

Norma Internacional de Contabilidad N° 40
Propiedades de Inversión

Cindy Milena Santana Abril

Daniel Eduardo Robles Penagos

Universidad Militar Nueva Granada

Diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Cajicá, Cundinamarca

Noviembre

2020

Introducción

En la actualidad se puede contemplar la vigencia de algunas normas internacionales de contabilidad (NIC) y de las normas internacionales de información financiera (NIIF) que aunque en teoría su origen tiene el mismo propósito, (uniformidad en la aplicación de normas contables), el organismo emisor es diferente, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) para las primeras y el Consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB) para las segundas, este cambio de organismo se dio como consecuencia de identificar la necesidad de mejorar las NIC, por ende las NIIF son estándares más completos y que se crearon para remplazar progresivamente a las NIC.

Dentro de los estándares de las NIC y NIIF se evalúan numerosos rubros que afectan la situación financiera de una organización, es por ello que, para los contadores, analistas y como tal el gobierno corporativo es necesario tener claridad de su aplicación.

Ahora bien, procedamos a hablar sobre la NIC 40 de la cual nos vamos a centrar en el presente escrito, aborda las propiedades de inversión, este estándar precisa la noción de bienes raíces de inversión, su intención es confirmar, tasar y develar información sobre inversiones inmobiliarias, establece el tratamiento contable de los bienes inmuebles que las empresas desean retener para ingresos o ganancias de capital y deben ser tratados como activos de inversión pues cuando las ganancias económicas futuras fluyan hacia la empresa, el precio se puede medir de manera confiable.

Objetivos

Objetivo General

Puntualizar el ámbito de la norma internacional propiedades de inversión y el impacto de su estándar (NIC 40)

Objetivos Específicos

- ✓ Dar a conocer el alcance del estándar y los conceptos básicos que permitirán un mejor entendimiento de este.
- ✓ Identificar la importancia determinación de las políticas contables ya que su determinación debe estar en línea con los estándares internacionales

Las propiedades de inversión y el impacto de su estándar (NIC 40)

Por consiguiente, el propósito de esta norma es estipular los métodos de tratamiento contable y los requerimientos de divulgación correspondientes para inversiones inmobiliarias.

En cuanto al alcance se puede enunciar, se aplicará al cálculo en los estados contables del arrendatario. (Aguilar, Martinez, & Ortegon, 2018) afirman que, los derechos de la propiedad sostenida bajo norma del arrendamiento operativo, se contabilizará para la aplicación de la misma en los estados financieros como un arrendamiento operativo este requisito también es aplicable para la medición en los estados financieros del arrendador, para las propiedades alquiladas en régimen de arrendamiento operativo.

En este punto me permito realizar una precisión y es que, algunos términos se derivan de otros estándares que para una mejor comprensión se considera pertinente tener un conocimiento previo o remitirse a indagar los conceptos aquí no detallados, sin embargo, se presentan algunos relevantes de la NIC 40:

Propiedades de inversión:

Se consideran inmuebles en su totalidad o en parte, y se tratan como bienes para la obtención de utilidades, plusvalías o ambos: No utilizados para producir o proporcionar bienes o servicios, con fines administrativos; o vendidos en el negocio diario.

Propiedades ocupadas por el dueño:

Son bienes inmuebles mantenidos para el rendimiento de la empresa o prestación de bienes o servicios o con fines de gestión.

Valor razonable de un activo:

Es la cantidad de activos que pueden intercambiarse entre las partes interesadas y las partes informadas en transacciones realizadas en condiciones mutuamente independientes.

Costo:

Es el monto en efectivo o semejante al efectivo que se paga para comprar activos en el momento de la compra. En otras palabras, es la construcción del activo, o el valor razonable de la contraprestación entregada.

Importe en libros:

Se refiere al valor presente de los activos después de deducir la depreciación acumulada y la disminución del valor del activo por deterioros acumulados en el mismo.

Reconocimiento:

Cuando sean factibles los beneficios económicos venideros relacionados con estas propiedades fluyan a la empresa, así como el coste de las propiedades de inversión se pueda cuantificar con absoluta certeza, las propiedades de inversión deben reconocerse como activos.



Figure 1 Como reconocer una propiedad de inversión Fuente: (Celi & Ramon, 2012)

De acuerdo con el estándar de confirmación mencionado anteriormente, (Marquéz, 2011) agrega, cada empresa debe calcular los costes de todas y cada una de las propiedades de inversión en las que incurrió inicialmente para la compra o para la construcción de los proyectos inmobiliarios, y de esta misma forma, los costos posteriores incurridos por las propiedades de inversión.

En cuanto a la medición en el momento del reconocimiento los activos de inversión se calcularán desde el comienzo al costo del mercado (incluidos los costes de cualquier

transacción). Según (Martinez, Mena, & Mira, 2012), el precio de compra de los inmuebles de inversión estará constituido por el coste de adquisición, así como cualquier gasto directamente aplicable al inmueble.



Figure 2: Costos asociados a la transacción Fuente: (Celi & Ramon, 2012)

A su vez los precios de las propiedades de inversión no pueden aumentar por causa de las siguientes razones:

- Los costes de arranque. sin embargo, si estos se consideran importantes para que la propiedad este en optimas funciones, se incluirá en el costo de la propiedad.
- Los daños operativos inicial incididos antes de que la propiedad de inversión alcance la tasa de ocupación predeterminada.
- Una gran cantidad de desperdicio, mano de obra u otras anomalías en los recursos en la construcción o el progreso de una propiedad.

Cabe señalar, el precio de un activo de inversión es similar al costo en efectivo cuando se difiere el pago, en este punto, la diferencia entre el precio y el pago total se registrará como gasto por intereses en función del tiempo de crédito.

Ahora bien, en cuanto a la medición posterior al reconocimiento y lo que se deriva de ello, la entidad dentro de su política Contable elegirá el modelo de valor razonable o el modelo de costo y aplicará dicha norma a todas sus propiedades de inversión, analicemos:

Modelo del valor razonable

Después de la confirmación inicial, las entidades que tomen el modelo de valor razonable utilizarán este modelo para medir todos sus atributos de inversión. Las ganancias o pérdidas que

surgen de cambios en el valor razonable de los bienes raíces de inversión se incluirán en el resultado final del periodo.

Cabe señalar que, el valor razonable de los bienes raíces de inversión suele ser el valor de mercado, observando sus ventajas para compradores y vendedores, es el mejor precio, sin embargo, el aumento o disminución del valor razonable es inaceptable en cuotas u otras circunstancias especiales.

También es importante agregar que, para conocer el valor razonable, no se eliminaran los costos relacionados con transacciones pertinentes de las ventas. las empresas que adopten el modelo de valor razonable, deben dar a conocer la conciliación del valor en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del período.

Esta declaración debe comunicar los siguientes requerimientos:

- Columnas adicionales, que muestran por separado las columnas adicionales (valga la redundancia) que surgen de la compra y los gastos posteriores capitalizados con el valor en libros de la propiedad de inversión.
- De acuerdo con la NIIF 5, los activos no corrientes dedicados para la venta y las operaciones discontinuadas se diferencian como activos mantenidos para la venta.
- Ganancias y pérdidas netas por ajustes de valor razonable.
- Las variaciones de cambio netas que surgen de la conversión de estados financieros a otras monedas.
- Transferir activos de inversión hacia o desde inventario, o transferencia de una propiedad ocupada por el propietario a propiedad de inversión.
- Así como también cualquier otra variación presentada en el periodo sobre el que se informa.

Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable

En muchos casos, la razón por la cual el valor razonable no se puede calcular de manera confiable, es porque en general, los movimientos del mercado no siempre son similares, por lo que no hay otra forma de estimar el valor razonable eficazmente.

En cuanto a ello, cuando no se pueda calcular el valor razonable de los bienes raíces de inversión que estén en construcción y el proyecto está a la espera de ser completado, los bienes raíces de inversión en construcción se medirán al costo mientras que su valor razonable pueda ser calculado de manera confiable.

Por otra parte, (Celi & Ramon, 2012) agregan, si la empresa no puede determinar el valor razonable del bien inmobiliario de inversión (excepto por la propiedad inmobiliaria de inversión en construcción), la empresa propietaria debe utilizar el modelo del costo de la NIC 16 (propiedades, planta y equipo) para calcular el valor razonable de la propiedad inmobiliaria.

Por consiguiente, dado la empresa pueda calcular de manera confiable las propiedades de inversión en construcción y previamente medidas al costo, ahora se medirá al valor razonable; de otro modo, el modelo del costo continuará aplicándose según la NIC 16.

Modelo del costo

Las organizaciones que seleccionen el modelo del costo después del reconocimiento inicial usarán las disposiciones de la NIC 16 para propiedades, planta y equipo, para medir sus propiedades de inversión y contabilizarán el deterioro acumulado de su costo de adquisición menos el monto acumulado de depreciación acumulada y cualquier pérdida, esto según (Celi & Ramon, 2012).

Entonces, teniendo como referencia lo mencionado en párrafos anteriores, para la información a revelar, es de acuerdo a si es un arrendamiento financiero u operativo, se dará a conocer la información del arrendatario para arrendamientos financieros y revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya contribuido.

Árbol de decisión

Para comprender mejor esta sección de la norma, se presenta a continuación un árbol de decisiones, que explica y resume en detalle las diferentes reglas que deben seguirse dado el tipo de activo inmueble.

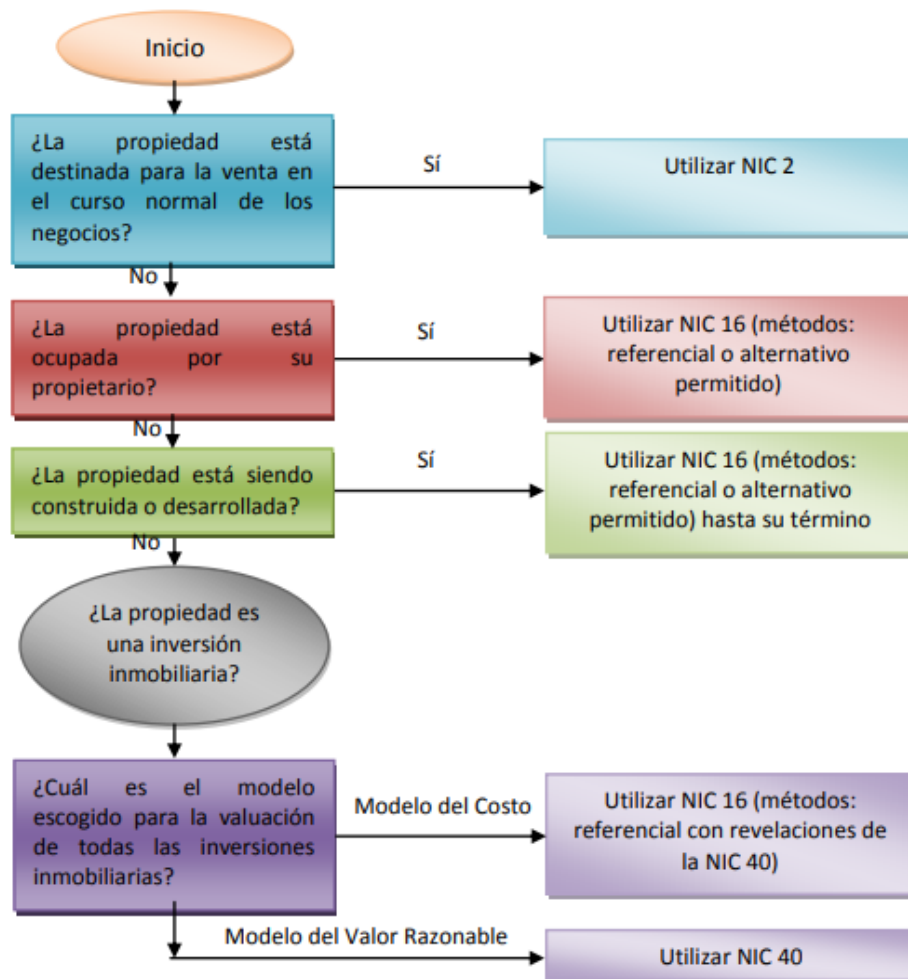


Figure 3 explicación del árbol de decisión, Fuente: (Celi & Ramon, 2012)

En conclusión, la Norma Internacional de Contabilidad N ° 40 (NIC 40) brinda asesoría a aquellas organizaciones que se dedican a hacer sus negocios en la rama de los bienes raíces o inversiones inmobiliarias, en otras palabras, a brindar soporte para a los activos obtenidos para arrendamiento u obtención de plusvalía, en caso de que el propósito del bien no se haya determinado, se contabilizarán de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N ° 16, propiedad, planta y equipo.

Cabe señalar, para determinar el valor inicial de un inmueble de inversión, se realizará al costo, que está relacionado con los costes de transacciones, tales como comisiones, honorarios, impuestos de transferencia de propiedad y otros costos relacionados, luego de esto, la empresa puede decidir entre un modelo de costo y el modelo de valor razonable. Si la entidad toma el modelo de costo, debe guiarse por la norma NIC 16, por otra parte, si decide el modelo de valor razonable, debe guiarse por la NIC 40, (propiedades de inversión)

Conclusiones

- ✓ La NIC 40 debe ser comprendida mediante su objetivo con base al reconocimiento tanto del costo o valor razonable.
- ✓ El estándar de propiedades de inversión proporciona las bases y los lineamientos a seguir al momento de distinguir el inmueble de las demás propiedades, generando el tratamiento contable y su impacto en los estados financieros.

Referencias Bibliográficas

Aguilar, D., Martinez, B., & Ortegon, E. (2018). *Impacto Financiero al Implementar la NIC 40 en la Inmobiliaria German Arbelaez*. Tesis, Corporación Universitaria Minuto de Dios Especialización en Gerencia Financiera, Ibagué, Tolima. Obtenido de https://repository.uniminuto.edu/bitstream/handle/10656/9975/TEGF_AguilarNu%C3%B1ezDianaConstanza_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Celi, D., & Ramon, S. (2012). *“Análisis de la NIC 40 propiedades de inversión y su relación con otras*. Tesis, UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA, Loja, Ecuador. Obtenido de <http://200.0.29.126/bitstream/123456789/3857/1/657X2129.pdf>

Garcia, E. (2018). *LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD SU APLICACIÓN EN EL MEDIO GUATEMALTECO Y SUS DIFERENCIAS CON EL SISTEMA LEGAL TRIBUTARIO*”. UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, Guatemala. Obtenido de http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03_2209.pdf

Marquéz, R. (2011). *Propiedades de inversión NIC 40*. Universidad Tecnológica De Bolívar, Facultad de Contaduría Pública , Cartagena de Indias . Obtenido de <https://repositorio.utb.edu.co/bitstream/handle/20.500.12585/748/0061961.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Martinez, S., Mena, E., & Mira, M. (2012). *“ANÁLISIS TEÓRICO - PRÁCTICO CONTABLE DE LA NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN RELACIONADO CON LA SECCIÓN 16 DE LA NIIF PARA PYMES Y SU INCIDENCIA EN LA LEGISLACIÓN TRIBUTARIA VIGENTE EN EL SALVADOR, AÑO 2012*”. UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, San Miguel, El Salvador. Obtenido de <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/6177/1/50107967.pdf>