

**IMPORTANCIA DE LA ADECUACION DE LA NIC 40 PROPIEDADES DE  
INVERSION EN LAS EMPRESAS**



**JESSICA JULIETH BANDERA MAHECHA  
CODIGO: 4600638**

**DIPLOMADO EN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA  
NIIF**

**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA  
CAJICA  
2020**

La implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) / Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), han permitido la expresión general de las actividades cotidianas de las entidades y ahí es en donde recae la importancia de implementarlas, debido a que globaliza los resultados, el análisis y la interpretación de las mismas ante diferentes organismos y terceros ajenos a la compañía.

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 - Propiedades de Inversión, representa un rubro importante dentro de la organización hablando monetariamente, ya que se puede representar como un ingreso/plusvalía/renta adicional sin relación al objeto social que busca solventar a la entidad gracias a aquellas propiedades que se encuentran sin uso y fuera del funcionamiento regular.

Esta Norma informará los pasos a seguir para llevar un análisis correcto y una implementación adecuada basándose en los principios básicos tales como la medición, el reconocimiento y la presentación de las revelaciones, además evaluando detenidamente todos los costos relacionados con dicha propiedad de inversión incurridos tanto en la adquisición como en los costos que llevan su mantenimiento.

***Palabras claves:*** Propiedades, Inversión, Costo, Valor Razonable, Ingresos, Renta, Plusvalía

The implementation of the International Financial Reporting Standards (IFRS) / International Accounting Standards (IAS), have allowed the general expression of the daily activities of the entities and that is where the importance of implementing them lies, because it globalizes the results, analysis and interpretation of them before different bodies and third parties outside the company.

The International Accounting Standard IAS 40 - Investment Properties, represents an important item within the organization, speaking in monetary terms, since it can be represented as an additional income/value/rent unrelated to the corporate purpose that seeks to solve the entity thanks to those properties that are not in use and out of the regular operation.

This Standard shall provide guidance on the steps to be taken for proper analysis and implementation based on basic principles such as measurement, recognition and presentation of disclosures and on a thorough evaluation of all costs related to such investment property incurred in acquisition and maintenance.

***Keywords:*** Property, Investment, Cost, Fair Value, Revenue, Income, Capital Gains

El mundo ha experimentado incontables cambios en el modo en que se lleva la contabilidad y todos los movimientos diarios y financieros en las entidades, esto con el fin de llevar la información financiera en un solo lenguaje que facilite la interpretación de los mismos a cualquier interesado ya sea dentro o fuera del país.

De acuerdo con este cambio, la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) genera competitividad y más oportunidades de expansión en todas las empresas regidas a este marco normativo. En consecuencia, definir e implementarlas generará organización y comprensión a la hora de presentar la información financiera.

Para adentrarse al marco normativo, se hablará específicamente de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 40 Propiedades de Inversión, ya que es un elemento de suma importancia en la presentación de la información financiera debido a que le permite a las entidades generar ingresos u obtener beneficios relacionados a las rentas o a la apreciación del capital o en el mejor de los casos la obtención de ambos no relacionados directamente a su actividad principal.

El objetivo principal de esta Norma es dar a conocer los parámetros necesarios que deben tener en cuenta los encargados directos de las entidades para la apropiación e implementación de la misma en forma correcta y acertada para así evitar el mal registro y futuras sanciones por no cumplir con lo mínimo especificado en la Norma.

Las especificaciones resaltadas son necesarias para evitar que las propiedades de inversión sean confundidas con la propiedad, planta y equipo debido a su parecido, pero cabe mencionar y tener en cuenta que cada una de ellas tiene un tipo diferente de aplicación así tengan una naturaleza similar. v

Un punto principal y determinante a la hora de implementar las propiedades de Inversión se relacionan a las políticas contables establecidas por la empresa al inicio de sus actividades productivas, debido a que con ellas se puede tomar la decisión de cómo implementarlas y de cómo afecta dicho cambio a la contabilidad y si es necesario reformar las políticas para dar inicio a la aplicación de la norma sin tener tantos cambios que presentar en las revelaciones a los Estados Financieros.

En dado caso de que no se maneje ninguna política contable para el tratamiento de las propiedades de inversión, se debe recomendar crear según lo especifica la NIC 40 para plenas y la SEC 16 para pymes para así obtener la coherencia necesaria y se pueda determinar con claridad todo lo relacionado con el reconocimiento, la medición inicial, la medición posterior y demás elementos esenciales para su desarrollo.

El manejo adecuado de las propiedades de inversión les permitirá a todas las entidades tener un valor agregado a sus operaciones basados en que no necesariamente van a recibir beneficios por su actividad principal, sino que también les permite hallar nuevas maneras de obtener plusvalías por aquellas propiedades que están sin uso y que no se mantienen para el manejo ordinario de sus actividades de comercio.

## **Importancia de la adecuación de la NIC 40 Propiedades de Inversión en las empresas** 1

Cuando se habla de propiedades de inversión se tiende a pensar que también son para desarrollar la actividad principal de la entidad y de ahí se empiezan a acumular un sin fin de errores que perjudican directamente el reconocimiento de la misma. Se debe tener en cuenta que dichas propiedades corresponden única y exclusivamente a edificaciones o terrenos con el fin de generar otro tipo de renta o de plusvalía por el préstamo o alquiler de estas.

Partiendo del punto anterior, se tiene en cuenta unas características específicas que permitirán a la entidad determinar si sus propiedades hacen parte del flujo operativo o si pertenecen a inversión, entre estas se encuentran las siguientes:

- Disponer de la propiedad para obtener plusvalía en un término a largo plazo.
- Disponer de algún terreno en el cual no se ha determinado ningún uso.
- Un edificio que se encuentra bajo arrendamiento operativo.
- Edificio que se encuentra desocupado y se tiene pensado en un futuro cercano ser alquilado y puesto para arrendamiento.
- Inmuebles que se están construyendo o están siendo mejorados para usar en un futuro como propiedad de inversión.

Como resultado de los ítems nombradas anteriormente, también se deben tener en cuenta aquellas opciones que no cumplen con las características requeridas para ser nombradas propiedades de inversión tales como:

- Inmuebles que se encuentran destinados a ser vendidos en el curso normal del negocio.

- Todo tipo de propiedades que se encuentren ocupadas por el dueño de la entidad,<sup>2</sup> el cual será tratado como propiedad, planta y equipo.
- Colocaciones por cobrar
- Está norma no cuenta con ninguna relación con lo estipulado en la NIC 17 Arrendamientos.

La Norma Internacional de Contabilidad 40 define las propiedades de inversión:

“son propiedades (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;
- (b) su venta en el curso ordinario de los negocios.”

Al hablar del tratamiento o del registro contable, se debe tener muy presente que el reconocimiento inicial para estas propiedades es el costo. Muy diferente a la medición posterior, ya que determina dos formas o alternativas para hacer efectivo dicho proceso y son tanto el costo como el valor razonable y se establecen así:

- Modelo del Costo: Este implica que el registro de la operación se realiza en la adquisición inicial registrada al costo menos la depreciación acumulada de acuerdo con la estimación de la vida útil menos los deterioros de valor en aquellos casos en los que sean aplicables o requeridos. Se revela el valor razonable.
- Modelo del Valor Razonable: Al elegir este método, es necesario tener en cuenta que todas las propiedades o inmuebles se deben manejar igual o sea que deben ser al valor razonable, no requiere registro de depreciación y cualquier variación que

presente afectará los resultados del ejercicio lo que significa que irá directamente<sup>3</sup> al PyG.

Para el tratamiento de la transferencia se tiene en cuenta lo siguiente:

Cuando se transfiere la propiedad de inversión a valor razonable de un inmueble que será ocupado por el dueño de la entidad o un inmueble que será transferido a inventarios, los efectos de este valor razonable en el cambio de uso corresponden a el costo para la medición posterior.

Otro caso posible para las transferencias se encuentra relacionada a cuando la propiedad está ocupada por el dueño que se transfieren a propiedades de inversión a valor razonable, los efectos de este con respecto al valor en libros se registrarán como el modelo de revaluación de acuerdo a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo.

Si se posee un inventario en el cual el cambio de uso corresponde de propiedades de inversión a valor razonable la diferencia establecida entre el valor razonable y lo que se encuentra registrado en libros, se llevarán a resultados del periodo.

Al disponer de una propiedad en construcción, se debe terminar y el cambio corresponde a propiedades de inversión a valor razonable, la diferencia de estos, se registrará como parte del resultado del periodo.

Para concluir, todos los procedimientos establecidos durante el periodo, deberán ser incluidos en las revelaciones tales como: el tipo de medición posterior utilizado para las propiedades de inversión, el cálculo de las depreciaciones (sin son necesarias), el deterioro, la transferencia de las propiedades, entre otros.



Las propiedades de inversión buscan un solo fin y es proporcionarle a la entidad beneficios adicionales llamados renta y/o plusvalías que no tienen ningún tipo de relación con el objeto social de la misma.

Con cada inmueble que disponga la entidad, el dueño determinará si las propiedades que están bajo su poder serán registradas como propiedades de inversión o terminaran como propiedad, planta y equipo.

La elección del método para la medición posterior depende de los criterios en los que se basa la gerencia y de las políticas que se crearon para la adopción de la norma en la entidad.

Cada decisión tomada para la aplicación de la norma deber contar con su debida descripción en las revelaciones presentadas junto con los Estados Financieros en la finalización de cada periodo contable.

- IFRS/IASB. (2017). NIC 40 Propiedades de Inversión. Bogotá, Colombia.  
Recuperado de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/no\\_oficializ/nor\\_internac/ES\\_GVT\\_IAS40\\_2013.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/no_oficializ/nor_internac/ES_GVT_IAS40_2013.pdf)
- IFRS/IASB. (2016). Transferencias de Propiedades de Inversión. Recuperado de <http://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semester-2016/1514471088-6867>
- EY (2018). Guía NIIF para directores 2017/2018. Recuperado de [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Ey-guia-niif-2017-2018/\\$File/Ey-guia-niif-2017-2018.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Ey-guia-niif-2017-2018/$File/Ey-guia-niif-2017-2018.pdf)
- CTCP (2017). Documento para discusión pública para discusión pública. Enmiendas efectuadas por el durante el segundo semestre de 2016 IASB NIIF 16 – Norma sobre arrendamientos. Recuperado de <http://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semester-2016/1514471052-6691>