pasivos asumidos o en los que se haya incurrido e instrumentos de patrimonio emitidos en una combinación de negocios:

- (a) derechos readquiridos;
- (b) pasivos contingentes reconocidos en la fecha de adquisición;
- (c) activos por indemnización; y
- (d) contraprestación contingente.

El párrafo B63 proporciona directrices de aplicación relacionadas.

Derechos readquiridos

55 Un derecho readquirido reconocido como un activo intangible deberá amortizarse a lo largo del periodo de vigencia restante del contrato para el que se concedió. Una adquirente que venda posteriormente a un tercero un derecho readquirido incluirá el importe en libros del activo intangible al determinar la ganancia o pérdida de la venta.

Pasivos contingentes

56 Tras el reconocimiento inicial y hasta que el pasivo se liquide, cancele o expire, la adquirente valorará un pasivo contingente reconocido en una combinación de negocios al mayor de los siguientes importes:

- (a) el importe por el que debería reconocerse de acuerdo con la NIC 37; y
- (b) el importe reconocido inicialmente menos, en su caso, el importe acumulado de los ingresos reconocidos de acuerdo con los principios de la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*.

Este requisito no se aplica a los contratos contabilizados de acuerdo con la NIIF 9.

Activos por indemnización

57 Al final de cada ejercicio posterior sobre el que se informe, la adquirente valorará un activo por indemnización que fue reconocido en la fecha de adquisición sobre la misma base que el pasivo o activo objeto de indemnización, sujeto a cualquier limitación contractual sobre su importe y, para un activo por indemnización que no se valora posteriormente por su valor razonable, teniendo en consideración la evaluación de la dirección sobre las consideraciones relativas a su cobro. La adquirente dará de baja en cuentas el activo por indemnización únicamente cuando lo cobre, lo venda o pierda de cualquier otra forma el derecho sobre él.

Contraprestación contingente

58 Algunos cambios en el valor razonable de una contraprestación contingente que reconozca la adquirente después de la fecha de la adquisición pueden ser el resultado de información adicional que la adquirente obtenga después de esa fecha sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición. Estos cambios son ajustes del periodo de valoración de acuerdo con los párrafos 45 a 49. Sin embargo, los cambios que se deriven de sucesos ocurridos

tras la fecha de adquisición, tales como la consecución de un objetivo de ganancias, de un determinado precio por acción o de un hito en un proyecto de investigación y desarrollo, no son ajustes del período de valoración. La adquirente contabilizará los cambios en el valor razonable de una contraprestación contingente que no sean ajustes del período de valoración de la forma siguiente:

- (a) Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio no deberán valorarse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio neto.
- (b) Las demás contraprestaciones contingentes que:
 - (i) se encuentren comprendidas dentro del alcance de la NIIF 9, deberán valorarse por su valor razonable en cada fecha de información y los cambios en el valor razonable se reconocerán en el resultado del ejercicio de acuerdo con la NIIF 9;
 - (ii) no se encuentren comprendidas dentro del alcance de la NIIF 9, deberán valorarse por su valor razonable en cada fecha de información y los cambios en el valor razonable se reconocerán en el resultado del ejercicio.

Información a revelar

- 59 La adquirente revelará la información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza y efectos financieros de una combinación de negocios que haya efectuado:**
- (a) **durante el ejercicio corriente sobre el que se informa; o**
 - (b) **después de la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa pero antes de que los estados financieros hayan sido autorizados para su emisión.**
- 60 Para cumplir con el objetivo del párrafo 59, la adquirente revelará la información especificada en los párrafos B64 a B66.
- 61 La adquirente revelará la información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar los efectos financieros de los ajustes reconocidos en el ejercicio corriente sobre el que se informa que estén relacionados con las combinaciones de negocios que tuvieron lugar en el ejercicio sobre el que se informa o en ejercicios anteriores.**
- 62 Para cumplir con el objetivo del párrafo 61, la adquirente revelará la información especificada en el párrafo B67.
- 63 Si la información a revelar específicamente requerida por esta y otras NIIF no cumple los objetivos establecidos en los párrafos 59 a 61, la adquirente revelará cualquier información adicional que sea necesaria para cumplir dichos objetivos.

Fecha de vigencia y transición

Fecha de vigencia

- 64 Esta NIIF deberá aplicarse prospectivamente a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de julio de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Sin embargo, esta NIIF deberá aplicarse únicamente al comienzo de un ejercicio anual sobre el que se informe que comience a partir del 30 de junio de 2007. Si una entidad aplica esta NIIF antes del 1 de julio de 2009, revelará este hecho y aplicará al mismo tiempo la NIC 27 (modificada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en 2008).
- 64A [Eliminado]
- 64B Mediante las *Mejoras de las NIIF* emitidas en mayo de 2010 se modificaron los párrafos 19, 30 y B56 y se añadieron los párrafos B62A y B62B. Las entidades aplicarán esas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2010. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a ejercicios anteriores revelará ese hecho. La aplicación se hará de forma prospectiva, a partir de la fecha en que la entidad aplique por primera vez esta Norma.

NIIF 3

- 64C Mediante las *Mejoras de las NIIF* emitidas en mayo de 2010 se añadieron los párrafos 65A a 65E. Las entidades aplicarán esas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2010. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a ejercicios anteriores revelará ese hecho. Las modificaciones se aplicarán a los saldos de contraprestaciones contingentes resultantes de combinaciones de negocios con fecha de adquisición anterior a la aplicación de esta NIIF, según fue publicada en 2008.
- 64D [Eliminado]
- 64E La NIIF 10, publicada en mayo de 2011, modificó los párrafos 7, B13, B63, letra e), y el apéndice A. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 10.
- 64F La NIIF 13 *Valoración del valor razonable*, publicada en mayo de 2011, modifica los párrafos 20, 29, 33, 47, modifica la definición de valor razonable en el apéndice A y modifica los párrafos B22, B40, B43 a B46, B49 y B64. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 13.
- 64G El documento *Entidades de inversión* (Modificaciones de la NIIF 10, la NIIF 12 y la NIC 27), publicado en octubre de 2012, modificó el párrafo 7 y añadió el párrafo 2A. Una entidad aplicará esas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada del documento *Entidades de inversión*. Si una entidad aplica las referidas modificaciones a un ejercicio anterior, deberá asimismo aplicar todas las modificaciones incluidas en el documento *Entidades de inversión* al mismo tiempo.
- 64H [Eliminado]
- 64I Mediante las *Mejoras anuales de las NIIF, Ciclo 2010–2012*, publicadas en diciembre de 2013, se modificaron los párrafos 40 y 58 y se añadió el párrafo 67A y el encabezamiento correspondiente. Las entidades aplicarán esta modificación de forma prospectiva a las combinaciones de negocios con fecha de adquisición a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades podrán aplicar la modificación antes, a condición de que también se hayan aplicado la NIIF 9 y la NIC 37 (modificadas mediante las *Mejoras anuales de las NIIF, Ciclo 2012–2010*). Si una entidad aplica esta modificación antes, revelará ese hecho.
- 64J Mediante las *Mejoras anuales, Ciclo 2011-2013*, publicadas en diciembre de 2013, se modificó el párrafo 2, letra (a). Las entidades aplicarán esa modificación de forma prospectiva a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esa modificación a ejercicios anteriores, revelará ese hecho.
- 64K La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*, emitida en mayo de 2014, modificó el párrafo 56. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 15.
- 64L La NIIF 9 emitida en julio de 2014 modificó los párrafos 16, 42, 53, 56, 58 y B41 y eliminó los párrafos 64A, 64D y 64H. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 9.
- 64M La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 14, 17, B32 y B42, eliminó los párrafos B28 a B30 y su correspondiente encabezamiento, y añadió los párrafos 28A a 28B y su correspondiente encabezamiento. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

Transición

- 65 Los activos y pasivos que surgieron de combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición fue anterior a la aplicación de esta NIIF no deberán ajustarse por la aplicación de esta NIIF.
- 65A Los saldos de contraprestaciones contingentes resultantes de combinaciones de negocios con fecha de adquisición anterior a aquella en que la entidad aplicó por primera vez la presente NIIF, según fue publicada en 2008, no se ajustarán con motivo de la primera aplicación de esta NIIF. En la posterior contabilización de esos saldos, se aplicarán los párrafos 65B a 65E. Los párrafos 65B a 65E no se aplicarán a la contabilización de los saldos de contraprestaciones contingentes resultantes de combinaciones de negocios en las que la fecha de adquisición coincida o sea posterior a aquella en que la entidad aplicó por primera vez la presente NIIF, según fue publicada en 2008. En los párrafos 65B a 65E, por combinación de negocios se entienden exclusivamente las combinaciones de negocios con fecha de adquisición anterior a la aplicación de esta NIIF, según fue publicada en 2008.
- 65B Cuando un acuerdo de combinación de negocios prevea algún ajuste del coste de la combinación que dependa de hechos futuros, la entidad adquirente incluirá el importe de dicho ajuste en el coste de la combinación en la fecha de adquisición, siempre que el ajuste sea probable y pueda ser valorado de manera fiable.
- 65C Un acuerdo de combinación de negocios puede prever ajustes del coste de la misma que sean contingentes, dependiendo de uno o varios hechos futuros. El ajuste podría, por ejemplo, depender de la consecución o mantenimiento de un nivel específico de beneficios en períodos futuros, o de que se mantenga el precio de mercado

de los instrumentos que se hayan emitido. Normalmente, es posible estimar el importe de cualquier ajuste de ese tipo en el momento de la contabilización inicial de la combinación, sin perjudicar la fiabilidad de la información, aunque exista cierto grado de incertidumbre. Si no ocurriesen los hechos, o hubiese que revisar las estimaciones, se ajustará el coste de la combinación de negocios de acuerdo con las nuevas circunstancias.

- 65D No obstante, cuando un acuerdo de combinación de negocios prevea un ajuste de ese tipo, éste no se incluirá en el coste de la combinación en el momento de la contabilización inicial, si no es probable su ocurrencia o no se puede valorar de forma fiable. Si, posteriormente, dicho ajuste se convierte en probable y se puede valorar de forma fiable, la contraprestación adicional se tratará como un ajuste del coste de la combinación.
- 65E En algunas circunstancias, la entidad adquirente puede estar obligada a realizar pagos posteriores al vendedor como compensación por una reducción del valor de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos o de los pasivos incurridos o asumidos por la adquirente a cambio del control de la adquirida. Este es el caso, por ejemplo, cuando la adquirente garantiza el precio de mercado de los instrumentos de patrimonio neto o de deuda emitidos como parte del coste de la combinación de negocios, de forma que viene obligada a emitir instrumentos de patrimonio o de deuda adicionales para alcanzar el coste determinado originalmente. En estos casos, no se reconocerá ningún incremento en el coste de la combinación de negocios. En el caso de los instrumentos de patrimonio neto, el valor razonable de los pagos adicionales se compensará con una reducción equivalente del valor atribuido a los instrumentos emitidos inicialmente. En el caso de los instrumentos de deuda, el pago adicional se considerará una reducción de la prima o un incremento del descuento de la emisión inicial.
- 66 Una entidad, tal como una entidad de carácter mutualista, que no haya aplicado todavía la NIIF 3 y tenga una o más combinaciones de negocios que estuvieran contabilizadas utilizando el método de adquisición aplicará las disposiciones transitorias de los párrafos B68 y B69.

Impuesto sobre las ganancias

- 67 Para combinaciones de negocios en las que la fecha de adquisición sea anterior a la aplicación de esta NIIF, la adquirente aplicará prospectivamente el requerimiento del párrafo 68 de la NIC 12, modificada por esta NIIF. Es decir, la adquirente no ajustará la contabilidad de combinaciones de negocios anteriores por cambios previamente reconocidos en los activos por impuestos diferidos reconocidos. Sin embargo, a partir de la fecha en que esta NIIF se aplique, la adquirente reconocerá, como un ajuste en el resultado (o, si la NIC 12 lo requiere, fuera del resultado), los cambios en los activos por impuestos diferidos.

Referencia a la NIIF 9

- 67A Si una entidad aplica esta norma, pero no aplica aún la NIIF 9, toda referencia a la NIIF 9 se entenderá hecha a la NIC 39.

Derogación de la NIIF 3 (2004)

- 68 Esta NIIF deroga la NIIF 3 *Combinaciones de negocios* (emitida en 2004).

Apéndice A

Definiciones de términos

Este Apéndice forma parte integrante de la NIIF.

entidad adquirida o adquirida	El negocio o negocios cuyo control obtiene la entidad adquirente en una combinación de negocios .
entidad adquirente o adquirente	La entidad que obtiene el control de la entidad adquirida .
fecha de adquisición	Fecha en la que la adquirente obtiene el control sobre la adquirida .
negocio	Un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes.
combinación de negocios	Una transacción u otro suceso en el que la adquirente obtiene el control de uno o más negocios. Las transacciones se denominan algunas veces “verdaderas fusiones” o “fusiones entre iguales” también son combinaciones de negocios en el sentido en que se utiliza el término en esta NIIF.
contraprestación contingente	Generalmente, una obligación de la adquirente de transferir activos adicionales o participaciones en el patrimonio a los anteriores propietarios de una adquirida como parte de un intercambio para obtener el control de ésta si ocurren determinados sucesos futuros o se cumplen ciertas condiciones. Sin embargo, la contraprestación contingente también puede dar a la adquirente el derecho a recuperar contraprestaciones previamente transferidas si se cumplen determinadas condiciones.
control	(definición eliminada)
participaciones en el patrimonio	A efectos de esta NIIF <i>participaciones en el patrimonio</i> se utiliza en sentido amplio para referirse a la participación en la propiedad de entidades que pertenecen a los inversores y propietarios, participaciones de partícipes o miembros de entidades de carácter mutualista .
valor razonable (fair value)	Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre los participantes en el mercado en la fecha de valoración. (Véase la NIIF 13).
fondo de comercio	Un activo que representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos en una combinación de negocios que no están identificados individualmente ni reconocidos de forma separada.
identificable	Un activo es <i>identificable</i> si: <ul style="list-style-type: none"> (a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato con el que esté relacionado, un activo identificable o un pasivo, con independencia de la intención de la entidad de ejercer estas opciones; o (b) surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.
activo intangible	Un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.

entidad de carácter mutualista	Una entidad, distinta de las que son propiedad del inversor, que proporciona directamente a sus propietarios , miembros o partícipes, dividendos, costes más bajos u otros beneficios económicos. Por ejemplo, una compañía de seguros de carácter mutualista, cooperativa de crédito y una entidad cooperativa son todas ellas entidades de carácter mutualista.
participaciones no dominantes	El patrimonio de una dependiente no atribuible, directa o indirectamente, a la dominante.
propietarios	A efectos de esta NIIF <i>propietarios</i> se utiliza en sentido amplio para referirse a los poseedores de participaciones en el patrimonio de las entidades que pertenecen a los inversores-propietarios, partícipes o miembros de <i>entidades de carácter mutualista</i> .

Apéndice B

Guía de aplicación

Este Apéndice forma parte integrante de la NIIF.

Combinaciones de negocios de entidades bajo control común [aplicación del párrafo 2(c)]

- B1 Esta NIIF no se aplicará a combinaciones de negocios de entidades o negocios bajo control común. Una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común es una combinación de negocios en la que todas las entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de la combinación de negocios, y dicho control no es transitorio.
- B2 Deberá considerarse que un grupo de personas físicas controlan una entidad cuando, mediante acuerdos contractuales, tienen colectivamente el poder para dirigir sus políticas financieras y de explotación, con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Por ello, una combinación de negocios quedará fuera del alcance de esta NIIF cuando el mismo grupo de personas físicas tenga, como consecuencia de acuerdos contractuales, en última instancia el poder colectivo de dirigir las políticas financieras y de explotación de cada una de las entidades que se combinan, de forma que obtenga beneficios de sus actividades, y dicho poder colectivo en última instancia no sea transitorio.
- B3 Una entidad puede estar controlada por una persona física, o por un grupo de personas físicas que actúen conjuntamente mediante un acuerdo contractual, y esa persona o grupo de personas pueden no estar sujetos a los requerimientos de información financiera de las NIIF. Por ello, para considerar que una combinación de negocios involucra a entidades bajo control común, no es necesario que las entidades que se combinan se incluyan dentro de los mismos estados financieros consolidados procedentes de la combinación de negocios.
- B4 La proporción de participaciones no dominantes en cada una de las entidades que se combinan, antes y después de la combinación de negocios, no es relevante para determinar si la misma involucra a entidades bajo control común. De forma similar, el hecho de que alguna de las entidades que se combinan sea una dependiente excluida de los estados financieros consolidados, no será relevante para determinar si la combinación involucra a entidades bajo control común.

Identificación de una combinación de negocios (aplicación del párrafo 3)

- B5 Esta NIIF define una combinación de negocios como una transacción u otro suceso en el que una adquirente obtiene el control de uno o más negocios. Una adquirente puede obtener el control de una adquirida mediante una variedad de formas, por ejemplo:
- (a) transfiriendo efectivo, medios líquidos equivalentes u otros activos (incluyendo activos netos que constituyen un negocio);
 - (b) incurriendo en pasivos;
 - (c) emitiendo participaciones en el patrimonio;
 - (d) entregando más de un tipo de contraprestación; o
 - (e) sin transferir contraprestación alguna, incluyendo la de solo mediante un contrato (véase el párrafo 43).
- B6 Una combinación de negocios puede estructurarse de diferentes formas por motivos legales, fiscales o de otro tipo, lo que incluye pero no se limita a:
- (a) uno o más negocios que se convierten en dependientes de una adquirente o los activos netos de uno o más negocios que legalmente se fusionan en la adquirente;

- (b) una de las entidades que se combina transfiere sus activos netos, o sus propietarios transfieren sus participaciones en el patrimonio, a otra entidad de las que se combina o a sus propietarios;
- (c) todas las entidades que se combinan transfieren sus activos netos, o los propietarios de esas entidades transfieren sus participaciones en el patrimonio, a una nueva entidad que se constituye (en ocasiones conocida como una transacción de inversión sucesiva o de puesta en común); o
- (d) un grupo de anteriores propietarios de una de las entidades que se combinan obtiene el control de la entidad combinada.

Definición de un negocio (aplicación del párrafo 3)

- B7 Un negocio consiste en insumos y procesos aplicados a los mismos que tienen la capacidad de crear productos. Aunque los negocios generalmente tienen productos, éstos no se requieren para que un conjunto integrado cumpla las condiciones para ser considerado como un negocio. Los tres elementos de un negocio se definen de la forma siguiente:
- (a) **Insumo:** cualquier recurso económico que elabora, o tiene la capacidad de elaborar, productos si se le aplica uno o más procesos. Algunos ejemplos incluyen activos no corrientes (incluyendo activos intangibles o derechos a utilizar activos no corrientes), propiedad intelectual, la capacidad de acceder a materiales o derechos necesarios y empleados.
 - (b) **Proceso:** cualquier sistema, norma, protocolo, convención o regla que si se aplica a un insumo o insumos, elabora o tiene la capacidad de elaborar productos. Algunos ejemplos incluyen procesos de gestión estratégicos, procesos operativos y procesos de gestión de recursos. Estos procesos habitualmente están documentados, pero una plantilla de trabajadores organizada que tenga la necesaria formación y experiencia en la aplicación de reglas y convenciones puede proporcionar los procesos necesarios susceptibles de aplicarse a los insumos para elaborar productos. (Contabilidad, facturación, nóminas y otros sistemas administrativos habitualmente no son procesos utilizados para elaborar productos.)
 - (c) **Producto:** el resultado de insumos y procesos aplicados a éstos que proporcionan o tienen la capacidad de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes.
- B8 Ser capaz de dirigir y gestionar, a los efectos definidos, un conjunto integrado de actividades y activos requiere dos elementos esenciales -insumos y procesos aplicados a aquellos, que juntos se utilizan o utilizarán en la elaboración de productos. Sin embargo, un negocio no necesita incluir todos los insumos y procesos que el vendedor utiliza en la explotación de dicho negocio si los participantes en el mercado tienen la capacidad de adquirir el negocio y continuar elaborando productos, por ejemplo mediante la integración del negocio con sus propios insumos y procesos.
- B9 La naturaleza de los elementos de un negocio varía según el sector industrial y según la estructura operativa (actividades) de una entidad, incluyendo la fase de desarrollo de la entidad. Los negocios ya establecidos a menudo tienen numerosos tipos distintos de insumos, procesos y productos, mientras que los negocios nuevos a menudo tienen pocos insumos y procesos y en ocasiones solo un producto. Casi todos los negocios también tienen pasivos, pero un negocio no necesita tener pasivos.
- B10 Un conjunto integrado de actividades y activos en la fase de desarrollo pueden no tener productos. Si así fuera, la adquirente debería considerar otros elementos para determinar si el conjunto es un negocio. Esos factores incluyen pero no se limitan a si el conjunto:
- (a) ha comenzado a planificar actividades principales;
 - (b) tiene empleados, propiedad intelectual y otros factores y procesos que pudieran aplicarse a dichos insumos;
 - (c) busca un plan para elaborar productos; y
 - (d) tendrá la capacidad de acceder a clientes que compren los productos.

No todos estos factores necesitan estar presentes en un conjunto integrado concreto de actividades y activos en la etapa de desarrollo para cumplir las condiciones para ser considerado un negocio.

- B11 La determinación de si un conjunto concreto de activos y actividades es un negocio debe basarse en si el conjunto integrado es susceptible de ser dirigido y gestionado como un negocio por un participante en el mercado. Así, para evaluar si un conjunto concreto es un negocio, no es importante si el vendedor explota el conjunto como un negocio o si la adquirente pretende explotar el conjunto como un negocio.
- B12 En ausencia de evidencia en contrario, un conjunto concreto de activos y actividades en los que hay un fondo de comercio deberá suponerse que es un negocio. Sin embargo, un negocio no necesita tener fondo de comercio.

Identificación de la adquirente (aplicación de los párrafos 6 y 7)

- B13 Para identificar a la adquirente —la entidad que obtiene el control de la adquirida— deberán utilizarse las directrices de la NIIF 10 Estados financieros consolidados. Si ha tenido lugar una combinación de negocios pero la aplicación de las directrices de la NIIF 10 no aclara cuál de las entidades que se combinan es la adquirente, para llevar a cabo esa determinación deberán considerarse los factores incluidos en los párrafos B14 a B18.
- B14 En una combinación de negocios efectuada principalmente mediante la transferencia de efectivo u otros activos o incurriendo en pasivos, la adquirente será generalmente la entidad que transfiere el efectivo u otros activos o incurre en los pasivos.
- B15 En una combinación de negocios efectuada principalmente por intercambio de participaciones en el patrimonio, la adquirente será generalmente la entidad que emite sus instrumentos de patrimonio. Sin embargo, en algunas combinaciones de negocios, comúnmente denominadas “adquisiciones inversas” la entidad que emite es la adquirida. Los párrafos B19 a B27 proporcionan directrices sobre la contabilización de adquisiciones inversas. Para identificar a la adquirente en una combinación de negocios efectuada por intercambio de participaciones en el patrimonio, deberán considerarse también otros factores pertinentes y circunstancias, incluyendo:
- (a) *los derechos de voto relativos en la entidad combinada tras la combinación de negocios*-La adquirente es generalmente la entidad que se combina cuyos propietarios en conjunto retienen o reciben la mayoría de los derechos de voto en la entidad combinada. Para determinar qué grupo de propietarios mantiene o recibe la mayoría de los derechos de voto, una entidad considerará la existencia de acuerdos de voto especiales o inusuales y opciones, certificados de opción para suscribir títulos (*warrants*) o instrumentos convertibles.
 - (b) *la existencia de una gran minoría de participaciones con voto en la entidad combinada, si ningún otro propietario o grupo organizado de propietarios tiene una participación de voto significativa*-La adquirente es generalmente la entidad que se combina cuyo propietario único o grupo organizado de propietarios mantiene la mayoría de las participaciones minoritarias con voto en la entidad combinada.
 - (c) *la composición del órgano de gobierno de la entidad combinada*-La adquirente es generalmente la entidad que se combina cuyos propietarios tienen la capacidad de elegir o nombrar o cesar a la mayoría de los miembros del órgano de gobierno de la entidad combinada.
 - (d) *la composición de la alta dirección de la entidad combinada*-La adquirente es generalmente la entidad que se combina cuya (anterior) dirección domina a la dirección de la entidad combinada.
 - (e) *las condiciones del intercambio de los instrumentos de patrimonio*-La adquirente es generalmente la entidad que se combina que paga una prima sobre el valor razonable anterior a la combinación de las participaciones en el patrimonio de la otra u otras entidades que se combinan.
- B16 La adquirente es generalmente la entidad que se combina cuyo tamaño relativo (medido, por ejemplo en forma de activos, ingresos ordinarios o beneficios) es significativamente mayor que el de la otra u otras entidades que se combinan.
- B17 En una combinación de negocios que implica a más de dos entidades, la determinación de la adquirente incluirá la consideración de, entre otras cosas, cuál de las entidades que se combinan inició la combinación, así como el tamaño relativo de las entidades que se combinan.
- B18 Una nueva entidad constituida para efectuar una combinación de negocios no es necesariamente la adquirente. Cuando se constituya una nueva entidad para emitir participaciones en el patrimonio para llevar a cabo una combinación de negocios, deberá identificarse como la adquirente a una de las entidades que se combinan que existiera antes de la combinación, aplicando las directrices de los párrafos B13 a B17. Por el contrario, la adquirente puede ser una nueva entidad que transfiera efectivo u otros activos o incurra en pasivos como contraprestación.

Adquisiciones inversas

B19 Una adquisición inversa tiene lugar cuando la entidad que emite valores (la adquirente legal) se identifica como la adquirida a efectos contables sobre la base de las directrices de los párrafos B13 a B18. La entidad cuyas participaciones en el patrimonio se adquieren (la adquirida legal) debe ser la adquirente para que a efectos de su contabilización la transacción se considere un adquisición inversa. Por ejemplo, las adquisiciones inversas se producen en ocasiones cuando una entidad que no cotiza quiere cotizar pero no quiere registrar sus acciones. Para conseguirlo, la entidad que no cotiza acordará con la entidad que cotiza adquirir sus participaciones en el patrimonio a cambio de las participaciones en el patrimonio de la entidad que cotiza. En este ejemplo, la entidad que cotiza es la **adquirente legal** porque se emiten sus participaciones en el patrimonio, y la entidad que no cotiza es la **adquirida legal** porque se adquieren sus participaciones en el patrimonio. Sin embargo, la aplicación de las directrices de los párrafos B13 a B18 da lugar a identificar:

- (a) a la entidad que cotiza como la **adquirida** a efectos contables (la adquirida a efectos contables); y
- (b) a la entidad que no cotiza como la **adquirente** a efectos contables (la adquirente a efectos contables);

La adquirida a efectos contables debe cumplir la definición de un negocio para que la transacción se contabilice como una adquisición inversa, y se apliquen todos los principios de reconocimiento y valoración de esta NIIF, incluyendo el requerimiento de reconocer el fondo de comercio.

Valoración de la contraprestación transferida

B20 En una adquisición inversa, la adquirente a efectos contables generalmente no emite contraprestación por la adquirida. En su lugar, la adquirida a efectos contables generalmente emite sus acciones para los propietarios de la adquirente a efectos contables. Por consiguiente, el valor razonable en la fecha de adquisición de la contraprestación transferida por la adquirente a efectos contables por su participación en la adquirida a efectos contables se basa en el número de instrumentos de patrimonio de la dependiente legal que habría sido necesario emitir para dar a los propietarios de la dominante legal el mismo porcentaje de instrumentos de patrimonio en la entidad combinada que proceda de la adquisición inversa. El valor razonable del número de instrumentos de patrimonio calculado de esa forma puede utilizarse como valor razonable de la contraprestación transferida a cambio de la adquirida.

Elaboración y presentación de los estados financieros consolidados

B21 Los estados financieros consolidados elaborados siguiendo una adquisición inversa se emitirán bajo el nombre de la dominante legal (adquirida a efectos contables), pero se describirán en las notas como una continuación de los estados financieros de la dependiente legal (adquirente a efectos contables), con un ajuste, que se realizará retroactivamente en el capital legal de la adquirente a efectos contables para reflejar el capital legal de la adquirida a efectos contables. Este ajuste se requiere para reflejar el capital de la dominante legal (adquirida a efectos contables). También se ajustará retroactivamente la información comparativa presentada en dichos estados financieros consolidados para reflejar el capital legal de la dominante legal (adquirida a efectos contables).

B22 Dado que los estados financieros consolidados representan la continuación de los estados financieros de la dependiente legal excepto por su estructura de capital, los estados financieros consolidados reflejarán:

- (a) los activos y pasivos de la dependiente legal (adquirente a efectos contables) reconocidos y valorados a su valor en libros anterior a la combinación.
- (b) los activos y pasivos de la dominante legal (adquirida a efectos contables) se reconocerán y valorarán de acuerdo con esta NIIF.
- (c) las reservas por ganancias acumuladas y otros saldos de patrimonio de la dependiente legal (adquirente a efectos contables) **antes** de la combinación de negocios.
- (d) el importe reconocido en los estados financieros consolidados como participaciones en el patrimonio emitidas que se habrá determinado añadiendo a las participaciones en el patrimonio emitidas de la dependiente legal (adquirente a efectos contables) que permanecen inmediatamente antes de la combinación de negocios, el valor razonable de la dominante legal (adquirida a efectos contables). Sin embargo, la estructura del patrimonio (es decir el número y tipo de participaciones en el patrimonio emitidas) refleja la estructura del patrimonio de la dominante legal (adquirida a efectos contables),

incluyendo las participaciones en el patrimonio de la dominante legal emitidas a efectos de la combinación. Por consiguiente, la estructura del patrimonio de la dependiente legal (adquirente a efectos contables) se reexpresará utilizando el ratio de intercambio establecido en el acuerdo de adquisición para reflejar el número de acciones de la dominante legal (adquirida a efectos contables) emitido en la adquisición inversa.

- (e) la parte proporcional de la participación no dominante en el importe en libros anterior a la combinación de las reservas por ganancias acumuladas de la dependiente legal (adquirente a efectos contables) y otras participaciones en el patrimonio que se tratan en los párrafos B23 y B24.

Participaciones no dominantes

- B23 En una adquisición inversa algunos de los propietarios de la adquirida legal (adquirente a efectos contables) pueden no intercambiar sus instrumentos de patrimonio por los de la dominante legal (adquirida a efectos contables). Estos propietarios se tratan como participaciones no dominantes en los estados financieros consolidados posteriores a la adquisición inversa. Esto es así porque los propietarios de la adquirida legal que no intercambian sus instrumentos de patrimonio por los de la adquirente legal tienen únicamente participación en los resultados y activos netos de la adquirida legal, pero no en los resultados y activos netos de la entidad combinada. Por el contrario, aún cuando la adquirente legal sea la adquirida a efectos contables, los propietarios de la adquirente legal tienen una participación en los resultados y activos netos de la entidad combinada.
- B24 Los activos y pasivos de la adquirida legal se valorarán y reconocerán en los estados financieros consolidados por sus importes en libros anteriores a la combinación [véase el párrafo B22 (a)]. Por ello, en una adquisición inversa la participación no dominante refleja la participación proporcional de los accionistas no dominantes en los importes en libros anteriores a la combinación de los activos netos de la adquirida legal incluso si las participaciones no dominantes en otras adquisiciones se miden a sus valores razonables en la fecha de adquisición.

Ganancias por acción

- B25 Como se ha señalado en el párrafo B22 (d), la estructura del patrimonio de los estados financieros consolidados elaborados después de una adquisición inversa, reflejará la estructura del patrimonio de la adquirente legal (adquirida a efectos contables), incluyendo las participaciones en el patrimonio emitidas por la adquirente legal para efectuar la combinación de negocios.
- B26 Para calcular el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador del cálculo de las ganancias por acción) durante el ejercicio en que haya ocurrido la adquisición inversa:
- (a) el número de acciones ordinarias en circulación desde el comienzo de dicho ejercicio hasta la fecha de adquisición deberá calcularse sobre la base del promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación de la adquirida legal (adquirente a efectos contables) durante el periodo multiplicado por el ratio de intercambio establecido en el acuerdo de fusión; y
- (b) el número de acciones ordinarias en circulación desde la fecha de adquisición hasta el final de dicho ejercicio deberá ser el número real de acciones ordinarias que la adquirente legal (adquirida a efectos contables) haya tenido en circulación durante ese periodo.
- B27 La ganancia por acción básica para cada ejercicio comparativo previo a la fecha de adquisición presentada en los estados consolidados posteriores a una adquisición inversa deberá calcularse dividiendo:
- (a) el resultado de la adquirida legal atribuible a los accionistas ordinarios en cada uno de los ejercicios por
- (b) el promedio ponderado histórico del número de acciones ordinarias en circulación de la adquirida legal multiplicado por el ratio de permuta establecido en el acuerdo de adquisición.

Reconocimiento de activos particulares adquiridos y pasivos asumidos (aplicación de los párrafos 10 a 13)

Arrendamientos operativos

- B28 [Eliminado]
 B29 [Eliminado]
 B30 [Eliminado]

Activos intangibles

- B31 La adquirente reconocerá, de forma separada al fondo de comercio, los activos intangibles identificables adquiridos en una combinación de negocios. Un activo intangible es identificable si cumple el criterio de separabilidad o surge de derechos contractuales o legales.
- B32 Un activo intangible que cumple el criterio de surgir de derechos contractuales o legales es identificable incluso si el activo no es transferible o separable de la adquirida o de otros derechos y obligaciones. Por ejemplo:
- (a) [Eliminado]
 - (b) una adquirida posee y explota una planta de energía nuclear. La licencia para explotar esa planta de energía es un activo intangible que surge de derechos contractuales o legales y por ello cumple el criterio para su reconocimiento separado del fondo de comercio, incluso si la adquirente no puede vender dicha licencia o transferirla de forma separada de la planta de energía adquirida. Una adquirente puede reconocer el valor razonable de la licencia de explotación y el valor razonable de la planta de energía como un solo activo a efectos de la información financiera si las vidas útiles de estos activos son similares.
 - (c) una adquirida posee una patente tecnológica. Ésta ha dado en explotación esa patente a terceros para su uso exclusivo fuera del mercado nacional, recibiendo a cambio un porcentaje especificado de los ingresos ordinarios futuros en el extranjero. Tanto la patente tecnológica como el acuerdo de explotación relacionado surgen de derechos contractuales o legales y por ello cumplen con el criterio para su reconocimiento separado del fondo de comercio incluso si no fuera factible la venta o intercambio por separado de la patente y el acuerdo de explotación relacionado.
- B33 El criterio de separabilidad significa que un activo intangible adquirido es susceptible de ser separado o escindido de la adquirida y vendido, cedido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con el contrato, activo o pasivo identificable relacionados. Un activo intangible que la adquirente fuera capaz de vender, dar en explotación o intercambiar de cualquier otra forma por algo de valor cumple el criterio de separabilidad incluso si la adquirente no lo pretende vender, dar en explotación o intercambiar. Un activo intangible adquirido cumple el criterio de separabilidad si existe evidencia de transacciones de intercambio para ese tipo de activo o de un activo de carácter similar, incluso si estas transacciones son infrecuentes e independientemente de si la adquirente está implicada o no en ellas. Por ejemplo, las listas de clientes y subscriptores se dan frecuentemente en explotación y de esta forma cumplen el criterio de separabilidad. Incluso si una adquirida cree que su lista de clientes tiene características diferentes de otras, el hecho de que las listas de clientes sean frecuentemente dadas en explotación generalmente significa que la lista de clientes adquirida cumple el criterio de separabilidad. Sin embargo, una lista de clientes adquirida en una combinación de negocios podría no cumplir el criterio de separabilidad si las condiciones de confidencialidad u otros acuerdos prohíben a una entidad vender, arrendar o intercambiar de otra forma información sobre sus clientes.
- B34 Un activo intangible que no es individualmente separable de la adquirida o entidad combinada cumple el criterio de separabilidad si es separable junto con un contrato, activo o pasivo identificable relacionado. Por ejemplo:
- (a) participantes en el mercado intercambian depósitos de pasivo y activos intangibles del inversionista relacionados mediante transacciones de intercambio observables. Por ello, la adquirente debería reconocer el activo intangible del inversionista relacionado de forma separada del fondo de comercio.

- (b) Una adquirida posee una marca comercial registrada y la experiencia técnica utilizada, documentada pero no patentada, para fabricar el producto de la marca registrada. Al transferir la propiedad de una marca registrada, también se requiere que el propietario transfiera todo lo necesario para que el nuevo propietario fabrique un producto o servicio imposible de distinguir del elaborado por el anterior propietario. Dado que los conocimientos técnicos no patentados deben separarse de la adquirida o entidad combinada y vendidos si se vende la marca registrada relacionada, se cumple el criterio de separabilidad.

Derechos readquiridos

- B35 Como parte de una combinación de negocios, una adquirente puede readquirir un derecho que tenía previamente concedido a una adquirida para utilizar uno o más activos reconocidos o no reconocidos de la adquirente. Ejemplos de estos derechos incluyen un derecho a utilizar el nombre comercial de la adquirente bajo un acuerdo de franquicia o un derecho a utilizar la tecnología de la adquirente bajo un acuerdo que da en explotación la tecnología. Un derecho readquirido es un activo intangible identificable que la adquirente reconoce separadamente del fondo de comercio. El párrafo 29 proporciona directrices sobre la valoración de un derecho readquirido y el párrafo 55 proporciona directrices sobre la contabilización posterior de un derecho readquirido.
- B36 La adquirente reconocerá una ganancia o pérdida de cancelación siempre que las condiciones del contrato que dan lugar a un derecho readquirido sean favorables o desfavorables con relación a las condiciones de transacciones corrientes de mercado para la misma partida u otras similares. El párrafo B52 proporciona directrices para la valoración de esa ganancia o pérdida de cancelación.

Plantilla bien organizada y otras partidas que no son identificables

- B37 La adquirente incluirá en el fondo de comercio el valor de un activo intangible adquirido que no es identificable en la fecha de adquisición. Por ejemplo, una adquirente puede atribuir valor a la existencia de una plantilla bien organizada, que conforma un grupo de empleados existente que permite a la adquirente continuar la explotación de un negocio adquirido desde la fecha de adquisición. Una plantilla bien organizada no representa el capital intelectual de los empleados experimentados -el (a menudo especializado) conocimiento y la experiencia que los empleados de una adquirida aportan a sus trabajos. Dado que la plantilla bien organizada no es un activo identificable a reconocer de forma separada del fondo de comercio cualquier valor que le sea atribuido se incluirá en el fondo de comercio.
- B38 La adquirente también incluirá en el fondo de comercio todo valor atribuido a las partidas que no cumplen las condiciones para considerarse como activos en la fecha de adquisición. Por ejemplo, la adquirente puede atribuir valor a contratos potenciales que la adquirida esté negociando con nuevos clientes potenciales en la fecha de adquisición. Puesto que esos contratos potenciales no son en sí mismos activos en la fecha de adquisición, la adquirente no los reconocerá de forma separada del fondo de comercio. La adquirente no debería reclasificar posteriormente el valor de esos contratos del fondo de comercio por sucesos que ocurran tras la fecha de adquisición. Sin embargo, la adquirente debería evaluar los hechos y circunstancias que rodean a los sucesos que tengan lugar poco después de la adquisición para determinar si existía en la fecha de adquisición un activo intangible a reconocer por separado.
- B39 Tras el reconocimiento inicial, una adquirente contabilizará los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 38 *Activos intangibles*. Sin embargo, como se describe en el párrafo 3 de la NIC 38, la contabilización de algunos activos intangibles adquiridos con posterioridad al reconocimiento inicial se trata en otras NIIF.
- B40 El criterio de identificabilidad determina si un activo intangible se reconocerá de forma separada del fondo de comercio. Sin embargo, el criterio ni proporciona directrices sobre la valoración del valor razonable de un activo intangible ni restringe las hipótesis utilizadas para valorar el valor razonable de un activo intangible. Por ejemplo, la adquirente tendría en cuenta las hipótesis que los participantes en el mercado usarían para fijar los precios de activos intangibles, tales como expectativas de renovación de contratos futuros, al valorar el valor razonable, tales como expectativas de renovación de contratos futuros. No es necesario para la renovación en sí misma para cumplir los criterios de identificabilidad. (Sin embargo, véase el párrafo 29, que establece una excepción al principio de valoración del valor razonable para los derechos readquiridos reconocidos en una combinación de negocios.) Los párrafos 36 y 37 de la NIC 38 proporcionan directrices para determinar si los activos intangibles deben combinarse en una sola unidad de cuenta con otros activos tangibles o intangibles.

Valoración del valor razonable de activos identificables particulares y participaciones no dominantes en una adquirida (aplicación de los párrafos 18 y 19)

Activos con flujos de efectivo inciertos (correcciones valorativas)

- B41 La adquirente no reconocerá una corrección valorativa por separado en la fecha de adquisición cuando se trate de activos adquiridos en una combinación de negocios que se valoren por su valor razonable en la fecha de adquisición porque los efectos de la incertidumbre sobre los flujos de efectivo futuros están incluidos en la valoración del valor razonable. Por ejemplo, debido a que esta NIIF requiere que la adquirente valore las cuentas a cobrar adquiridas, incluyendo los préstamos, por su valor razonable en la fecha de adquisición al contabilizar una combinación de negocios, la adquirente no reconocerá una corrección valorativa por separado por los flujos de efectivo contractuales que estime en esa fecha que serán incobrables ni una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas.

Activos sujetos a arrendamientos operativos en los que la adquirida es el arrendador

- B42 Al valorar el valor razonable en la fecha de adquisición de un activo, tal como un edificio o una patente, que está sujeto a un arrendamiento operativo en el que la adquirida es el arrendador, la adquirente tendrá en cuenta las condiciones del arrendamiento. La adquirente no reconocerá un activo o un pasivo por separado si las condiciones de un arrendamiento operativo son favorables o desfavorables al compararlas con las condiciones de mercado.

Activos que la adquirente no pretende utilizar o que pretende utilizarlos de forma diferente a como lo harían otros participantes en el mercado

- B43 Para proteger su posición competitiva, o por otros motivos, la adquirente puede tener la intención tanto de no utilizar un activo no financiero adquirido como de no usarlo conforme a su mejor y mayor uso. Por ejemplo, este podría ser el caso de un activo intangible de investigación y desarrollo adquirido que la adquirente planea utilizar de forma defensiva impidiendo que otros lo empleen. No obstante, la adquirente valorará el valor razonable del activo no financiero presumiendo su mejor y mayor uso por parte de los participantes en el mercado de conformidad con la premisa de valoración adecuada, tanto inicialmente como al valorar el valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía para las pruebas de deterioro del valor posteriores.

Participaciones no dominantes en una adquirida

- B44 Esta NIIF permite que la adquirente valore una participación no dominante en una adquirida por su valor razonable en la fecha de la adquisición. Algunas veces una adquirente estará en condiciones de valorar el valor razonable en la fecha de adquisición de una participación no dominante sobre la base de un precio cotizado en un mercado activo para las acciones (es decir, aquellas no poseídas por la adquirente). En otras situaciones, sin embargo, no estará disponible un precio cotizado en un mercado activo para las acciones. En estas situaciones, la adquirente valorará el valor razonable de la participación no dominante utilizando otra técnica de valoración.
- B45 Los valores razonables de la participación de la adquirente en la adquirida y la participación no dominante por acción pueden ser diferentes. La principal diferencia probablemente sea la inclusión de una prima por control en el valor razonable por acción de la participación de la adquirente en la adquirida o, por el contrario, en la introducción de un descuento por la falta de control (también denominado descuento por participación no dominante) en el valor razonable por acción de la participación no dominante si los participantes en el mercado tuviesen en cuenta dicha prima o descuento a la hora de fijar el precio de la participación no dominante.

Valoración del fondo de comercio o una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas

Valoración del valor razonable en la fecha de adquisición de la participación de la adquirente en la adquirida utilizando técnicas de valoración (aplicación del párrafo 33)

- B46 Para valorar el fondo de comercio o una ganancia por una compra en condiciones muy ventajosas (véanse los párrafos 32 a 34) en una combinación de negocios llevada a cabo sin la transferencia de una contraprestación, la adquirente debe sustituir el valor razonable en la fecha de adquisición de la contraprestación transferida por el valor razonable en la fecha de adquisición de su participación en la adquirida de la contraprestación transferida. La adquirente debería valorar el valor razonable en la fecha de adquisición de su participación en la adquirida utilizando una o varias técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y para las que exista suficiente información disponible. Si se utiliza más de una técnica de valoración, la adquirente debería evaluar los resultados de las técnicas, teniendo en cuenta la relevancia y fiabilidad de los insumos utilizados y la amplitud de la información disponible.

Consideraciones especiales en la aplicación del método de adquisición a combinaciones de entidades de carácter mutualista (aplicación del párrafo 33)

- B47 Cuando se combinan dos entidades de carácter mutualista, el valor razonable del patrimonio o las participaciones de los mutualistas en la adquirida (o el valor razonable de la adquirida) pueden ser valorados de forma más fiable que el valor razonable de las participaciones de los mutualistas transferidas por la adquirente. En esa situación, el párrafo 33 requiere que la adquirente determine el importe del fondo de comercio utilizando el valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio de la adquirida en lugar del valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio de la adquirente transferidas como contraprestación. Además, en una combinación de negocios de entidades de carácter mutualista la adquirente reconocerá los activos netos de la adquirida como un aumento directo del capital o del patrimonio en su estado de situación financiera, no como un aumento en la reserva por ganancias acumuladas, lo que es coherente con la forma en que aplican otros tipos de entidades el método de adquisición.
- B48 Aunque las entidades de carácter mutualista son similares en muchos aspectos a otros negocios, tienen características distintas que surgen principalmente de que sus miembros mutualistas son clientes y propietarios. Los miembros mutualistas de entidades de carácter mutualista generalmente esperan recibir beneficios de su pertenencia a la entidad, a menudo en forma de tarifas reducidas pagadas por bienes y servicios o dividendos de patrocinio. La parte de dividendos de patrocinio distribuida a cada miembro se basa a menudo en el importe de negocio que el miembro llevó a cabo con la entidad mutualista durante el año.
- B49 Una valoración del valor razonable de una entidad mutualista debería incluir las hipótesis que los participantes en el mercado harían sobre los beneficios futuros de los miembros mutualistas, así como cualquier otra hipótesis relevante que los participantes en el mercado pudieran hacer sobre la entidad mutualista. Por ejemplo, puede emplearse una técnica de valor actual para valorar el valor razonable de una entidad mutualista. Los flujos de efectivo utilizados como datos para el modelo deben basarse en los flujos de efectivo esperados de la entidad mutualista, que probablemente serán los que reflejen reducciones como consecuencia de los beneficios otorgados a los mutualistas, tales como la venta de bienes y la prestación de servicios a precios reducidos.

Determinación de lo que forma parte de la transacción de combinación de negocios (aplicación de los párrafos 51 y 52)

- B50 Para determinar si una transacción forma parte del intercambio por la adquirida o si es una transacción separada de la combinación de negocios, la adquirente debería considerar los siguientes factores, que no son ni mutuamente excluyentes ni individualmente concluyentes:
- (a) **las razones de la transacción**–Comprender las razones por las que las partes de la combinación (la adquirente y la adquirida y sus propietarios, directores y gestores- y sus agentes) llevaron a cabo una transacción en particular o un acuerdo puede contribuir a comprender mejor si la mencionada transacción es parte de la contraprestación transferida y de los activos adquiridos o pasivos asumidos. Por ejemplo, si una transacción se acuerda fundamentalmente en beneficio de la adquirente o de la entidad combinada en lugar de hacerlo principalmente en beneficio de la adquirida o sus anteriores propietarios antes de la combinación, esa parte del precio de la transacción pagado (y todos los activos o pasivos que guardan relación) es poco probable que sea parte del intercambio por la adquirida. Por consiguiente, la adquirente contabilizaría esa parte de forma separada de la combinación de negocios.
 - (b) **quién inició la transacción**–Comprender quién inició la transacción puede también ayudar a comprender mejor si es parte del intercambio por la adquirida. Por ejemplo, una transacción u otro suceso iniciado por la adquirente puede haber sido llevado a cabo con el propósito de proporcionar beneficios económicos futuros a la adquirente o entidad combinada con poco o ningún beneficio para la adquirida o sus anteriores propietarios antes de la combinación. Por otro lado, una transacción o acuerdo iniciado por la adquirida o sus anteriores propietarios es poco probable que sea en beneficio de la adquirente o de la entidad combinada y más que sea parte de la transacción de la combinación de negocios.
 - (c) **el calendario de la transacción**–El calendario de la transacción puede también ayudar a comprender mejor si es parte del intercambio por la adquirida. Por ejemplo, una transacción entre la adquirente y la adquirida que tiene lugar durante las negociaciones de las condiciones de una combinación de negocios puede haber sido llevada a cabo en el marco de la combinación de negocios para proporcionar beneficios a la adquirente o a la entidad combinada. Si así fuera, es probable que la adquirida o sus anteriores propietarios antes de la combinación de negocios reciban un escaso o ningún beneficio procedente de la transacción excepto los que reciban como parte de la entidad combinada.

Cancelación efectiva de una relación preexistente entre la adquirente y la adquirida en una combinación de negocios [aplicación del párrafo 52(a)]

- B51 La adquirente y la adquirida pueden tener una relación que existía antes de que considerasen la combinación de negocios, a la que haremos referencia como una “relación preexistente”. Una relación preexistente entre la adquirente y la adquirida puede ser contractual (por ejemplo, vendedor y cliente o cedente y cesionario de una licencia de explotación) o no contractual (por ejemplo, demandante y demandado).
- B52 Si la combinación de negocios en vigor cancela una relación preexistente, la adquirente reconocerá una ganancia o pérdida valorada de la forma siguiente:
- (a) Para una relación preexistente no contractual (como un pleito), valor razonable.
 - (b) Para una relación preexistente contractual, el menor de (i) y (ii):
 - (i) el importe por el que el contrato sea favorable o desfavorable desde la perspectiva de la adquirente si se compara con las condiciones para transacciones de mercado corrientes de partidas iguales o similares. (Un contrato desfavorable es aquél que lo es en términos de condiciones de mercado corrientes. Un contrato no es necesariamente oneroso si los costes inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.)
 - (ii) el importe de cualquier cláusula de cancelación señalada en el contrato de la que pueda disponer la otra parte a quién el contrato le es desfavorable.
- Si (ii) es menor que (i), la diferencia se incluirá como parte de la contabilización de la combinación de negocios.

El importe de la ganancia o pérdida reconocida puede depender en parte de si la adquirente ha reconocido previamente un activo o pasivo relacionado, y por tanto la ganancia o pérdida registrada puede diferir del importe calculado a partir de la aplicación de los anteriores requerimientos.

- B53 Una relación preexistente puede ser un contrato que la adquirente reconoce como un derecho readquirido. Si el contrato incluye condiciones que son favorables o desfavorables si se comparan con precios de transacciones de mercado corriente para partidas iguales o similares, la adquirente reconocerá una ganancia o pérdida por la cancelación efectiva del contrato valorado de acuerdo con el párrafo B52 de forma separada de la combinación de negocios.

Acuerdos de pagos contingentes a empleados o a accionistas que venden [aplicación del párrafo 52(b)]

- B54 Si los acuerdos por pagos contingentes a empleados o a accionistas que venden son contraprestaciones contingentes en la combinación de negocios o son transacciones separadas dependerá de la naturaleza de los acuerdos. La comprensión de las razones por las que el acuerdo de adquisición incluye una cláusula de pagos contingentes, quién inició el acuerdo y cuándo llevaron a cabo las partes este acuerdo, puede ser útil para evaluar la naturaleza del mismo.
- B55 Si no está claro si un acuerdo sobre pagos a empleados o a accionistas que venden es parte del intercambio por la adquirida o es una transacción separada de la combinación de negocios, la adquirente debería considerar los siguientes indicadores:
- (a) *Continuidad del empleo*-Las condiciones en las que se produce la continuidad del empleo por parte de accionistas que venden que pasan a ser personal clave puede ser un indicador de que en esencia es un acuerdo de contraprestación contingente. Las condiciones relevantes de la continuidad del empleo pueden incluirse en un acuerdo con los empleados, el acuerdo de adquisición o algún otro documento. Un acuerdo de contraprestación contingente en el que se pierde automáticamente el derecho a los pagos si se cesa en el empleo es una remuneración por servicios posteriores a la combinación. Los acuerdos en los que los pagos contingentes no se ven afectados por la terminación del empleo pueden indicar que los pagos contingentes son contraprestaciones adicionales y no remuneraciones.
 - (b) *Duración del empleo*-Si el periodo de empleo requerido coincide o es de mayor duración que el del pago contingente, ese hecho puede indicar que los pagos contingentes son en esencia remuneraciones.
 - (c) *Nivel de remuneración*-Situaciones en las que la remuneración del empleado, distinta de los pagos contingentes, se encuentra a un nivel razonable en comparación con la de otro personal clave de la entidad combinada pueden indicar que los pagos contingentes son una contraprestación adicional en lugar de una remuneración.
 - (d) *Pagos adicionales a los empleados*-Si los accionistas que venden que no pasan a ser empleados reciben pagos contingentes por acción más bajos que los accionistas que venden que pasan a ser empleados de la entidad combinada, ese hecho puede indicar que el importe en que se incrementan los pagos contingentes a los accionistas que venden que pasan a ser empleados es una remuneración.
 - (e) *Número de acciones poseídas*-El número relativo de acciones poseídas por los accionistas que venden que permanecen como personal clave puede ser un indicador de que en esencia se trata de un acuerdo de contraprestación contingente. Por ejemplo, si los accionistas que venden que poseen sustancialmente todas las acciones de la adquirida continúan como personal clave, ese hecho puede indicar que el acuerdo es, en esencia, un acuerdo de participación en los beneficios que pretende proporcionar una remuneración por servicios posteriores a la combinación. De forma alternativa, si los accionistas que venden que continúan como empleados clave poseían solo un número pequeño de acciones de la adquirida y todos los accionistas que venden reciben el mismo importe por acción de contraprestación contingente, ese hecho puede indicar que los pagos contingentes son contraprestaciones adicionales. También deben considerarse las participaciones en la propiedad anteriores a la adquisición mantenidas por las partes vinculadas a los accionistas que venden que continúan como personal clave, tales como miembros de la familia.
 - (f) *Conexión con la valoración*-Si la contraprestación inicial transferida en la fecha de la adquisición se basa en el extremo inferior de un rango establecido en la valoración de la adquirida y la fórmula contingente está relacionada con ese método de valoración, ese hecho puede sugerir que los pagos contingentes son contraprestaciones adicionales. De forma alternativa, si la fórmula de pago contingente es coherente con

acuerdos anteriores de participación en beneficios, ese hecho puede sugerir que en esencia el acuerdo es proporcionar una remuneración.

- (g) *Fórmula para determinar la contraprestación*-La fórmula utilizada para determinar el pago contingente puede ser útil para evaluar la sustancia del acuerdo. Por ejemplo, si un pago contingente se determina sobre la base de un múltiplo de las ganancias, eso puede sugerir que la obligación es una contraprestación contingente en la combinación de negocios y que la fórmula trata de establecer o verificar el valor razonable de la adquirida. Por el contrario, un pago contingente que es un porcentaje determinado de las ganancias puede sugerir que la obligación hacia los empleados es un acuerdo de participación en beneficios para remunerar a los empleados por servicios prestados.
- (h) *Otros acuerdos y cuestiones*-Las condiciones de otros acuerdos con accionistas que venden (tal como acuerdos de no competencia, contratos pendientes de ejecución, contratos de consultoría y acuerdos de arrendamiento de inmuebles) y el tratamiento del impuesto sobre las ganancias de los pagos contingentes puede indicar que los pagos contingentes son atribuibles a algo distinto de la contraprestación por la adquirida. Por ejemplo, en relación con la adquisición, la adquirente puede llevar a cabo un acuerdo de arrendamiento de un inmueble con un accionista importante que vende. Si los pagos especificados en el contrato de arrendamiento están significativamente por debajo del mercado, alguno o todos de los pagos contingentes al arrendador (el accionista que vende) requeridos por un acuerdo separado de pagos contingentes pueden ser, en sustancia, pagos por el uso del inmueble arrendado que la adquirente debería reconocer de forma separada en sus estados financieros posteriores a la combinación. Por el contrario, si el contrato de arrendamiento especifica pagos que son coherentes con las condiciones de mercado para el inmueble arrendado, el acuerdo de pagos contingentes al accionista que vende puede ser una contraprestación contingente en la combinación de negocios.

Acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirente permutados por acuerdos mantenidos por empleados de la adquirida [aplicación del párrafo 52(b)]

- B56 Una adquirente puede intercambiar sus acuerdos de pagos basados en acciones ⁽¹⁾ (acuerdos de sustitución) por los acuerdos mantenidos por los empleados de la adquirida. Los intercambios de opciones sobre acciones u otros acuerdos de pagos basados en acciones realizados conjuntamente con una combinación de negocios se contabilizan como modificaciones de los acuerdos de pagos basados en acciones de conformidad con la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*. Si la adquirente sustituye los acuerdos de la adquirida, el total o una parte del valor basado en el mercado de los acuerdos de sustitución de la adquirente deberá incluirse en la valoración de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Los párrafos B57 a B62 proporcionan orientaciones sobre la manera de atribuir el valor basado en el mercado.

No obstante, en aquellos casos en que los acuerdos de la adquirida expiren a raíz de una combinación de negocios y en que la adquirente sustituya esos acuerdos, sin estar obligada a ello, el valor basado en el mercado, en su totalidad, de los acuerdos de sustitución deberá reconocerse como coste de personal en los estados financieros posteriores a la combinación, de conformidad con la NIIF 2. Es decir, ninguna parte del valor basado en el valor de mercado de esos acuerdos deberá incluirse en la valoración de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. La adquirente está obligada a sustituir los acuerdos de la adquirida si la adquirida o sus empleados tienen la capacidad de hacer cumplir la sustitución. Por ejemplo, a efectos de la aplicación de esta orientación, la adquirente está obligada a sustituir los acuerdos de la adquirida si la sustitución se requiere por:

- (a) las condiciones del acuerdo de adquisición;
- (b) las condiciones de los acuerdos de la adquirida; o bien por
- (c) las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

- B57 Para determinar la parte del acuerdo de sustitución que es parte de la contraprestación transferida por la adquirida y la parte que es remuneración por un servicio posterior a la combinación, la adquirente valorará los acuerdos de sustitución concedidos por la adquirente y los acuerdos de la adquirida a partir de la fecha de la adquisición de acuerdo con la NIIF 2. La parte de la valoración de mercado del acuerdo de sustitución que sea parte de la

contraprestación transferida a cambio de la adquirida, igualará la parte del acuerdo de la adquirida que es atribuible servicios anteriores a la combinación.

- B58 La parte del acuerdo de sustitución atribuible a servicios anteriores a la combinación es el valor de mercado del acuerdo de la adquirida multiplicado por el ratio calculado como la parte del periodo de irrevocabilidad completado con respecto al mayor del periodo de irrevocabilidad total o del periodo de irrevocabilidad original del acuerdo de la adquirida. El periodo de irrevocabilidad es el periodo a lo largo del cual tienen que ser satisfechas todas las condiciones de irrevocabilidad especificadas. Las condiciones de irrevocabilidad se definen en la NIIF 2.
- B59 La parte del acuerdo de sustitución no consolidado atribuible a servicios posteriores a la combinación, y por ello reconocida como un coste de personal en los estados financieros posteriores a la combinación, es igual al valor de mercado del acuerdo de sustitución menos el importe atribuido a servicios anteriores a la combinación. Por ello, la adquirente atribuirá cualquier exceso del valor de mercado del acuerdo de sustitución sobre el valor del mercado del acuerdo de la adquirida por servicios posteriores a la combinación y reconocerá ese exceso como coste de personal en los estados financieros posteriores a la combinación. La adquirente atribuirá una parte del acuerdo de sustitución a servicios posteriores a la combinación si se requiere un servicio posterior a la combinación, independientemente de si los empleados han prestado todo el servicio requerido por los acuerdos de la adquirida para su consolidación antes de la fecha de la adquisición.
- B60 La parte del acuerdo de sustitución no consolidado atribuible a un servicio anterior a la combinación, así como la parte atribuible al servicio posterior a la combinación, reflejará la mejor estimación disponible del número de acuerdos de sustitución que se espere consolidar. Por ejemplo, si el valor de mercado de la parte de un acuerdo de sustitución atribuida a un servicio anterior a la combinación es de 100 u.m. y la adquirente espera que se consolide solo el 95 por ciento de la concesión, el importe incluido en la contraprestación transferida en la combinación de negocios será de 95 u.m. Los cambios en el número estimado de acuerdos de sustitución que se espere consolidar se reflejarán como coste de personal en los ejercicios en los que tengan lugar los cambios o incumplimientos -no como ajustes a la contraprestación transferida en la combinación de negocios. De forma similar, los efectos de otros sucesos, tales como las modificaciones o la liquidación final de los acuerdos con condiciones de rendimiento, que tengan lugar después de la fecha de adquisición se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 2 como coste de personal en el ejercicio en el que el suceso tenga lugar.
- B61 Se aplicarán los mismos requerimientos para determinar la parte de un acuerdo de sustitución atribuible a un servicio anterior y posterior a la combinación independientemente de si un acuerdo de sustitución se clasifica como un pasivo o como un instrumento de patrimonio de acuerdo con lo establecido en la NIIF 2. Todos los cambios en el valor de mercado de los acuerdos clasificados como pasivos después de la fecha de la adquisición y el efecto impositivo relacionado se reconocerán en los estados financieros posteriores a la combinación de la adquirente en el ejercicio o ejercicios en los que tengan lugar los cambios.
- B62 Los efectos del impuesto sobre las ganancias de los acuerdos de sustitución de pagos basados en acciones deberán reconocerse de acuerdo con lo establecido en la NIC 12 *Impuesto sobre las ganancias*.

Transacciones de la adquirida con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio

- B62A Puede ocurrir que haya transacciones pendientes de la adquirida con pagos basados en acciones que la adquirente no sustituya por sus transacciones con pagos basados en acciones. Si están consolidadas, las transacciones de la adquirida con pagos basados en acciones formarán parte de la participación no dominante en la adquirida y se valorarán por su valor basado en el mercado. En caso de que no estén consolidados, se valorarán por su valor basado en el mercado como si la fecha de adquisición fuese la fecha de la concesión con arreglo a lo previsto en los párrafos 19 y 30.
- B62B El valor basado en el mercado de transacciones revocables con pagos basados en acciones se atribuirá a la participación no dominante sobre la base del ratio entre la parte del período de irrevocabilidad transcurrida y el período de irrevocabilidad total o el período de irrevocabilidad original, si éste es mayor, de la transacción con pagos basados en acciones. El saldo se asignará a servicios posteriores a la combinación.

Otras NIIF que proporcionan directrices sobre la valoración posterior y la contabilización (aplicación del párrafo 54)

- B63 Ejemplos de otras NIIF que proporcionan directrices sobre la valoración posterior y contabilización de activos adquiridos y pasivos asumidos o incurridos en una combinación de negocios incluyen:

- (a) La NIC 38 establece la contabilización de activos intangibles identificables adquiridos en una combinación de negocios. La adquirente valorará el fondo de comercio por el importe reconocido en la fecha de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. La NIC 36 *Deterioro de valor de los activos* establece la contabilización de pérdidas por deterioro de valor.
- (b) La NIIF 4 *Contratos de seguro* proporciona directrices sobre la contabilización posterior de un contrato de seguro adquirido en una combinación de negocios.
- (c) La NIC 12 establece la contabilización posterior de activos y pasivos por impuestos diferidos (incluyendo activos por impuestos diferidos no reconocidos) adquiridos en una combinación de negocios.
- (d) La NIIF 2 proporciona directrices sobre la valoración posterior y contabilización de la parte de los acuerdos de sustitución de pagos basados en acciones emitidos por una adquirente que es atribuible a servicios futuros de los empleados.
- (e) La NIIF 10 proporciona directrices para la contabilización de las variaciones de la participación de una dominante en la propiedad de una dependiente una vez obtenido el control sobre ella.

Información a revelar (aplicación de los párrafos 59 a 61)

- B64 Para cumplir el objetivo del párrafo 59, la adquirente revelará la siguiente información para cada combinación de negocios que tenga lugar durante el ejercicio sobre el que se informa:
- (a) El nombre y descripción de la adquirida.
 - (b) La fecha de adquisición.
 - (c) El porcentaje de participaciones en el patrimonio con derecho a voto adquiridas.
 - (d) Las razones principales que han motivado la combinación de negocios y una descripción de cómo la adquirente obtuvo el control de la adquirida.
 - (e) Una descripción cualitativa de los factores que constituyen el fondo de comercio reconocido, tales como sinergias esperadas de las operaciones de combinación de la adquirida y la adquirente, activos intangibles que no cumplen las condiciones para su reconocimiento por separado u otros factores.
 - (f) El valor razonable en la fecha de adquisición del total de la contraprestación transferida y el valor razonable en la fecha de adquisición de cada clase principal de contraprestación, tales como:
 - (i) efectivo;
 - (ii) otros activos tangibles o intangibles, incluyendo un negocio o una dependiente de la adquirente;
 - (iii) pasivos incurridos, por ejemplo, un pasivo por contraprestación contingente; y
 - (iv) participaciones en el patrimonio de la adquirente, incluyendo el número de instrumentos o participaciones emitidas o emisibles y el método de valoración del valor razonable de esos instrumentos o participaciones.
 - (g) Los acuerdos por contraprestaciones contingentes y activos por indemnización:
 - (i) el importe reconocido en la fecha de adquisición;
 - (ii) una descripción de los acuerdos y la base para determinar el importe del pago; y
 - (iii) una estimación del rango de liquidaciones posibles (sin descontar) o, si éste no puede estimarse, se revelará esa circunstancia y las razones por las que no puede estimarse. Si el importe máximo del pago es ilimitado, la adquirente revelará ese hecho.
 - (h) Las cuentas a cobrar adquiridas:
 - (i) el valor razonable de las cuenta a cobrar;

- (ii) los importes contractuales brutos a cobrar; y
- (iii) la mejor estimación en la fecha de adquisición de los flujos de efectivo contractuales que no se espera cobrar.

La información a revelar deberá proporcionarse por clase principal de cuenta a cobrar, tales como, préstamos, arrendamientos financieros directos y cualquier otra clase de cuentas a cobrar.

- (i) Los importes reconocidos en la fecha de adquisición para cada clase principal de activos adquiridos y pasivos asumidos.
- (j) Para cada pasivo contingente reconocido de acuerdo con el párrafo 23, la información requerida en el párrafo 85 de la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Si un pasivo contingente no se reconoce porque su valor razonable no puede valorarse con fiabilidad, la adquirente revelará:
 - (i) la información requerida por el párrafo 86 de la NIC 37; y
 - (ii) las razones por las que el pasivo no puede valorarse con fiabilidad.
- (k) El importe total del fondo de comercio que se espera que sea deducible fiscalmente.
- (l) Para transacciones que se reconozcan de forma separada de la adquisición de activos y asunción de pasivos en la combinación de negocios de acuerdo con el párrafo 51:
 - (i) una descripción de cada transacción;
 - (ii) cómo contabilizó la adquirente cada transacción;
 - (iii) el importe reconocido para cada transacción y la partida en que se reconoce cada importe en los estados financieros; y
 - (iv) si la transacción es la cancelación efectiva de una relación preexistente, el método utilizado para determinar el importe de dicha cancelación.
- (m) La información a revelar de transacciones reconocidas por separado requerida por (l) incluirá el importe de los costes de adquisición relacionados y, de forma separada, el importe de esos costes reconocidos como gasto y la partida o partidas del estado del resultado global en el que se reconocen esos gastos. También deberá revelarse el importe de cualquier coste de emisión no reconocido como gasto y la forma en que fueron reconocidos.
- (n) En una compra en condiciones muy ventajosas (véanse los párrafos 34 a 36);
 - (i) el importe de cualquier ganancia reconocida de acuerdo con el párrafo 34 y la partida del estado del resultado global en la que se ha reconocido la misma; y
 - (ii) una descripción de las razones por las que la transacción dio lugar a una ganancia.
- (o) para cada combinación de negocios en la que la adquirente mantenga menos del 100 por cien de las participaciones en el patrimonio de la adquirida en la fecha de la adquisición:
 - (i) el importe de la participación no dominante en la adquirida reconocido en la fecha de adquisición y la base de valoración aplicada a ese importe; y
 - (ii) para cada participación no dominante en una adquirida valorada a valor razonable, las técnicas de valoración y las variables significativas para valorar ese valor.
- (p) En una combinación de negocios realizada por etapas:
 - (i) el valor razonable en la fecha de adquisición de las participaciones en el patrimonio de la adquirida mantenidas por la adquirente inmediatamente antes de la fecha de adquisición; y
 - (ii) el importe de cualquier ganancia o pérdida reconocida procedente de valorar nuevamente a valor razonable la participación en el patrimonio de la adquirida mantenida por la adquirente

antes de la combinación de negocios (véase el párrafo 42) y la partida del estado del resultado global en la que está reconocida dicha ganancia o pérdida.

- (q) La siguiente información:
- (i) los importes de ingresos ordinarios y resultados de la adquirida desde la fecha de adquisición incluidos en el estado consolidado del resultado global para el ejercicio sobre el que se informa; y
 - (ii) el ingreso ordinario y resultado de la entidad combinada para el ejercicio corriente sobre el que se informa como si la fecha de adquisición de todas las combinaciones de negocios que tuvieron lugar durante el año hubieran sido el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa.

Si es impracticable revelar cualquiera de la información requerida por este subpárrafo, la adquirente revelará ese hecho y explicará por qué es impracticable. Esta NIIF utiliza el término “impracticable” con el mismo significado que en la NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*.

B65 La adquirente revelará de forma agregada la información requerida en el párrafo B64(e) a (q) en aquellas combinaciones de negocios habidas durante el ejercicio sobre el que se informa que individualmente no sean significativas pero que conjuntamente sí lo sean.

B66 Si la fecha de adquisición de una combinación de negocios es posterior al final del ejercicio sobre el que se informa pero anterior a la fecha en que los estados financieros se autoricen para su emisión, la adquirente revelará la información requerida por el párrafo B64 a menos que la contabilización inicial de la combinación de negocios sea incompleta en el momento en que los estados financieros se autoricen para su emisión. En esa situación, la adquirente describirá qué información a revelar no puede facilitarse y las razones por las que no es posible hacerlo.

B67 Para cumplir el objetivo del párrafo 61, la adquirente revelará la siguiente información para cada combinación de negocios significativa o combinaciones de negocios individualmente poco importantes que sean consideradas significativas conjuntamente:

- (a) si la contabilización inicial de una combinación de negocios está incompleta (véase el párrafo 45) para activos, pasivos, participaciones no dominantes o partidas de contraprestación concretas y, por consiguiente, los importes reconocidos en los estados financieros de la combinación de negocios han sido determinados solo provisionalmente:
 - (i) las razones por las que la contabilización inicial de la combinación de negocios está incompleta;
 - (ii) los activos, pasivos, participaciones en el patrimonio o partidas de la contraprestación para las que la contabilización inicial está incompleta; y
 - (iii) la naturaleza e importe de cualquier ajuste en el periodo de valoración realizado en el ejercicio sobre el que se informa de acuerdo con el párrafo 49.
- (b) Para cada ejercicio sobre el que se informa posterior a la fecha de adquisición hasta que la entidad cobre, venda o pierda de cualquier otra forma el derecho a un activo por una contraprestación contingente, o hasta que la entidad liquide un pasivo derivado de una contraprestación contingente o se cancele el pasivo o expire:
 - (i) todos los cambios en los importes reconocidos, incluyendo cualquier diferencia que surja en la liquidación;
 - (ii) todos los cambios en el rango de resultados posibles (sin descontar) y las razones de dichos cambios; y
 - (iii) las técnicas de valoración y los insumos del modelo claves utilizados para valorar la contraprestación contingente.
- (c) Para los pasivos contingentes reconocidos en una combinación de negocios, la adquirente revelará la información requerida en los párrafos 84 y 85 de la NIC 37 para cada clase de provisión.
- (d) Una conciliación entre los valores en libros del fondo de comercio al principio y al final del ejercicio, mostrando por separado:

- (i) el importe bruto y las pérdidas por deterioro de valor acumuladas al principio del ejercicio sobre el que se informa.
 - (ii) El fondo de comercio adicional reconocido durante el ejercicio sobre el que se informa, con excepción del fondo de comercio incluido en un grupo enajenable de elementos que, en el momento de la adquisición, cumpla los criterios para ser clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas*.
 - (iii) Los ajustes que procedan del reconocimiento posterior de activos por impuestos diferidos durante el ejercicio sobre el que se informa, de acuerdo con el párrafo 67.
 - (iv) El fondo de comercio incluido en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, y el fondo de comercio dado de baja durante el ejercicio sobre el que se informa sin que hubiera sido incluido previamente en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta.
 - (v) Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas durante el ejercicio sobre el que se informa, de acuerdo con la NIC 36; (la NIC 36 requiere adicionalmente revelar información sobre el importe recuperable y el deterioro de valor del fondo de comercio.)
 - (vi) Las diferencias de tipo de cambio netas que surjan durante el ejercicio sobre el que se informa, de acuerdo con la NIC 21 *Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera*.
 - (vii) Cualquier otro cambio en el importe en libros producido durante el ejercicio sobre el que se informa.
 - (viii) El importe bruto y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas al final del ejercicio sobre el que se informa.
- (e) El importe y una explicación sobre cualquier ganancia o pérdida reconocida en el ejercicio corriente sobre el que se informa que:
- (i) se relacione con los activos identificables adquiridos o con los pasivos asumidos en una combinación de negocios que haya sido efectuada en el ejercicio corriente sobre el que se informa o en uno anterior; y
 - (ii) sean de tal magnitud, naturaleza o repercusión que su revelación sea relevante para la comprensión de los estados financieros de la entidad combinada.

Disposiciones transitorias para combinaciones de negocios que comprendan únicamente entidades de carácter mutualista o las realizadas solo mediante un contrato (aplicación del párrafo 66)

- B68 El párrafo 64 dispone que esta NIIF se aplicará prospectivamente a las combinaciones de negocios en las que la fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que comience a partir del 1 de julio de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Sin embargo, una entidad aplicará esta NIIF solo al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informe que comience a partir del 30 de junio de 2007. Si una entidad aplica esta NIIF antes su fecha efectiva, revelará este hecho y aplicará la NIC 27 (modificada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en 2008) al mismo tiempo.
- B69 El requerimiento de aplicar esta NIIF prospectivamente tiene el siguiente efecto sobre una combinación de negocios que comprenda únicamente entidades de carácter mutualista o las realizadas solo mediante un contrato si la fecha de adquisición de esa combinación de negocios es anterior de la aplicación de esta NIIF.
- (a) *Clasificación*-Una entidad continuará clasificando las anteriores combinaciones de negocios de acuerdo con las políticas contables anteriores de la entidad aplicables a dichas combinaciones.
 - (b) *Fondo de comercio anteriormente reconocido*-Al comienzo del primer ejercicio anual en el que se aplique esta NIIF, el importe en libros del fondo de comercio que surja de la combinación de negocios anterior será su importe en libros en esa fecha de acuerdo con las políticas contables anteriores de la entidad. Para

determinar ese importe, la entidad eliminará el importe en libros de cualquier amortización acumulada de ese fondo de comercio y la correspondiente disminución en éste. No deberá realizarse ningún otro ajuste al importe en libros del fondo de comercio.

- (c) *Fondo de comercio anteriormente reconocido como una reducción del patrimonio*-Las políticas contables anteriores de la entidad pueden dar lugar a un fondo de comercio que surja de la combinación de negocios anterior siendo reconocido como un reducción del patrimonio. En esa situación la entidad no reconocerá ese fondo de comercio como un activo al comienzo del primer ejercicio anual en el que se aplique esta NIIF. Además, la entidad no reconocerá en resultados parte alguna de ese fondo de comercio si vende o dispone por otra vía de todo o parte del negocio con el que está relacionado ese fondo de comercio o cuando una unidad generadora de efectivo a la que ese fondo de comercio esté asociado se deteriore.
- (d) *Contabilización posterior del fondo de comercio*-Una entidad dejará de amortizar el fondo de comercio que surja de la combinación de negocios anterior y realizará la prueba de su deterioro de valor de acuerdo con la NIC 36, desde el comienzo del primer ejercicio anual en el que se aplique esta NIIF.
- (e) *Fondo de comercio negativo anteriormente reconocido*-Una entidad que contabilizó la combinación de negocios anterior aplicando el anterior método de adquisición puede haber reconocido un crédito diferido por un exceso de su participación en el valor razonable neto de los activos identificables de la adquirida y pasivos sobre el coste de esa participación (algunas veces llamado fondo de comercio negativo). Si así fuese, la entidad dará de baja en cuentas el importe en libros de ese crédito diferido al comienzo del primer ejercicio anual en el que se aplique esta NIIF con un ajuste correspondiente en el saldo de apertura de la reserva por ganancias acumuladas en esa fecha.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Contabilidad básica: Contabilidad para “no contables”.

Capítulo 1. La contabilidad es una radiografía de la empresa.

1. ¿Qué es la contabilidad?

- a. La contabilidad y el patrimonio. ¿Qué es la contabilidad?
- b. La contabilidad es una radiografía que descubre las variaciones del patrimonio.

2. Esta radiografía del patrimonio se compone de cuentas.

3. El patrimonio. Activo lo que tenemos y pasivo lo que debemos.

- La masa patrimonial del activo
- La masa patrimonial del pasivo
- La masa patrimonial de neto

4. El dinero va y viene ¿cómo ve esto la radiografía contable?.

- a. Cuentas de activo
- b. Cuentas de pasivo
- c. Cuentas de neto

TALLER DE TRABAJO.

La contabilidad: Una forma “rara” de ver lo que cobramos y lo que pagamos.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo entender un balance sin ser contable?

TALLER DE TRABAJO.

La planificación financiera. Análisis del Balance (rentabilidad y solvencia).

1. La planificación financiera.

2. Elementos fundamentales de la planificación financiera.

3. Características de la planificación financiera.

4. Previsiones financieras en función de las ventas estimadas.

- a. En base al porcentaje sobre ventas.
Elaboración de un presupuesto.
- b. En base al presupuesto de Tesorería.

5. Elementos que componen un presupuesto de tesorería.

- a. Los flujos de entrada
- b. Flujos de salida.

6. La planificación financiera y la técnica contable.

7. Análisis del balance (rentabilidad y solvencia).

- El balance.
- Composición del activo
- Composición del Pasivo



Recursos propios o no exigible
Exigible a largo plazo.
Exigible a corto plazo.

8. Análisis del Balance (rentabilidad y solvencia).

- a. La rentabilidad
- b. Análisis de la solvencia

9. Análisis mediante ratios.

Financiación de Activo fijo.
Financiación de activo circulante.
Solvencia total
Solvencia a corto
Tesorería

TALLER DE TRABAJO.

Si sabes leer un balance: ya lo sabes todo.

1. Regla de oro de la contabilidad: las cuentas en el ACTIVO representan bienes y derechos, las cuentas de PASIVO representan obligaciones o deudas de la empresa.

2. Variaciones patrimoniales de las cuentas de balance.

TALLER DE TRABAJO.

Se llama ciclo contable a la “radiografía” en movimiento (la vida contable de la empresa).

1. Ciclo contable: la vida contable de la empresa.

2. Balance de situación inicial.

3. Balance de situación.

4. Cuenta de pérdidas y ganancias.

5. La memoria

TALLER DE TRABAJO

El Análisis contable.

1. Examen de las cuentas anuales.

2. La información contable como base del análisis.

- a. Informe de Auditoría.
- b. Estados Financieros

Balance

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Estado de Flujos de Efectivo

Memoria

Informe de Gestión.

- Informe de los Administradores.
- Informes sobre Generación y Reparto del Valor Añadido, Informes Medioambientales, etc.

3. Claves del análisis contable.

Liquidez

Riesgo-Solvencia

Rentabilidad



4. Metodología e Instrumentos de Análisis.

Recogida de datos.
Inspección de los Estados Contables.
Elaboración de los datos.
Interpretación de los datos.
Diagnóstico.
Fondo de Rotación
Valor del margen bruto comercial
Ratios. Ratio de Rentabilidad Económica.

5. Análisis de la estructura empresarial.

6. Impacto de los gastos de personal.

7. Recuperación de las Inversiones.

8. Los ciclos empresariales. El Fondo de Rotación.

9. Análisis de la solvencia total.

10. Análisis de la Autonomía Financiera.

Análisis de la Autonomía Financiera y de la Capacidad de Expansión a corto plazo.

11. Estado de Flujos de Efectivo (EFE)

12. Análisis de la relación entre Flujos de Efectivo de las actividades de explotación (TGO), Efectivo procedente de las operaciones (EPO) ó Efectivo procedente de la explotación (EPE). Flujos de Efectivo de las actividades de inversión (TGI).

13. Tesorería Generada por las Operaciones (rentabilidad y liquidez).

14. La rentabilidad empresarial.

CHECK-LIST

Describe los conceptos básicos de la contabilidad, en forma de esquemas, explicado de forma sencilla el patrimonio, el balance de situación, el balance de situación y pérdidas y ganancias.

Análisis económico financiero de una inmobiliaria.

1. Fondo de Maniobra

2. Ratios económico - financieros.

- a. Ratio de liquidez
- b. Ratio de disponibilidad
- c. Ratio de endeudamiento
- d. Ratio de calidad de la deuda
- e. Ratio de garantía
- f. Rentabilidad Económica
- g. Rentabilidad Financiera

Capítulo 2. Contabilidad es decir lo mismo 2 veces (1 paga, otro recibe). Debe y haber.

1. Decir lo mismo dos veces o “partida doble”.

2. La contabilidad es traducir a entradas y salidas las operaciones económicas.

3. El lenguaje contable.

TALLER DE TRABAJO.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



El contable lo ve todo doble: uno paga y otro recibe (debe y haber).

Capítulo 3. Todos los pagos se apuntan: asientos del libro diario.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se lleva el libro diario?

1. ¿Qué es el libro diario?
2. Determinación de los saldos de las cuentas.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué libros hay que llevar en contabilidad?

1. **Libro diario**
 - a. Estructura bilateral
 - b. Estructura unilateral
2. **Libro mayor.**
 - a. Provisiones.
 - Provisión por depreciación del inmovilizado.
 - Provisiones financieras.
 - Provisión en existencias e insolvencias.
 - b. Provisiones para riesgos y gastos.

TALLER DE TRABAJO

La planificación contable.

1. **Clasificación de las cuentas**
 - a. Cuenta de activo
 - b. Cuenta de pasivo
2. **Terminología de las cuentas.**
3. **Funcionamiento de las cuentas según su tipo: cuentas administrativas y especulativas.**
 - a. Cuentas administrativas de activo.
 - b. Cuentas especulativas de activo.
 - c. Cuentas administrativas de pasivo.
 - d. Cuentas de neto patrimonial.

TALLER DE TRABAJO.

La contabilidad y las cuentas anuales.

1. **Documentos que integran las cuentas anuales.**
2. **Formulación de las cuentas anuales.**
3. **Estructura de las cuentas anuales.**
4. **Cuentas anuales abreviadas.**
5. **Balance.**
6. **Cuenta de pérdidas y ganancias.**
7. **Memoria.**
8. **Cuadro de financiación.**



9. Cifra anual de negocios.
10. Número medio de trabajadores.
11. Operaciones intersocietarias.
12. Estados financieros intermedios.

PARTE SEGUNDA.

Contabilidad práctica: Saber llevar la contabilidad de una empresa.

Capítulo 4. El plan general de contabilidad (PGC).

1. La ley exige que todo empresario lleve libros contables.
2. El plan general de contabilidad (PGC)
 - a. Principios contables
 - b. Cuadro de cuentas
 - c. Definiciones y relaciones contables.
 - d. Cuentas anuales.
 - e. Normas de valoración.

TALLER DE TRABAJO

El Plan General de Contabilidad.

1. Plan General de Contabilidad Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.
2. Fórmulas prácticas para el Nuevo Plan General Contable.
 - a. Estado de flujos de efectivo.
 - b. El coste amortizado.
3. Estructura del Plan General Contable Marco conceptual, normas de registro y valoración
4. Plan General de Contabilidad: General, Pymes y Microempresas.
5. El PGC de PYMES.
6. Plan de Cuentas
7. Reglamento de facturación
8. Las cuentas anuales en las sociedades mercantiles. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Las cuentas anuales
 - La memoria
 - El informe de gestión.
 - La verificación de las cuentas anuales.
 - La aprobación de las cuentas.
 - Depósito y publicidad de las cuentas anuales.
9. Cuentas consolidadas. Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de



noviembre.

TALLER DE TRABAJO

Las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) y las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) en el sector inmobiliario.

1. ¿Qué son las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad)?
2. ¿Qué son las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)?
3. ¿Qué es la NIC 40.- Inversiones inmobiliarias?
4. ¿Cómo afecta la NIIF 3 Combinaciones de negocios - a los inmuebles?
La asignación del precio de compra de un negocio (Purchase Price Allocation (PPA))

Capítulo 5. Ingresos y gastos (lo que cobramos y lo que pagamos).

1. Diferencia entre gastos e inversión. Las diversas cuentas de resultados.
2. Los ingresos y gastos más habituales-
 - a. Ingresos de explotación.
 - b. Gastos de explotación.
 - c. Los gastos de personal.

TALLER DE TRABAJO

Cuentas del grupo 6 (Compras y Gastos).

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico contable.

Capítulo 6. Las existencias.

1. Existencias
2. Regulación en el PGC
Valoración inicial
Valoración inicial: precio de adquisición

Capítulo 7. La contabilidad de IVA.

Capítulo 8. Acreedores y deudores

1. Deudores.
Operaciones de tráfico
Créditos a corto y largo plazo
2. Acreedores.
Cuentas acreedoras y deudoras con las administraciones públicas y con los trabajadores.
Valores negociables.
3. Inmovilizado
4. Amortización.
5. Provisiones.

Capítulo 9. La contabilización de los gastos de personal.

Capítulo 10. Lo que tiene la empresa (capital, reservas)

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. El neto patrimonial.
2. El capital.
3. Provisiones para riesgos y gastos.

Capítulo 11. Cargos y abonos de cada cuenta.

1. **Cuentas de tesorería.**
 - a. Cuentas de caja (570,571)
 - b. Cuentas de bancos e instituciones de crédito (572, 573, 574, 575)
2. **Existencias.**
3. **Cuentas del grupo 4.**
 - a. Proveedores, acreedores, clientes y deudores de tráfico.
 - b. Efectos comerciales.
 - c. Cuentas relacionadas con el personal.
4. **Valores negociables.**
5. **Inmovilizado.**
 - a. Inmovilizaciones materiales.
 - b. Inmovilizado inmaterial.
 - c. Gastos amortizables.
 - Gastos de establecimiento (subgrupo 20)
 - Gastos a distribuir en varios ejercicios
6. **Inversiones financieras y endeudamiento.**
 - a. Créditos concedidos e imposiciones.
 - b. Créditos por enajenación de inmovilizado.
 - c. Créditos al personal.
 - d. Intereses de créditos.
 - e. Fianzas y depósitos.
7. **Periodificación contable.**
8. **Financiación.**
 - a. **Emisión, suscripción y desembolso.**
 - b. Vencimiento y pago.
 - c. Amortización.
9. **Fondos propios (neto).**

Capítulo 12. Contabilidad Presupuestaria o de costes.

1. **¿Qué es la contabilidad de costes?**
2. **Objetivos de la contabilidad de costes.**
 - a. Valoración.
 - b. Información analítica.
3. **Contabilidad dirigida a la dirección.**
4. **Concepto de coste.**
5. **Determinación de los costes.**
6. **Costes directos e indirectos.**



7. Claves de distribución.
8. Periodificación contable de los costes.
9. La diferencia entre un coste y una pérdida.
10. Costes explícitos e implícitos.
11. Gasto y coste.
12. Clasificación de los costes.
13. Flujograma de los costes.
14. Cuenta de pérdidas y ganancias analítica.

TALLER DE TRABAJO

La contabilidad de costes en las empresas constructoras. Las empresas constructoras requieren un sistema de costes por procesos o por pedidos.

TALLER DE TRABAJO

Contabilidad de Costes y de Gestión.

1. Presupuesto de un proyecto de construcción.

- a. El proceso presupuestario de proyectos de construcción en la actividad económica.
- b. El proceso presupuestario de proyectos y la contabilidad de costes y de gestión.
- c. Presupuesto de proyectos. Diferencias entre los presupuestos del proyectista independiente y de la empresa contratista

2. Metodología de cálculo de costes y elaboración de presupuestos.

3. Unidad de obra

- a. Unidad de obra en Contabilidad de Costes y de Gestión.
- b. Unidad de obra en presupuestos de proyectos de construcción.
- c. Estado de mediciones
- d. Partidas alzadas
- e. Cuadros de precios

4. Costes de personal.

5. Costes de los materiales.

6. Precio unitario.

7. Precio descompuestos.

8. Precios auxiliares

9. Presupuestos

- a. Presupuestos parciales
- b. Presupuesto general
 - Presupuesto de ejecución material y por contrata
 - Presupuesto de ejecución por contrata
- c. Los precios de coste en la base de datos de la edificación.
 - Definición de precios
 - 1. Precio básico (PB)**
 - 2. Precio auxiliar (PA)**
 - 3. Precio unitario (PU)**



- 4. Precio complejo (PC)
- 5. Precio funcional (PF)

TALLER DE TRABAJO

Contabilidad de la obra.

1. Definiciones de precios.

- Precio básico (PB)
- Precio auxiliar (PA).
- Precio unitario (PU)
- Precio complejo (PC)
- Precio funcional (PF)

2. Los precios en el banco de datos estructurado.

3. Sistemas de contabilidad de costes

4. Clasificación en costes directos e indirectos.

- a. En la contabilidad de costes y de gestión.
- b. Relación de elementos de costes directos e indirectos.

TALLER DE TRABAJO

Definición de cada tipo de precio.

1. Precio de suministro (PSU)

2. Precio auxiliar (PA)

3. Precio unitario descompuesto y auxiliar.

- a. Precio unitario descompuesto (PUD)
- b. Precio unitario auxiliar (PUA)
- c. Precios complejos descompuesto y auxiliar
- d. Precio complejo auxiliar (PCA)
- e. Precio funcional descompuesto (PFD)

TALLER DE TRABAJO

Los precios de coste desde la contabilidad de costes y de gestión.

1. Exclusión de costes indirectos: precios auxiliares.

2. Desglose del coste total en diversos componentes o costes. precios descompuestos.

3. Referencia espacial del precio.

- El coste de la unidad de obra como coste predeterminado.
- El coste de la unidad de obra como coste predeterminado o estándar.
- El coste de la unidad de obra como coste semicompleto.
- El control de costes de la unidad de obra.
- Coste real y coste estándar
- Desviaciones en costes directos.
- Clases de desviaciones: técnicas y económicas

TALLER DE TRABAJO

Plan para las empresas inmobiliarias.

Capítulo 13. La contabilización del leasing.

TALLER DE TRABAJO.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Casos prácticos del leasing en el Plan General Contable.

TALLER DE TRABAJO.

Contabilidad en caso de arrendamiento financiero ("leasing") y lease back.

TALLER DE TRABAJO

Contabilidad inmobiliaria de arrendamientos con la NIIF 16. Sale & Lease back inmobiliario.

1. Entrada en vigor de la norma.
2. El derecho de uso será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento.
3. Hay cambios muy significativos en la contabilidad del arrendatario.
4. Sin cambios sustanciales para el arrendador.
5. Sale & lease back inmobiliario.
 - a. Arrendatario vendedor
 - b. Arrendador comprador

CHECK-LIST

¿Qué es la normativa NIIF 16?

Entrada en vigor 1 de enero de 2019.

Se introduce un modelo único de contabilización de todos los arrendamientos.

¿Qué estrategias resultan más favorables, renegociar el contrato de arrendamiento a menos años?

¿Siguen teniendo interés las operaciones de "Sale & Leaseback"?

¿Se pueden renegociar las rentas, hay necesidad de ajustar los periodos de alquiler, revisiones contractuales, etc.?

¿Tiene impacto en el impuesto de sociedades?

¿Cómo afecta a la deducibilidad por intereses?

¿Cómo optimizar el espacio arrendado?

PARTE TERCERA

Contabilidad de las inmobiliarias

Capítulo 14. Especialidades contables de las inmobiliarias.

La normativa contable básica de las inmobiliarias se recoge en la Orden ministerial de 28 de diciembre de 1994, modificada parcialmente por la Orden ministerial de 11 de mayo de 2001, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General contable a las empresas inmobiliarias. Esta normativa está vigente en tanto NO CONTRADIGA el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

TALLER DE TRABAJO

Las normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias. Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Casos prácticos de especialidades contables de las inmobiliarias.

1. Los préstamos y la financiación de las inmobiliarias.
2. El inmovilizado de una inmobiliaria.
3. Capitalización de los Gastos Financieros
- 4 Depreciación de las inmobiliarias.
5. Las existencias de una inmobiliaria.
6. Compras y gastos en la inmobiliaria.
7. Proveedores de la inmobiliaria.
8. Ventas e ingresos de una inmobiliaria.
9. Operaciones con clientes de una inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Resolución 14 de abril de 2015 costes de producción en inmobiliarias.

Particularidades en empresas inmobiliarias.

Forman parte del precio de adquisición:

Los gastos de acondicionamiento (cierres, drenaje, saneamiento), los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, junto con las tasas inherentes a la construcción y los honorarios de facultativos de proyecto y dirección de obras.

Particularidades de los costes de indemnización a arrendatarios por rescisión de contrato.

TALLER DE TRABAJO

Criterio aplicable para contabilizar el deterioro de las existencias y de las inversiones inmobiliarias por parte de una empresa inmobiliaria.

Norma de registro y valoración (NRV) 10ª. Existencias y de la NRV 4ª. Inversiones inmobiliarias del PGC

TALLER DE TRABAJO.

TALLER DE TRABAJO.

ICAC. Consultas Contabilidad de Inmobiliarias.

Inmovilizado material. NRV 2ª. Inversiones inmobiliarias. NRV 4ª. Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras. NRV 13ª. Bienes adquiridos por el cobro de créditos.

Inmovilizado material. NRV 2ª. Inversiones inmobiliarias. NRV 4ª. Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias e intangibles

Resolución de 1 de marzo de 2013 de la Presidenta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias y la Resolución de 28 de mayo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible.

1. Las inversiones inmobiliarias en construcción o desarrollo, se deben clasificar como inversión inmobiliaria en curso.
2. Tratamiento contable de las inversiones de doble uso y aquellas en las que existen servicios auxiliares (ej.: edificio de oficinas, en el cual los servicios de seguridad y mantenimiento son



suministrados por el propietario).

3. Principios aplicables a las reclasificaciones cuando se modifique el uso otorgado a inmuebles del inmovilizado material o inversión inmobiliaria.

Las parcelas adquiridas por empresas inmobiliarias sin un uso futuro determinado, se deben clasificar como inversión inmobiliaria y reclasificarse, en su caso, a existencias cuando comience el desarrollo para su venta. Las reclasificaciones entre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias se realizan directamente, sin impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

TALLER DE TRABAJO

Diferencias contables entre inmobiliarias patrimonialistas (contabilizan sus activos inmobiliarios en partidas dentro del inmovilizado) y promotoras inmobiliarias contabilizan el suelo y las viviendas como existencias dentro del activo circulante.

TALLER DE TRABAJO.

Contabilidad aplicada a la financiación de empresas inmobiliarias.

1. El balance la herramienta fundamental de la estructura financiera y económica de una promotora inmobiliaria.

El activo
El pasivo

2. Fondo de maniobra para hacer frente a los pagos a corto plazo.

3. Cash Flow (flujo de ingresos y gastos que se han generado durante el ejercicio).

4. Solvencia financiera entre los activos y los pasivos de su ciclo de explotación inmobiliaria.

Liquidez
Ratio de tesorería
Solvencia
Garantía
Endeudamiento

Capítulo 15. Contabilidad del arrendamiento en la inmobiliaria.

1. El Arrendamiento en el PGC.

2. Procedencia de los inmuebles destinados al arrendamiento.

3. Amortización de los inmuebles para arrendamiento.

4. Contabilización del arrendamiento.

5. Tratamiento contable de la morosidad en el arrendamiento.

Capítulo 16. La contabilidad de las UTEs inmobiliarias

1. Concepto de UTE.

2. Características de las UTEs.

3. Aspectos contables de las UTEs

4. Régimen fiscal de las UTEs.

PARTE CUARTA.

Contabilidad de las constructoras.



Capítulo 17. Contabilidad de las constructoras.

La normativa contable de las constructoras se recoge en la Orden Ministerial de 27 de enero de 1993, por el que se aprueban las normas de adaptación del PGC a las empresas constructoras (PGCEC) estando vigentes en todo lo que NO CONTRADIGAN el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (disp. transt. 5ª).

TALLER DE TRABAJO

Contabilidad para constructoras.

1. Plan General de Contabilidad de 1990 (PGC) y Orden de 27 de enero de 1993 por la que se aprueban las normas de adaptación del PGC a las empresas constructoras, elaborada por el grupo de trabajo creado al efecto mediante la Resolución del ICAC de 12 de julio de 1990.
2. Cuentas y subgrupos
3. Características de las cuentas anuales de las constructoras.
4. Las normas de valoración de la adaptación sectorial.
5. Métodos de reconocimiento de ingresos.
 - a. Método del contrato cumplido
 - b. Método del porcentaje de realización

TALLER DE TRABAJO

Contabilización de las Empresas Constructoras

1. Orden de 27 de enero de 1993 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas constructora.
2. Ingresos por ventas de bienes y de la prestación de servicios de la construcción.
3. Imputación de ingresos por obra ejecutada.
4. Obras realizadas por encargo o contrato.
 - a. Método del porcentaje de obra realizada o de realización.
 - b. Método del contrato terminado o cumplido.
5. Contabilización de obras realizadas por encargo y contrato.
 - a. Método del porcentaje de realización. Los ingresos se determinan mediante la valoración de las unidades de obra ejecutada.
 - b. Gastos iniciales de anteproyecto o proyecto.
 - c. Correcciones valorativas. El valor neto razonable.
 - d. Provisiones para otras operaciones comerciales.
 - e. El valor neto razonable.

TALLER DE TRABAJO

Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción.

Especialidades para constructoras.

TALLER DE TRABAJO

Plan general contable PGc de las empresas constructoras. Provisión para pérdidas por obras.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



La contabilidad analítica (también llamada contabilidad de costes, de gestión, de dirección o interna) en las constructoras.

1. Es una contabilidad que no es obligatoria.

2. Ventaja para una constructora: calcula los costes previstos de las unidades de obra para presentar una oferta.

- a. El cálculo del coste de las unidades de obra.
- b. Proporcionar información relevante sobre la conveniencia de comprar materiales o, por ejemplo, comprar un prefabricado.
- c. Posibilita la planificación, el control y evaluación de las actividades de la constructora.

3. Ventajas de la contabilidad analítica en las empresas constructoras.

- a. Proyecto técnico
Coste unidad de obra
- b. Estudio para ofertas
Coste unidad de obra
Toma de decisiones
Planificación
- c. Acuerdo o adjudicación de la obra:
Coste unidad de obra
- d. Preparación de la obra
Coste unidad de obra
Toma de decisiones
Planificación
- e. Ejecución de la obra
Coste unidad de obra
Toma de decisiones
Planificación y control
- f. Finalización de la obra
Coste unidad de obra
Control

4. Objetivos para la constructora.

- a. El cálculo del coste de las unidades de obra.
- b. Información relevante para la toma de decisiones.
- c. Información para la planificación, el control y evaluación de las obras.

TALLER DE TRABAJO

**Adaptación del PGC a las empresas constructoras. Vigencia del método del “contrato cumplido”.
Contabilización de los contratos “llave en mano”.**

TALLER DE TRABAJO

NIIF 15 para la Construcción y Sector Inmobiliario

Estándar contable para el reconocimiento de ingresos por Contratos con Clientes. Esta Norma Sustituye a la NIC 11 Contratos de construcción, a la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, a la CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, a la CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, a la CNIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y a la SIC-31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad.

TALLER DE TRABAJO

NIC 11.- Contratos de construcción.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



TALLER DE TRABAJO

Casos prácticos de contabilidad de constructoras.

La Clasificación Nacional de Actividades Económicas

Principios Contables

Cuadro de Cuentas y Relaciones Contables

Grupo 4: acreedores y deudores por operaciones de tráfico

Subcontratistas

Normas de Valoración.

Obra Ejecutada Pendiente de Certificar

Normas de Valoración.

Grupo 6: compras y gastos

Otros gastos de gestión

Dotación a las Provisiones

Norma de Valoración.

Método del contrato cumplido

Contabilización del IVA repercutido

Método del porcentaje de realización

TALLER DE TRABAJO

Ejemplos de aplicación de costes en las constructoras.

1. Coste directo e indirecto

2. Centros de costes y sistemas de costes.

3. Coste de producción y final.

4. Coste unitario y total.

5. Coste variable y fijo.

6. Costes semivariables (parte fija y parte variable).

7. Coste esperado

8. Costes de la unidad de obra

a. Costes directos de la unidad de obra.

b. Costes indirectos de la unidad de obra.

1. Costes generales de la obra (CGO)

2. Otros gastos de la obra (OGO)

9. La cuenta de pérdidas y ganancias y el registro de los costes, gastos e ingresos de la constructora.

10. Coste estándar de la unidad de obra

a. Cálculo del coste estándar de una unidad de obra.

b. Objetivos del coste estándar de la unidad de obra en las constructoras.

1. Cálculo del coste de las unidades de producto.



2. Información relevante para la toma de decisiones.
3. Información para la planificación, el control y evaluación de las actividades de la constructora.
- c. Procedimiento de determinación del coste de la unidad de obra.
 1. Definir correctamente la unidad de obra.
 2. Calcular el coste directo estándar de la unidad de obra definida (cdi).
 3. Añadir a este coste directo (cdi) el reparto de sus costes y gastos indirectos correspondientes.

11. Centros de costes

12. Sistemas de costes

13. Criterios de reparto de costes y gastos indirectos

Capítulo 18. La contabilidad de las Utes de las constructoras.

1. Concepto de unión temporal de empresa.

2. Las UTES. Importancia en el sector de la construcción

3. Aspectos contables de las UTES en la construcción.

- a. Cuentas de las UTES y en sus empresas partícipes.
- b. Normas de valoración.
- c. Cuentas anuales.
 - Balance y cuenta de pérdidas y ganancias.
 - Memoria.

4. Régimen fiscal de las UTES.

TALLER DE TRABAJO

Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre de 2010, se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas concesionarias de infraestructuras públicas.

PARTE QUINTA

Contabilidad en la venta de empresas o negocios.

Capítulo 19. Análisis contable del proceso de venta de empresas o negocios.

1. Aspectos contables de las operaciones de adquisición de negocios.

2. Concepto de "Combinación de negocios"

3. Registro contable de las combinaciones de negocios.

4. Método de adquisición

5. Coste de la combinación de negocios.

6. Reconocimiento y valoración de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

7. Valoración.

6. Determinación del importe del fondo de comercio o de la diferencia negativa.

9. Activos no corrientes mantenidos para la venta y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta.

10. Cuentas de registro contable.

11. Valoración.

ANEXO 1

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

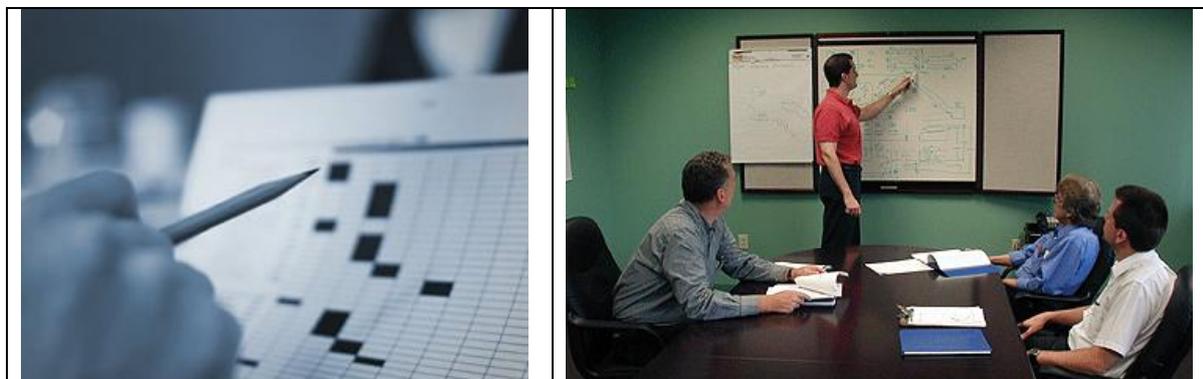
>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Guía práctica de contabilidad en pequeñas y medianas empresas.

¿QUÉ APRENDERÁ?

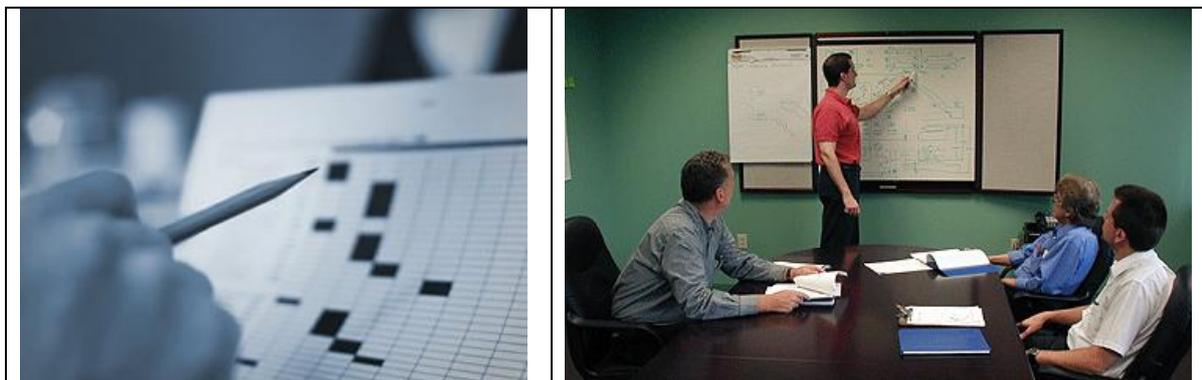


- **Análisis del Balance (rentabilidad y solvencia).**
- **La contabilidad de costes en las empresas constructoras.**
- **Contabilidad en caso de arrendamiento financiero ("leasing") y lease back inmobiliario.**
- **Casos prácticos de especialidades contables de las inmobiliarias.**
- **Criterio aplicable para contabilizar el deterioro de las existencias y de las inversiones inmobiliarias por parte de una empresa inmobiliaria.**
- **Norma de registro y valoración (NRV) 10ª. Existencias y de la NRV 4ª. Inversiones inmobiliarias del PGC.**
- **ICAC. Consultas Contabilidad de Inmobiliarias.**
- **La contabilidad de las UTEs inmobiliarias.**
- **Contabilidad de las constructoras.**
- **La contabilidad de las UTEs de las constructoras.**

PARTE PRIMERA.

Contabilidad básica: Contabilidad para “no contables”.

Capítulo 1. La contabilidad es una radiografía de la empresa.



1. ¿Qué es la contabilidad?