

NICSP 16: Propiedades de Inversión

Lori B Fleming

Asesora de la Oficina de Asistencia

Técnica- Depto. del Tesoro

Americano

Objetivo

- El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

Alcance

- Una entidad que prepare y presente sus estados financieros sobre la base contable de acumulación (o devengo) aplicará esta Norma en la contabilización de las propiedades de inversión. Incluyendo
 - La medición, en los estados financieros del arrendatario, de las propiedades de inversión que se posean en régimen de arrendamiento financiero.
 - La medición, en los estados financieros del arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.
- Esta Norma no trata los temas cubiertos en la NICSP 13 Arrendamientos.
- Esta norma no se aplica a Activos Biológicos (NICSP 27) o Derechos minerales y reservas minerales.

Que es Propiedad de Inversión?

- Propiedades de Inversión son propiedades (terrenos o un edificio, en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas o plusvalía o ambas.
- Propiedades de inversión **no puede** ser propiedad que es:
 - usada en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
 - Vendida en el curso ordinario de las operaciones.

Ejemplos de Propiedades de Inversión

- 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 operaciones.
- Un terreno que se tiene para un uso futuro indeterminado. (En el caso de que una entidad no haya determinado si el terreno se usará como propiedad ocupada por el dueño).
- Un edificio que sea propiedad de la entidad y que lo alquile a través de uno o más arrendamientos operativos en régimen comercial.
- Un edificio que está desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas.
- Propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión.

Ejemplos que NO SON Propiedades de Inversión

- Las propiedades que se tienen para venderse en el curso normal de las operaciones (NICSP 12 Inventarios).
- Las propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas (NICSP 11 Contratos de Construcción).
- Las propiedades ocupadas por el dueño (NICSP 17 Propiedad, Planta y Equipo).
- Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
- Las propiedades que se mantienen para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo como ser un gran stock de viviendas para alquilar a familias con bajo nivel de ingresos (NICSP 17).
- Las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberían tratarse de acuerdo con la NICSP17.

Reconocimiento

- Las propiedades de inversión se reconocerán como un activo cuando, y sólo cuando:
 - es probable que los beneficios económicos futuros o potencial de servicio que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
 - el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.

Medición y Reconocimiento

- Reconocimiento Inicial – Similar a la NICSP17
 - Costo incluyendo costos de transacción.
 - Si se adquiere a través de una transacción sin contraprestación, el reconocimiento es el valor razonable en la fecha de la transacción.
- El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de "arrendamiento financiero"
 - Es el menor de
 - El valor razonable de la propiedad y
 - Valor reciente de los pagos mínimos por arrendamiento
 - Una cantidad equivalente se reconocerá como un pasivo como lo requiere la NICSP 13

Medición y Reconocimiento

- Medición Posterior

- La entidad tiene que elegir una política contable ya sea el modelo del valor razonable o el modelo del costo y deberá aplicar ese modelo a todas sus propiedades de inversión.
 - A excepción de el derecho de una propiedad mantenido por un arrendatario bajo el régimen de arrendamiento operativo deberá aplicar el modelo del valor razonable.
 - Si el método de costo es elegido, el valor razonable debe ser revelado en las notas a los estados financieros.

Medición y Reconocimiento

- Medición Posterior

- Método de Costo

- Después del reconocimiento inicial, una entidad que escoge el modelo del costo, deberá medir todas sus propiedades de inversión según los requerimientos de la NICSP 17 para el modelo de costo.
 - Costo menos su depreciación acumulada y cualquier otra pérdida acumulada por deterioro en el valor de los activos.

Medición y Reconocimiento

- **Medición Posterior**
 - Modelo de Valor Razonable
 - Con posterioridad al reconocimiento inicial, una entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable.
 - Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.
 - El valor razonable de propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha de presentación.

Modelo de Valor Razonable (NICSP 16) VS Modelo de Revaluación (NICSP 17)

- Diferencias entre los modelos de revaluación y valor razonable:
 - **Ganancia proveniente del cambio en el valor**
 - La NICSP 17 reconoce directamente superávit de revaluación en el activo / patrimonio neto.
 - La NICSP 16 reconoce en superávit / déficit en el período en el periodo en el que surge.
 - **Perdida proveniente del cambio en el valor**
 - La NICSP 17 reconoce en el superávit / déficit después de compensar los importes reconocidos en el superávit de revaluación para la clase de activos.
 - La NICSP 16 reconoce en el superávit / déficit en el período en el que surge.
 - **Fecha de valoración**
 - La suficiente regularidad de la NICSP 17, para asegurar que el importe en libros no difiere significativamente de su valor razonable a la fecha de la presentación de informes.
 - La NICSP 16 refleja las condiciones de mercado a la fecha de presentación.

Transferencias

- Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:
 - Desde Propiedades de Inversión
 - Ocupación por parte del propietario
 - Un desarrollo con intención de venta
 - Hacia Propiedades de Inversión
 - El fin de la ocupación por parte del dueño
 - El inicio de una operación de arrendamiento en régimen comercial a un tercero
- Cuando una entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias hacia o desde las propiedades de inversión no cambia el valor en libros de la propiedad.

Transferencias de Propiedades de Inversión a Valor Razonable

- Para una transferencia de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será su valor razonable en la fecha del cambio de uso.
- Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NICSP 17 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NICSP 17.
- En caso de una transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado.
- Transferencias desde el inventario a las propiedades de inversión se tratará en concordancia con la venta de inventario.

Disposiciones de Propiedades de Inversión

- Una propiedad de inversión deberá darse de baja (eliminada del estado de situación financiera) cuando se disponga de ella o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros o un potencial de servicio por su disposición.
- La pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de una propiedad de inversión se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del período en que tenga lugar el retiro o la disposición.

Revelaciones

- Una entidad debe revelar:
 - Ya sea si aplica el valor razonable o modelo de costo
 - Los importes reconocidos en el resultado (superávit o déficit):
 - Los ingresos de alquileres provenientes de propiedades de inversión
 - Los gastos de operación directo por separado que se deriven de las propiedades de inversión que generaron ingresos por alquiler y la propiedad que no generaron ingresos por alquiler durante el período
 - Varia información sobre métodos de valoración y suposiciones y la clasificación de las propiedades de inversión
 - Véanse los párrafos 85 - 86

Revelaciones Modelo de Valor Razonable

- Una entidad debe revelar:
 - Adiciones (diversos tipos por separado)
 - Disposiciones
 - Ganancias o pérdidas netas por ajustes a valor razonable
 - Ajustes por cambios de moneda extranjera
 - Transferencias desde y hacia inventarios y propiedad ocupada por el propietario
 - Otros cambios relacionados con eventos de cambios significativos / poco comunes
 - Véanse los párrafos 87 - 89

Revelaciones Modelo de Costo

- Una entidad debe revelar:
 - Los métodos de depreciación utilizados
 - Las vidas útiles o las tasas de depreciación
 - Valor en libros bruto y la depreciación acumulada al inicio y al final del período
 - Conciliación de los valores en libros al inicio y al final del período, mostrando lo siguiente:
 - Adiciones (diversos tipos por separado)
 - Disposiciones
 - Las pérdidas por depreciación y deterioro
 - Transferencias desde y hacia inventarios y propiedad ocupada por el propietario
 - Ajustes por cambios de moneda extranjera
 - Otros cambios relacionados con eventos de cambios significativos / poco comunes
 - El valor razonable de las propiedades de inversiones
 - Véase el párrafo 90

Gracias por su atención!