

**NIC 23**

## Costos por Préstamos

En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) adoptó la NIC 23 *Costos por Préstamos*, que había sido originalmente emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en diciembre de 1993. La NIC 23 *Costos por Préstamos* sustituyó a la NIC 23 *Capitalización de Costos por Préstamos* (emitida en marzo de 1984).

En marzo de 2007 el Consejo emitió una NIC 23 revisada que eliminó la opción de reconocimiento inmediato de los costos por préstamos como un gasto.

Otras Normas han realizado modificaciones consiguientes de menor importancia a la NIC 23. Estas incluyen *Agricultura: Plantas Productoras* (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (emitida en junio de 2014), la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* (emitida en julio de 2014), la NIIF 16 *Arrendamientos* (emitida en enero de 2016) y *Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015 a 2017* (emitida en diciembre de 2017).

## ÍNDICE

*desde el párrafo*

### **NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 23 COSTOS POR PRÉSTAMOS**

<b>PRINCIPIO BÁSICO</b>	<b>1</b>
<b>ALCANCE</b>	<b>2</b>
<b>DEFINICIONES</b>	<b>5</b>
<b>RECONOCIMIENTO</b>	<b>8</b>
Costos por préstamos susceptibles de capitalización	10
Exceso del importe en libros del activo apto sobre el importe recuperable	16
Inicio de la capitalización	17
Suspensión de la capitalización	20
Fin de la capitalización	22
<b>INFORMACIÓN A REVELAR</b>	<b>26</b>
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>27</b>
<b>FECHA DE VIGENCIA</b>	<b>29</b>
<b>DEROGACIÓN DE LA NIC 23 (REVISADA EN 1993)</b>	<b>30</b>
<b>APÉNDICE</b>	
Modificaciones a otros pronunciamientos	
<b>APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE LA NIC 23 EMITIDA EN MARZO DE 2007</b>	

**CON RESPECTO A LOS MATERIALES COMPLEMENTARIOS ENUMERADOS A  
CONTINUACIÓN, VÉASE LA PARTE B DE ESTA EDICIÓN**

**TABLA DE CONCORDANCIAS**

**MODIFICACIONES A LAS GUÍAS DE OTROS PRONUNCIAMIENTOS**

**CON RESPECTO A LOS FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES, VÉASE LA PARTE C  
DE ESTA EDICIÓN**

**FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES**

**APÉNDICE A LOS FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES**

**Modificaciones a los Fundamentos de las Conclusiones de otros  
pronunciamientos**

**OPINIONES EN CONTRARIO**

La Norma Internacional de Contabilidad 23 *Costos por Préstamos* (NIC 23) está contenida en los párrafos 1 a 30 y en el Apéndice. Todos los párrafos tienen igual valor normativo, sin embargo se conserva el formato IASC que tenía cuando fue adoptada por el IASB. La NIC 23 debe ser entendida en el contexto de su principio básico y de los Fundamentos de las Conclusiones, del *Prólogo a las Normas NIIF de Contabilidad* y del *Marco Conceptual para la Información Financiera*. NIC 8 *Bases de Preparación de los Estados Financieros* proporciona una base para seleccionar y aplicar las políticas contables en ausencia de una guía explícita. [Referencia: párrafos 10 a 12, NIC 8]

## **Norma Internacional de Contabilidad 23** ***Costos por Préstamos***

### **Principio básico**

- 
- 1 Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos. [Referencia: párrafos 8 y 9]

### **Alcance**

- 
- 2 Esta Norma se aplicará por una entidad en la contabilización de los costos por préstamos.
- 3 Esta Norma no se ocupa del costo, efectivo o imputado, del patrimonio incluido el capital preferente no clasificado como pasivo. [Referencia: NIC 32]
- 4 No se requiere que una entidad aplique esta Norma a los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de:
- (a) un activo apto medido al valor razonable, por ejemplo un activo biológico dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura; o  
[Referencia: párrafo FC4, Fundamentos de las Conclusiones]
  - (b) inventarios que sean manufacturados, o producidos de cualquier otra forma, en grandes cantidades de forma repetitiva.  
[Referencia: párrafos FC5 y FC6, Fundamentos de las Conclusiones]

### **Definiciones**

- 
- 5 Esta Norma utiliza los siguientes términos con un significado que a continuación se especifica:

Son *costos por préstamos* los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. [Referencia: párrafo 6]

Un *activo apto* es aquel que requiere necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.<sup>E1</sup> [Referencia: párrafo 7]

**E1** [IFRIC® Update, marzo de 2019, Decisión de Agenda, "NIC 23 Costos por Préstamos—Transferencia a lo Largo del Tiempo del Bien Construido"]

El Comité recibió una solicitud sobre la capitalización de los costos por préstamos en relación a la construcción del desarrollo inmobiliario de una urbanización de unidades residenciales (construcción).

*continúa...*

*...continuación*

En la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- a. Un promotor inmobiliario (entidad) construye la urbanización y vende las unidades individuales de ésta a clientes.
- b. La entidad toma prestados fondos específicamente para la construcción de la urbanización e incurre en costos por préstamos relacionados con ese préstamo.
- c. Antes de que comience la construcción, la entidad firma contratos con los clientes para la venta de algunas unidades de la urbanización (unidades vendidas).
- d. La entidad pretende realizar contratos con clientes por las unidades parcialmente construidas restantes (unidades sin vender) tan pronto como encuentre clientes adecuados.
- e. Los términos de los contratos con los clientes de la entidad y hechos y circunstancias relevantes relacionados con éstos (para las unidades vendidas y por vender) son tales que, aplicando el párrafo 35(c) de la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*, la entidad transfiere el control de cada unidad a lo largo del tiempo y, por lo tanto, reconoce ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo. La contraprestación comprometida por el cliente en el contrato es en forma de efectivo u otro activo financiero.

La solicitud preguntaba si la entidad tiene un activo apto como se define en la NIC 23 y, por tanto, capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles.

Al aplicar el párrafo 8 de la NIC 23, una entidad capitaliza los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos. El párrafo 5 de la NIC 23 define un activo apto como "aquél que requiere, necesariamente, de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta".

Por consiguiente, la entidad evaluará si, en los hechos descritos en la solicitud, reconoce un activo al cual le llevará necesariamente un periodo de tiempo sustancial estar preparado para su uso o venta previsto. En función de los hechos y circunstancias concretos, la entidad podría reconocer una cuenta por cobrar, un activo del contrato o un inventario.

El Comité concluyó que, en la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- a. Una cuenta por cobrar que la entidad reconoce no es un activo apto. El párrafo 7 de la NIC 23 especifica que los activos financieros no son activos aptos.
- b. Un activo del contrato que la entidad reconoce no es un activo apto. El activo del contrato (como se define en el Apéndice A de la NIIF 15) representaría el derecho de la entidad a la contraprestación que está condicionada a algo distinto que al paso del tiempo a cambio de transferir el control de una unidad. El uso previsto del activo del contrato—reunir efectivo u otro activo financiero—no es un uso para el cual lleve necesariamente un periodo sustancial de tiempo estar preparado.
- c. El inventario (trabajo en progreso) para las unidades sin vender en construcción que la entidad reconoce no es un activo apto. En los hechos descritos en la solicitud, este activo está preparado para su venta prevista en su condición actual—es decir, la entidad pretende vender las unidades parcialmente construidas tan pronto como encuentre clientes y, al firmar un contrato con un cliente, transferirá el control del trabajo en progreso relacionado con esa unidad al cliente.

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de la NIC 23 proporcionan una base adecuada para que una entidad determine si capitalizar los costos por préstamos en los hechos descritos en la solicitud. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir este tema a su agenda de emisión de normas.]

- (a) gastos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, tal como se describe la NIIF 9; [Referencia: Apéndice A y párrafos 5.4.1, 5.4.2 y B5.4.1 a B5.4.7, NIIF 9]
- (b) [eliminado]
- (c) [eliminado]
- (d) intereses con respecto a pasivos por arrendamiento reconocidos de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos [Referencia: párrafos 36(a) y 37, NIIF 16]; y
- (e) las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses.<sup>E2</sup>

[Referencia: párrafo FC20, Fundamentos de las Conclusiones]

**E2** [IFRIC® Update, enero de 2008, Decisión de Agenda, «NIC 23 Costos por Préstamos (revisada en 2007)—Diferencias de cambio y costos por préstamos capitalizables»

El CINIIF recibió una solicitud de guías sobre qué diferencias de cambios pueden considerarse como ajustes a los costos por intereses a efectos de la aplicación de la NIC 23. La NIC 23 señala que “Los costos por préstamos pueden incluir... diferencias de cambio que surgen de los préstamos en moneda extranjera *en la medida en que se consideran como un ajuste a los costos por intereses*” (énfasis añadido). La petición solicitaba guías sobre el tratamiento de las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio y sobre el tratamiento de los derivados usados para cubrir estas exposiciones a las diferencias de cambio.

El CINIIF destacó que el principio establecido en el párrafo 8 de la NIC 23 señala que “una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos.” El CINIIF también destacó que el párrafo 11 señala que “la determinación del importe de los costos por préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición de un activo apto puede resultar difícil, y se requiere la utilización del juicio profesional para realizarla.” Por consiguiente, la forma en que una entidad aplica la NIC 23 a los préstamos en moneda extranjera es un tema de política contable que requiere el ejercicio del juicio profesional. NIC 1 Presentación de Estados Financieros [ahora NIC 8 Bases de Preparación de los Estados Financieros] requiere información a revelar clara de las políticas contables y juicios significativos que sean relevantes para una comprensión de los estados financieros.

El CINIIF destacó que, a pesar de las guías de los párrafos 8 y 11 de la NIC 23, la norma en sí misma reconoce que se requerirá el juicio profesional para su aplicación y que la revelación apropiada de las políticas y juicios contables proporcionaría a los usuarios la información que necesitan para comprender los estados financieros. El CINIIF concluyó que no era necesario proporcionar guías de aplicación. El CINIIF también destacó que, como parte de su proyecto de modificación de la NIC 23, el Consejo consideró de forma específica esta cuestión y decidió no desarrollar guías adicionales en esta área. El CINIIF concluyó que no debería desarrollar guías, puesto que el Consejo ya había decidido no proporcionarlas.

El CINIIF, por ello, decidió no añadir esta cuestión a su agenda.]

- 7 Dependiendo de las circunstancias, cualquiera de los siguientes podrían ser activos aptos:
- (a) inventarios
  - (b) fábricas de manufactura

- (c) instalaciones de producción eléctrica
- (d) activos intangibles
- (e) propiedades de inversión
- (f) plantas productoras.

Los activos financieros, y los inventarios que son manufacturados, o producidos de cualquier otra forma en períodos cortos. Los activos que ya están listos para el uso al que se les destina o para su venta no son activos aptos.

## **Reconocimiento**

---

- 8 Una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el periodo en que se haya incurrido en ellos.
- 9 Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, se incluyen en el costo de dichos activos. Estos costos por préstamos se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Cuando una entidad aplique la NIC 29 *Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias*, reconocerá como un gasto la parte de los costos por préstamos que compensa la inflación durante el mismo periodo, de acuerdo con el párrafo 21 de dicha Norma.

## **Costos por préstamos susceptibles de capitalización**

- 10 Los costos por préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, son aquellos costos por préstamos que podrían haberse evitado si no se hubiera efectuado un desembolso en el activo correspondiente. Cuando una entidad toma fondos prestados que destina específicamente a la obtención de un activo apto, los costos por préstamos relacionados con éste pueden ser fácilmente identificados.
- 11 Puede resultar difícil identificar una relación directa entre préstamos recibidos concretos y activos aptos, para determinar qué préstamos podrían haberse evitado. Esta dificultad se pone de manifiesto, por ejemplo, cuando la actividad financiera de la entidad está centralizada. También aparecen dificultades cuando un grupo de entidades utiliza una gama variada de instrumentos de deuda para obtener financiación a diferentes tasas de interés, y presta luego esos fondos, con diferentes criterios, a otras entidades del grupo. También pueden surgir dificultades cuando se usan préstamos expresados o referenciados a una moneda extranjera, cuando el grupo opera en economías altamente inflacionarias, y cuando se producen fluctuaciones en las tasas de cambio. Como resultado de lo anterior, la determinación del

importe de los costos por préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición de un activo apto puede resultar difícil, y se requiere la utilización del juicio profesional para realizarla.

- 12 En la medida en que los fondos se hayan tomado prestados específicamente con el propósito de obtener un activo apto, la entidad determinará el importe de los mismos susceptibles de capitalización como los costos por préstamos reales en los que haya ocurrido por tales préstamos durante el periodo, menos los rendimientos conseguidos por la inversión temporal de tales fondos.
- 13 Según los acuerdos financieros relativos a los activos aptos, podría suceder que la entidad obtenga los fondos, e incurra en los correspondientes costos por préstamos, antes de que los mismos sean usados total o parcialmente para hacer desembolsos en el activo en cuestión. En estas circunstancias, la totalidad o una parte de los fondos a menudo se invierten temporalmente a la espera de efectuar los desembolsos correspondientes en el citado activo apto. Para determinar la cuantía de los costos por préstamos susceptibles de ser capitalizados durante un periodo, se deducirá de los costos por préstamos incurridos cualquier rendimiento obtenido por tales fondos.
- 14 En la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo.<sup>E3</sup> La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad, que están vigentes en el periodo. [Referencia: párrafo FC14E, Fundamentos de las Conclusiones] Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a los préstamos específicamente tomados para financiar un activo apto hasta que sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta estén completadas. [Referencia: párrafos FC14A a FC14D, Fundamentos de las Conclusiones] El importe de los costos por préstamos que una entidad capitaliza durante el periodo, no excederá del total de costos por préstamos en que se ha ocurrido durante ese mismo periodo.
- [Referencia: párrafos 28A y 29D para la transición y fecha de vigencia]

**E3** [IFRIC® Update, septiembre de 2018, Decisión de Agenda, «Desembolsos en un activo apto (NIC 23 Costos por Préstamos)»]

El Comité recibió una solicitud sobre el importe de los costos por préstamos elegibles para su capitalización cuando una entidad usa los préstamos generales para obtener un activo apto.

En la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- una entidad construye un activo apto;
- la entidad no tiene préstamos al comienzo de la construcción del activo apto. Parcialmente, durante la construcción, pide prestados fondos generales y los usa para financiar la construcción del activo apto; y

*continúa...*

*...continuación*

- c. la entidad incurre en desembolsos en el activo apto antes y después de incurrir en los costos por préstamos sobre los préstamos generales.

La solicitud preguntaba si una entidad incluye los desembolsos en un activo apto incurridos antes de obtener los préstamos generales al determinar el importe de los costos por préstamos elegibles para su capitalización.

El Comité observó que una entidad aplica el párrafo 17 de la NIC 23 para determinar la fecha de comienzo para capitalizar los costos por préstamos. El párrafo requiere que una entidad comienza la capitalización de préstamos cuando cumple todas las condiciones siguientes:

- a. incurre en desembolsos en relación con el activo;
- b. incurre en costos por préstamos; y
- c. lleva a cabo las actividades necesarias para preparar al activo para el uso al que está destinado o para su venta.

Con la aplicación del párrafo 17 de la NIC 23 a la estructura de hechos descrita en la solicitud, la entidad no comenzaría a capitalizar los costos por préstamos hasta incurrir en ellos.

Una vez que entidad incurre en costos por préstamos y, por ello, satisface las tres condiciones del párrafo 17 de la NIC 23, a continuación aplica el párrafo 14 de la NIC 23 para determinar los desembolsos en el activo apto al que aplica la tasa de capitalización. El Comité observó que haciéndolo así la entidad no ignora desembolsos en activos aptos incurridos antes de obtener los préstamos generales.

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de la Normas NIIF proporcionan una base adecuada para que una entidad determine el importe de los costos por préstamos elegibles para su capitalización en la estructura de hechos descritos en la solicitud. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir este tema a su agenda de emisión de normas.]

- 15 En algunas circunstancias, podría ser adecuado incluir todos los préstamos recibidos por la controladora y sus subsidiarias al calcular el promedio ponderado de los costos por préstamos; en otros casos, sin embargo, será adecuado utilizar, para cada subsidiaria, un promedio ponderado de los costos por préstamos atribuibles a sus propios préstamos.

### **Exceso del importe en libros del activo apto sobre el importe recuperable**

- 16 Cuando el importe en libros o el costo final del activo apto excede a su importe recuperable o a su valor neto realizable, el importe en libros se reducirá o se dará de baja de acuerdo con las exigencias de otras Normas. En ciertos casos, el importe reducido o dado de baja se recupera y se puede reponer, de acuerdo con las citadas Normas.

### **Inicio de la capitalización**

- 17 Una entidad comenzará la capitalización de los costos por préstamos como parte de los costos de un activo apto en la fecha de inicio. La fecha de inicio para la capitalización es aquella en que la entidad cumple por primera vez todas y cada una de las siguientes condiciones:
- (a) incurre en desembolsos en relación con el activo;
  - (b) incurre en costos por préstamos; y

- (c) **Lleva a cabo las actividades necesarias para preparar al activo para el uso al que está destinado o para su venta.**
- 18 Los desembolsos relativos a un activo apto incluyen únicamente los desembolsos que hayan dado lugar a pagos en efectivo, a transferencias de otros activos o cuando se asuman pasivos que devenguen intereses. El importe de los desembolsos se reducirá por la cuantía de los anticipos y ayudas recibidos en relación con el activo (véase la NIC 20 *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales*). El importe en libros promedio del activo durante un periodo, incluyendo los costos por préstamos capitalizados anteriormente, constituye por lo general una aproximación razonable de los desembolsos a los que se debe aplicar la tasa de capitalización en ese periodo.
- 19 Las actividades necesarias para preparar el activo para el uso al que está destinado o para su venta implican algo más que la construcción física del mismo. Incluyen también los trabajos técnicos y administrativos previos al comienzo de la construcción, propiamente dicha, tales como las actividades asociadas con la obtención de permisos previos al comienzo de la construcción. No obstante, estas actividades excluyen la mera tenencia del activo, cuando éste no es objeto de producción o desarrollo alguno que implique un cambio en su condición. Por ejemplo, los costos por préstamos en los que se incurre mientras los terrenos se están preparando se capitalizan en los periodos en que tal preparación tiene lugar. Sin embargo, los costos por préstamos en que se incurre mientras los terrenos adquiridos para construir sobre ellos se mantienen inactivos, sin realizar en ellos ninguna labor de preparación, no cumplen las condiciones para ser capitalizados.

### **Suspensión de la capitalización**

- 20 Una entidad suspenderá la capitalización de los costos por préstamos durante los periodos en los que se haya suspendido el desarrollo de actividades de un activo apto, si estos periodos se extienden en el tiempo.
- 21 Una entidad puede incurrir en costos por préstamos durante un periodo extenso en el que están interrumpidas las actividades necesarias para preparar un activo para su uso deseado o para su venta. Estos costos son de tenencia de activos parcialmente terminados y no cumplen las condiciones para su capitalización. Sin embargo, una entidad no interrumpirá normalmente la capitalización de los costos por préstamos durante un periodo si se están llevando a cabo actuaciones técnicas o administrativas importantes. Tampoco suspenderá la capitalización de costos por préstamos cuando una demora temporal sea necesaria como parte del proceso de preparación de un activo disponible para su uso previsto o para su venta. Por ejemplo, la capitalización continúa durante el periodo en que el elevado nivel de las aguas retrasa la construcción de un puente, si tal nivel es normal en esa región geográfica, durante el periodo de construcción.

## Fin de la capitalización

- 22 Una entidad cesará la capitalización de los costos por préstamos cuando se hayan completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar al activo apto para el uso al que va destinado o para su venta.
- 23 Normalmente, un activo estará preparado para el uso al que está destinado o para su venta, cuando se haya completado la construcción física del mismo, incluso aunque todavía deban llevarse a cabo trabajos administrativos. Si lo único que falta es llevar a cabo modificaciones menores, tales como la decoración del edificio siguiendo las especificaciones del comprador o usuario, esto es indicativo de que todas las actividades de construcción están sustancialmente acabadas.
- 24 Cuando una entidad complete la construcción de un activo apto por partes, y cada parte se pueda utilizar por separado mientras continúa la construcción de las restantes, dicha entidad cesará la capitalización de los costos por préstamos cuando estén terminadas, sustancialmente, todas las actividades necesarias para preparar esa parte para el uso al que está destinada o para su venta.<sup>E4</sup>

**E4 [IFRIC® Update, septiembre de 2018, Decisión de Agenda, «Costos por préstamos sobre terrenos (NIC 23 Costos por Préstamos)»]**

El Comité recibió una solicitud sobre cuándo una entidad deja de capitalizar costos por préstamos sobre terrenos.

En la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- una entidad adquiere y desarrolla un terreno y a partir de entonces construye un edificio sobre ese terreno—el terreno representa el área sobre la que se construirá el edificio;
- tanto el terreno como el edificio cumplen la definición de un activo apto; y
- la entidad usa préstamos generales para financiar los desembolsos en el terreno y construcción del edificio.

La solicitud preguntaba si la entidad deja de capitalizar los costos por préstamos incurridos con respecto a la desembolsos en el terreno (desembolsos del terreno) una vez que comienza a construir el edificio, o si continúa capitalizando los costos por préstamos incurridos con respecto a los desembolsos del terreno mientras construye el edificio.

El Comité observó que aplicando la NIC 23 para determinar cuándo se dejan de capitalizar los costos por préstamos incurridos en desembolsos del terreno:

- Una entidad considera el uso previsto para el terreno. El terreno y los edificios se usan para su ocupación por el dueño (reconocidos como propiedades, planta y equipo aplicando la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*); alquiler o apreciación del capital (reconocidos como propiedades de inversión aplicando la NIC 40 *Propiedades de Inversión*); o para la venta (reconocidos como inventario aplicando la NIC 2 *Inventarios*). El uso previsto del terreno no es simplemente para la construcción de un edificio sobre el terreno, sino más bien para utilizarlo para uno de estos tres propósitos.
- Aplicando el párrafo 24 de la NIC 23, una entidad considera si el terreno puede ser usado para su propósito previsto mientras continúa la construcción del edificio. Si el terreno no puede ser usado para su propósito previsto mientras continúa la construcción del edificio, la entidad considera el terreno y el edificio de forma conjunta para evaluar cuándo dejar de capitalizar los costos por préstamos por los desembolsos

*continúa...*

*...continuación*

del terreno. En esta situación, el terreno no estaría disponible para su uso previsto o venta hasta que estén completas todas las actividades necesarias para preparar el terreno y el edificio para dicho uso previsto o venta.

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de las Normas NIIF proporcionan una base adecuada para que una entidad determine cuándo dejar de capitalizar los costos por préstamos por los desembolsos del terreno. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir este tema a su agenda de emisión de normas.]

- 25 Un parque industrial que comprenda varios edificios, cada uno de los cuales puede ser utilizado por separado, es un ejemplo de activo apto, donde cada parte es susceptible de ser utilizada mientras continúa la construcción de las demás. Un ejemplo de activo apto que necesita terminarse por completo antes de que cada una de las partes pueda utilizarse es una planta industrial en la que deben llevarse a cabo varios procesos secuenciales en las distintas partes de que consta, como es el caso de una factoría de producción de acero.

**Información a revelar**

- 26 Una entidad revelará:
- (a) el importe de los costos por préstamos capitalizados durante el periodo; y
  - (b) la tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.

**Disposiciones transitorias**

- 27 Si la aplicación de esta Norma representa un cambio en su política contable, [Referencia: párrafo 14, NIC 8] una entidad aplicará la Norma a los costos por préstamos relacionados con los activos aptos cuya fecha de inicio de la capitalización [Referencia: párrafos 17 a 19] sea la fecha de entrada en vigor o posterior.  
**[Referencia: párrafo FC15, Fundamentos de las Conclusiones]**
- 28 Sin embargo, una entidad puede designar cualquier fecha anterior a la de su entrada en vigor y aplicar la Norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos aptos para los que la fecha de inicio de la capitalización [Referencia: párrafos 17 a 19] sea dicha fecha u otra posterior.  
**[Referencia: párrafos FC15 y FC16, Fundamentos de las Conclusiones]**
- 28A Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017, emitida en diciembre de 2017, modificó el párrafo 14. Una entidad aplicará esas modificaciones a los costos por préstamos que tengan lugar a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez esas modificaciones.  
**[Referencia: párrafo FC18A, Fundamentos de las Conclusiones]**

**Fecha de vigencia**

- 
- 29 Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase la Norma desde una fecha anterior al 1 de enero de 2009, revelará este hecho.
- 29A El párrafo 6 fue modificado mediante el documento *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esa modificación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase la modificación en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho.
- 29B La NIIF 9, emitida en julio de 2014, modificó el párrafo 6. Una entidad aplicará esa modificación cuando aplique la NIIF 9.
- 29C La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 6. Una entidad aplicará esa modificación cuando aplique la NIIF 16.
- 29D *Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017*, emitida en diciembre de 2017, modificó el párrafo 14 y añadió el párrafo 28A. Una entidad aplicará esas modificaciones a períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un que comience con anterioridad, revelará este hecho.

**Derogación de la NIC 23 (revisada en 1993)**

- 
- 30 Esta Norma deroga a la NIC 23 *Costos por Préstamos* revisada en 1993.

## **Apéndice Modificaciones a otros pronunciamientos**

*Las modificaciones de este apéndice se aplicarán en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica esta Norma a períodos anteriores, estas modificaciones se aplicarán también a esos períodos. En los párrafos modificados, el texto nuevo está subrayado y el texto eliminado se ha tachado*

\* \* \* \* \*

*Las modificaciones contenidas en este apéndice cuando se emitió esta NIIF en 2007 se han incorporado a las NIIF pertinentes publicadas en este volumen.*

**Aprobación por el Consejo de la NIC 23 emitida en marzo de 2007**

La Norma Internacional de Contabilidad 23 *Costos por Préstamos* (revisada en 2007), fue aprobada para su emisión por once de los catorce miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Los votos disidentes fueron de los señores Cope, Danjou y Garnett. Sus opiniones en contrario se han publicado tras los Fundamentos de las Conclusiones.

Sir David Tweedie	Presidente
Thomas E Jones	Vicepresidente
Mary E Barth	
Hans-Georg Bruns	
Anthony T Cope	
Philippe Danjou	
Jan Engström	
Robert P Garnett	
Gilbert Gélard	
James J Leisenring	
Warren J McGregor	
Patricia L O'Malley	
John T Smith	
Tatsumi Yamada	

