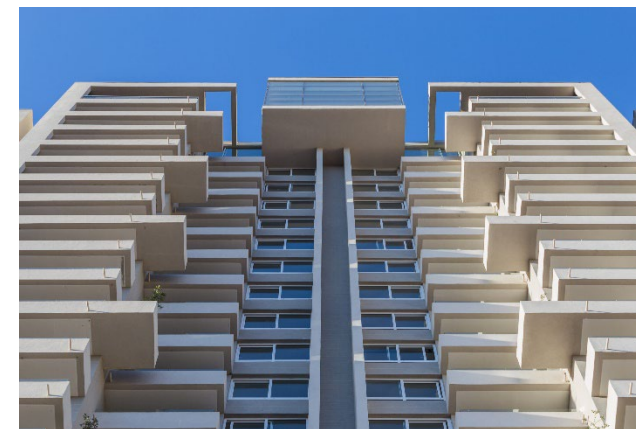


PROPIEDADES DE INVERSION (*NIC-40*) IFRS PARA PYMES (*SECCIÓN 16*)



DEFINICION

- **Propiedades de Inversión:** son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:
 - (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
 - (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

EJEMPLOS DE PROPIEDADES DE INVERSION

- Terrenos que se mantienen para obtener plusvalía a largo plazo más que para la venta a corto plazo en el curso ordinario del negocio.
- 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).
- Un edificio poseído por la entidad y esté arrendado bajo uno o más arrendamientos operativos.
- Un edificio que está vacante, pero es mantenido para ser arrendado bajo uno o más arrendamientos operativos.
- Inmuebles que están siendo contruidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

EJEMPLOS QUE NO SON PROPIEDADES DE INVERSION

- La propiedad que tiene como finalidad su venta.
- Propiedades ocupadas por el dueño (véase la NIC 16, Propiedades, Planta y Equipos), incluyendo, entre otras, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados y propiedades ocupadas por el dueño en espera de desprenderse de ellas.

TOPICOS

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, la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como propiedades de inversión cuando se **utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.**

En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como propiedades de inversión 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.

TOPICOS

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 éste y no una propiedad de inversión.

RECONOCIMIENTO

- Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

VALORACION POSTERIOR A LA INICIAL DEL INMOVILIZADO MATERIAL

2 CAMINOS



VALORACION POSTERIOR A LA INICIAL DEL INMOVILIZADO MATERIAL

(Continuación)

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión utilizando el modelo de costo.

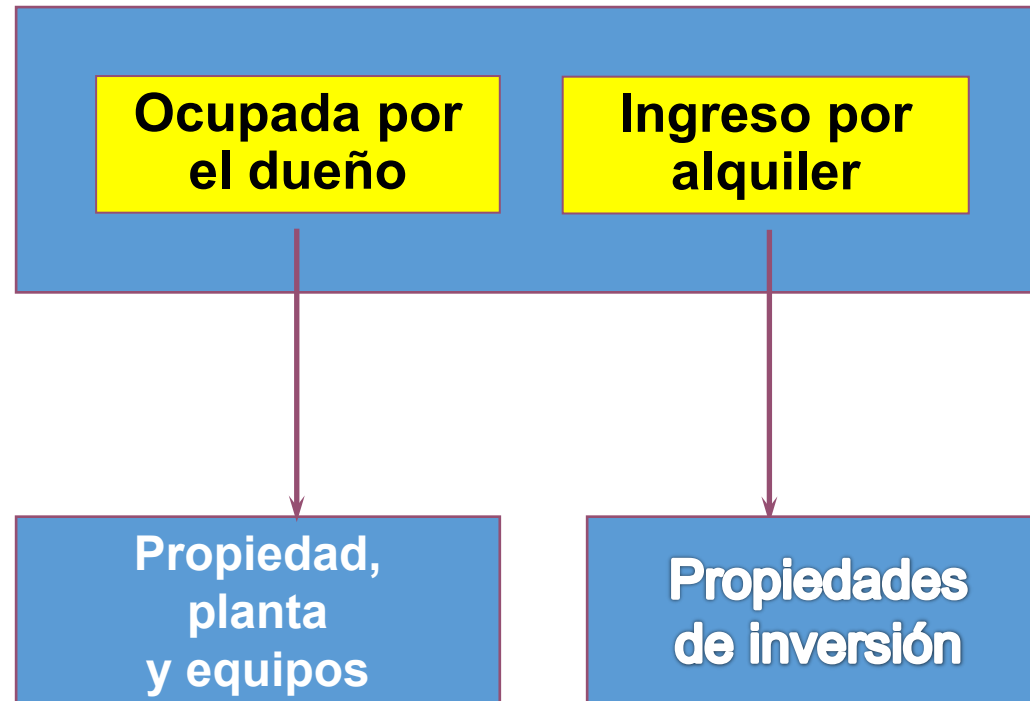
Las NIIF completas (**NIC 40**) utilizarán el método del valor razonable y en casos excepcionales pueden adoptar el modelo de costo.

En las *NIIF para las PYMES* (**Sección 16**), si una entidad conoce o puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión sin un costo o esfuerzo desproporcionado, debe usar el modelo del valor razonable con cambios en resultados para esa propiedad de inversión.

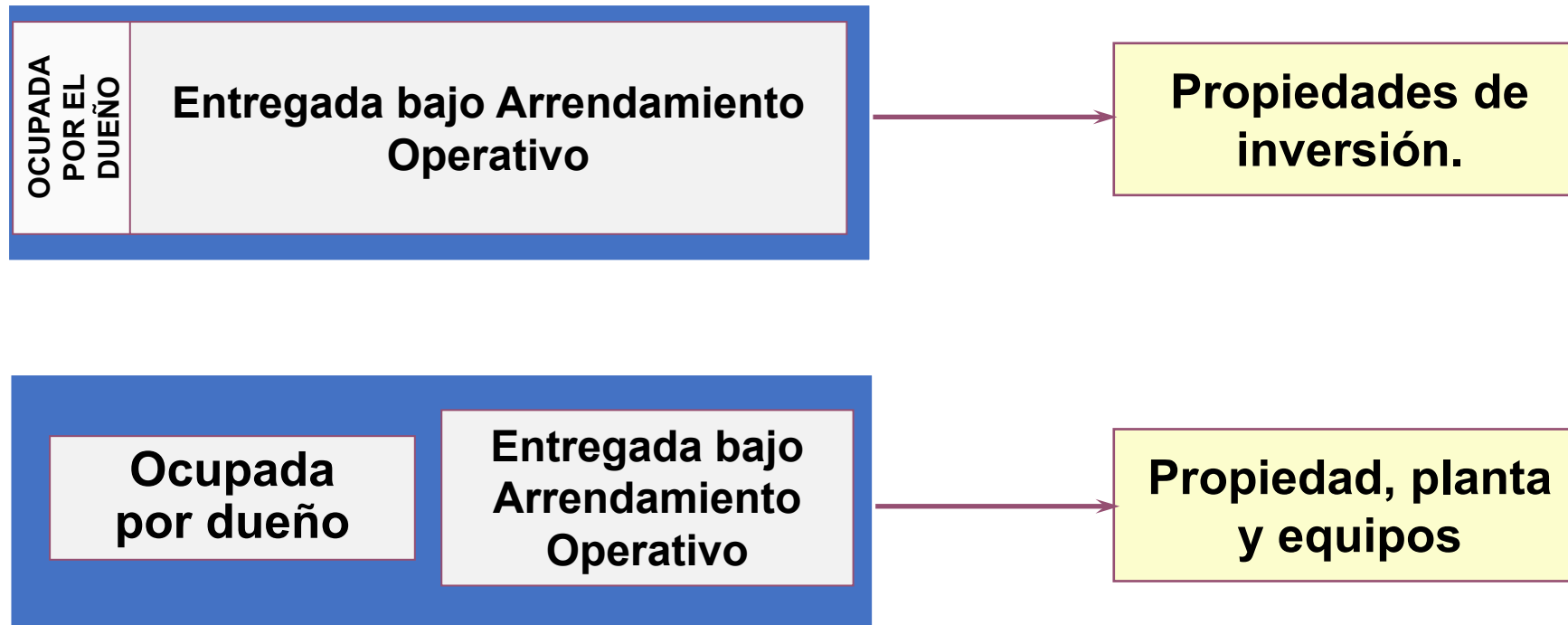
PRESUNCION

Existe una presunción refutable de que una entidad podrá determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedad de inversión después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la entidad no va a poder determinar de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y sólo cuando, no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de caja descontados). Si una entidad determinase que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede establecer con fiabilidad de forma continuada, la entidad valorará dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del coste de la NIC 16.

Doble propósito – se puede dividir



Doble propósito – No se puede dividir





FIN