

TÍTULO:	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
AUTOR/ES:	Cano, Ma Virginia; Medina Walther, Daniel A.
PUBLICACIÓN:	Profesional y Empresaria (D&G)
TOMO/BOLETÍN:	XIX
PÁGINA:	-
MES:	Noviembre
AÑO:	2018
OTROS DATOS:	-

**MA. VIRGINIA CANO  
DANIEL A. MEDINA WALTHER**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### NORMAS CONTABLES PROFESIONALES: CONCEPTO, MEDICIÓN Y EXPOSICIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

*El trabajo de los autores tiene por objeto analizar el rubro Propiedades de Inversión previsto en la RT 9. En ese sentido, primero se considera el concepto del rubro a partir de lo establecido por la misma norma y por algunas aclaraciones que al respecto brinda la Interpretación 7/2014 de la FACPCE. Posteriormente, se realiza un breve análisis sobre la forma en la que se debe medir contablemente dicho rubro, teniendo en cuenta para ello lo dispuesto por la RT 17 y dicha Interpretación. Por último, se procede a comentar la forma en la que debe ser expuesto contablemente el mencionado rubro de acuerdo a lo establecido por las RT 8 y 9, incluyendo la manera en la que el cambio de destino de los inmuebles puede incidir en su exposición.*

#### **I - CONCEPTO**

La [RT 31](#) incorporó en el año 2011 el rubro Propiedades de Inversión al estado de situación patrimonial de la [RT 9](#). Esto significó un cambio importante debido a que se comenzó a exponer en el rubro Propiedades de Inversión inmuebles que hasta ese momento se exponían en los rubros Inversiones o Bienes de Uso, dependiendo de la situación particular de los mismos. En la actualidad, el rubro Propiedades de Inversión es conceptualizado de la siguiente manera en la [RT 9, capítulo III, sección A.7](#):

“Son los bienes inmuebles (terrenos y/o construcciones) destinados a obtener renta (locación o arrendamiento) o acrecentamiento de su valor, con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente”.

Como se puede apreciar, el requisito esencial que debe cumplir un inmueble para ser incluido en el rubro Propiedades de Inversión está relacionado con el destino del mismo, el cual no puede ser otro que:

- la obtención de una renta, o
- el acrecentamiento de su valor.

Es importante señalar también que, al momento de analizar si un inmueble forma parte o no del rubro Propiedades de Inversión, es irrelevante el análisis de la actividad del ente al cual corresponda el mismo. En ese sentido, podemos decir por ejemplo que un inmueble que está destinado a la obtención de una renta deberá ser incluido en el rubro Propiedades de Inversión tanto en el caso de una inmobiliaria que lo alquila por cuenta propia así como también en el caso de una concesionaria de autos, siendo irrelevante el hecho de que en el primer caso el alquiler de inmuebles constituya la actividad principal del ente y en el segundo caso no. Esta aclaración es muy importante debido a que, hasta la creación del rubro Propiedades de Inversión, la actividad principal del ente era fundamental al momento de definir en qué rubro correspondía incluir un inmueble que tenía por objeto la generación de una renta, al punto tal que si se trataba de una inmobiliaria que lo alquilaba por cuenta propia correspondía incluir al mismo en el rubro Bienes de Uso, mientras que si se trabaja de una concesionaria correspondía su inclusión en el rubro Inversiones.

También se debe tener en cuenta que aquellos inmuebles que estarán destinados a la obtención de rentas pero que a la fecha de cierre de ejercicio se encuentran en proceso de construcción, deben ser incluidos en el rubro Propiedades de Inversión a pesar de no encontrarse todavía en condiciones de generar la renta en cuestión.

Asimismo, también deben incluirse en el rubro Propiedades de Inversión aquellos terrenos o construcciones que se mantienen en el activo para un uso futuro no determinado. Esto es así debido a que se entiende que el motivo por el cual un ente puede mantener un inmueble en su activo, sin que el mismo tenga un uso futuro determinado, es la especulación con la apreciación del valor del bien en cuestión.

También deben incluirse en el rubro Propiedades de Inversión aquellos terrenos o construcciones que se mantienen desocupados en el activo para beneficiarse con el acrecentamiento del valor de ese bien a largo plazo y no para venderse en el corto plazo en el marco de las actividades ordinarias del negocio. Es decir, en el caso de entes que tienen como actividad principal la compraventa de inmuebles pero por alguna razón deciden no ofrecer a la venta algún terreno o construcción, sino que prefieren mantener al mismo en su activo, sin ocuparlo y al solo efecto de especular con el mayor valor que ese bien tendrá en el largo plazo, el mismo no debe exponerse en Bienes de Cambio sino en Propiedades de Inversión.

Por otra parte, en el caso de inmuebles en los que una parte de los mismos corresponda ser clasificada como Propiedades de Inversión y otra parte como Bienes de Uso, primeramente se debe evaluar si las partes pueden ser vendidas por separado, en cuyo caso la entidad las contabilizará por separado. En caso contrario, el inmueble solo podrá ser clasificado como propiedad de inversión cuando se destine una porción insignificante del mismo como Bienes de Uso.

Por último, en el caso de inmuebles que son utilizados durante una parte del periodo contable y destinados a renta durante la otra parte del mismo, solo podrán ser clasificados como Propiedades de inversión cuando los mismos se destinen durante una parte insignificante del periodo contable para su uso.

## II - CRITERIOS DE MEDICIÓN

La medición inicial de las Propiedades de Inversión dependerá del modo a través del cual el terreno o construcción en cuestión se incorporó al activo del ente (adquisición, aporte, donación, trueque, fusión, escisión o producción) y se realizará siguiendo los lineamientos establecidos por la [sección 4.2. de la RT 17](#).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial y de acuerdo a lo establecido por la [sección 5.11.2.3., de la RT 17](#), las Propiedades de Inversión se medirán alternativamente de acuerdo con alguno de los siguientes criterios primarios:

1. costo original menos su depreciación acumulada, o
2. valor neto de realización (VNR). En caso de que el VNR fuese mayor que la medición contable anterior, se reconocerá la ganancia resultante siempre que:
  - a) Exista un mercado efectivo para la negociación de los bienes y su valor neto de realización pueda determinarse sobre la base de transacciones de mercado cercanas a la fecha de cierre para bienes similares; o
  - b) El precio de venta esté asegurado por contrato.

Si no se cumple alguna de las condiciones anteriores, la medición contable se efectuará al costo original (o al último valor corriente) que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada.

No se ahondará más con respecto a la medición contable de las Propiedades de Inversión, solo se señalará que la [Interpretación \(FACPCE\) 7/2014](#) en sus preguntas 19 a 28 profundiza y aclara muchas cuestiones que tienen que ver con la medición contable que se debe asignar a las Propiedades de Inversión y se recordará que esa medición contable no puede exceder el valor recuperable de las mismas de acuerdo con lo dispuesto por la [sección 4.4. de la RT 17](#).

## III - EXPOSICIÓN

Como ya se dijo, la [RT 31](#) incorporó en el año 2011 el rubro Propiedades de Inversión al estado de situación patrimonial previsto por la [RT 9](#) y posteriormente la [RT 40](#) incorporó en el activo no corriente del modelo de estado de situación patrimonial de la [RT 9](#) el rubro Propiedades de Inversión, estableciendo que este último debía ubicarse por debajo del rubro Bienes de Uso. Actualmente el modelo de estado de situación patrimonial de la [RT 9](#) es el siguiente:

MODELO SA					
Estado de situación patrimonial (o balance general) al .../.../... comparativo con el ejercicio anterior					
	Actual	Anterior		Actual	Anterior
<b>Activo</b>			<b>Pasivo</b>		
<b>Activo corriente</b>			<b>Pasivo corriente</b>		
Caja y bancos (nota ...)			Deudas:		
Inversiones temporarias (anexo... y nota ...)			Comerciales (nota ...)		
Créditos por ventas (nota ...)			Préstamos (nota ...)		
Otros créditos (nota ...)			Remuneraciones y cargas sociales (nota ...)		
Bienes de cambio (nota ...)			Cargas fiscales (nota ...)		
Activos biológicos (nota ...)			Anticipos de clientes (nota ...)		
Otros activos (nota ...)			Dividendos a pagar (nota ...)		
Total del activo corriente			Otras (nota ...)		
			Total deudas		
<b>Activo no corriente</b>			Previsiones (nota ...)		
Créditos por ventas (nota ...)					
Otros créditos (nota ...)					
Bienes de cambio (nota ...)			Total pasivo corriente		
Activos biológicos (nota ...)					
Bienes de uso (anexo ... y nota ...)					
Propiedades de inversión (Nota ...)					
Participaciones permanentes en sociedades (anexo ... y nota ...)			<b>Pasivo no corriente</b>		
Otras inversiones (anexo ... y nota ...)			Deudas: (ver ejemplif. en pasivos corrientes)		
Activos intangibles (anexo ... y nota ...)			Total deudas		
Otros activos (nota ...)			Previsiones (nota ...)		
Subtotal del activo no corriente			Total del pasivo no corriente		
Llave de negocio (nota ...)					
Total del activo no corriente			<b>Total del pasivo</b>		
<b>Total del activo</b>					
			Participación de terceros en sociedades controladas		
			Patrimonio neto (según estado correspondiente)		
			Total del pasivo, participación de terceros y patrimonio neto		

(1) Si correspondiera, también se consignará a continuación del activo corriente

Por lo expuesto surge la siguiente pregunta: ¿Pueden existir Propiedades de Inversión en el activo corriente? Para responder a esta pregunta resulta necesario tener en cuenta lo dispuesto por la [RT 8 capítulo III sección B.1.](#), en donde se establece que "Los activos se clasifican en corrientes si se espera que se convertirán en dinero o equivalente en el plazo de una año, computado desde la fecha de cierre del período al que se refieren los estados contables, o si ya lo son a esta fecha" y lo dispuesto por la [RT 8 capítulo III sección D.3.](#), en donde se establece que "Los bienes de uso, inversiones u otros activos similares que se venderán en el período anual siguiente al presente, podrán considerarse corrientes en la medida en que se conviertan en dinero o su equivalente en el mismo período. Deben existir elementos de juicio válidos y suficientes acerca de su realización y la operación no debe configurar un caso de reemplazo de bienes similares". A partir de los conceptos antes señalados, podrían existir Propiedades de Inversión en el activo corriente en el caso en el que por ejemplo exista un terreno o construcción que a la fecha de cierre de ejercicio esté siendo alquilado a terceros pero que pasará a estar disponible para la venta durante el ejercicio siguiente cuando se cumpla el plazo de alquiler estipulado en el contrato, siendo altamente probable que la venta y el cobro de la misma se efectúen durante el transcurso del ejercicio siguiente y en la medida en que la operación no configure un caso de reemplazo de bienes similares, lo que ocurriría en el caso en el que el producido de la venta se utilice para adquirir algún activo de características idénticas o similares a las del terreno o construcción que se está vendiendo, es decir, cuando el producido de la venta se utilice para adquirir un bien que formará parte del activo no corriente del ente.

En la información complementaria se debe indicar:

1. Los criterios de medición utilizados para el rubro y que ya fueron tratados en el punto 2 del presente trabajo. Cuando la medición se haya realizado al VNR se deberá tener en cuenta lo establecido por la [RT 9 en su capítulo VI sección c.10.](#): "En los casos de medición de propiedades de inversión sobre la base del valor neto de realización, se expondrá como información complementaria la siguiente:

- a) Enunciación de las fechas a la cuales se practicó la medición de cada una de las propiedades de inversión.
- b) Explicación detallada en el caso en que no se haya podido reconocer una ganancia por la medición a su valor neto de realización (siendo una medición superior a la medición anterior), debido a que no existió un mercado efectivo para la negociación de los bienes o su valor neto de realización no pudo determinarse sobre la base de transacciones de mercado cercanas a la fecha de cierre para bienes similares.
- c) Indicación acerca de si la medición se ha practicado con personal propio o si se han utilizado los servicios de un tasador o especialista en valuaciones que reúna condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad.
- d) Detalle de los métodos y las hipótesis significativas utilizadas en la estimación del valor neto de realización de las propiedades de inversión.
- e) Manifestación acerca de la medida en que el valor neto de realización de las propiedades de inversión fue determinado por referencia a precios observables en un mercado activo, o a transacciones de mercado recientes, realizadas entre partes debidamente informadas e independientes, o si fue estimado en base a otras técnicas de medición.
- f) Información respecto de los importes que hayan sido reconocidos en resultados producto de la medición a valor neto de realización o por el consumo de las propiedades de inversión".

2. La composición y la evolución que ha tenido el rubro durante el ejercicio. En ese sentido la [RT 9 en su Capítulo VI sección A.5.](#) establece que en relación con el rubro Propiedades de Inversión se debe informar: "La naturaleza, saldos iniciales, adiciones, medición a VNR (de corresponder), bajas, depreciaciones, desvalorizaciones por disminuciones de los valores recuperables, recuperos de ellas, ajustes y saldos finales de los grupos de activos que integran el rubro, separadamente para los valores originales y la depreciación acumulada. Dentro de cada uno de los grupos de activos, se individualizarán los importes correspondientes a los bienes incorporados mediante arrendamientos financieros".

### 1. Cambio de destino de los inmuebles

Son diversos los rubros del Estado de Situación Patrimonial en los que se puede exponer a los inmuebles de un ente que aplica la RT 9. En el siguiente cuadro se identificarán cuáles son esos rubros y sus correspondientes conceptos.

#### Cuadro 1: Normas Contables Profesionales. Rubros en los que pueden exponer sus inmuebles los entes que aplican la RT 9 en Argentina

Rubro	Concepto del rubro
Bienes de cambio	Son los bienes destinados a la venta en el curso habitual de la actividad del ente o que se encuentran en proceso de producción para dicha venta o que resultan generalmente consumidos en la producción de los bienes o servicios que se destinan a la venta, así como los anticipos a proveedores por las compras de estos bienes. Se excluyen de este rubro los activos biológicos.
Bienes de uso	Son aquellos bienes tangibles destinados a ser utilizados en la actividad principal del ente y no a la venta habitual, incluyendo a los que están en construcción, tránsito o montaje y los anticipos a proveedores por compras de estos bienes. Se incluyen en este rubro las plantas productoras. Los bienes, distintos a propiedades de inversión y plantas productoras, afectados a locación o arrendamiento se incluyen en inversiones, excepto en el caso de entes cuya actividad principal sea la mencionada.
Propiedades de inversión	Son los bienes inmuebles (terrenos y/o construcciones) destinados a obtener renta (locación o arrendamiento) o acrecentamiento de su valor, con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente.
Otros Activos	Se incluyen en esta categoría los activos no encuadrados específicamente en ninguna de las anteriores. Ejemplo de ellos son los activos no corrientes mantenidos para la venta y los bienes de uso desafectados.

Fuente: elaboración propia

Como se puede apreciar, el destino que tendrá el inmueble constituye un factor decisivo al momento de establecer el rubro en que se lo expondrá, de forma tal que si su destino es la venta en el curso habitual de la actividad del ente se lo considerará un Bien de Cambio, si se lo utiliza para el desarrollo de su actividad principal se lo clasificará como un Bien de Uso, si está destinado a generar una renta o acrecentamiento de valor será expuesto como una Propiedad de Inversión y si está fuera de uso o destinado a la venta, sin ser esa la actividad principal del ente, se lo deberá exponer como Otros Activos.

No existen dentro de las normas contables profesionales distintas a la [RT 26](#) mayores precisiones sobre las características que debe cumplir un activo para ser considerado como un Bien de Cambio, Bien de Uso, Propiedad de Inversión u Otros Activos, más que las expresadas en el cuadro anterior, con la excepción de la [RT 17](#) que establece los requisitos que debe cumplir un activo para ser considerado como un activo no corriente mantenido para la venta, debiendo por lo tanto ser expuesto como Otros Activos. En ese sentido la [RT 17 en su punto 5.11.2.2.](#) establece:

"Se consideran activos no corrientes mantenidos para la venta a aquellos que cumplen con las siguientes condiciones:

- a) el activo debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos;
- b) su venta debe ser altamente probable;
- c) debe esperarse que la venta se produzca dentro del año de la fecha de la clasificación".

Todo lo expresado a lo largo de este punto permite que se puedan efectuar transferencias de inmuebles desde uno hacia otro de los cuatro rubros mencionados en el cuadro anterior. En ese sentido, la [pregunta 18 de la Interpretación 7/2014](#) de la FACPCE en su primera parte establece lo siguiente:

"Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su destino, que se haya evidenciado por:

- el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el dueño;
- el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a bienes de cambio (cuando la entidad decida disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas y no lo tratará como si fuera un elemento de los bienes de cambio);
- el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión; o
- el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de bienes de cambio a propiedad de inversión;
- en la medida en que, sobre la base de las circunstancias existentes a la fecha de cierre de los estados contables y a la intención de la dirección de la entidad, no resulte previsible el retorno a la situación anterior".

Merece especial atención lo remarcado con letra cursiva, debido a que allí se establece que para poder transferir un inmueble desde un rubro a otro del estado de situación patrimonial deben existir elementos de juicio que permitan suponer que el cambio que se realizará no será transitorio.

## IV - CONCLUSIONES

---

La [RT 31](#) incorporó en el año 2011 el rubro Propiedades de Inversión al estado de situación patrimonial de la [RT 9](#). Esto significó un cambio importante debido a que se comenzó a exponer en el rubro Propiedades de Inversión inmuebles que hasta ese momento se exponían en los rubros Inversiones o Bienes de Uso, dependiendo de la situación particular de los mismos.

El requisito esencial que debe cumplir un inmueble para ser incluido en el rubro Propiedades de Inversión está relacionado con el destino del mismo, el cual no puede ser otro que:

- a) la obtención de una renta, o
- b) el acrecentamiento de su valor.

Asimismo, es importante señalar que, al momento de analizar si un inmueble forma parte o no del rubro Propiedades de Inversión, es irrelevante el análisis de la actividad del ente al cual corresponda el mismo.

La medición inicial de las Propiedades de Inversión se debe realizar teniendo en cuenta los lineamientos establecidos por la [sección 4.2. de la RT 17](#). Las mediciones posteriores al reconocimiento inicial se realizarán teniendo en cuenta lo dispuesto por la [sección 5.11.2.3 de la RT 17](#), con las aclaraciones de la [Interpretación \(FACPCE\) 7/2014](#) y recordando siempre que la medición contable que se le asigne a una Propiedad de Inversión no puede exceder el valor recuperable de la misma de acuerdo con lo establecido por la [sección 4.4. de la RT 17](#).

En cuanto a la exposición contable, si bien la [RT 40](#) incorporó el rubro Propiedades de Inversión únicamente en el activo no corriente del modelo de estado de situación patrimonial de la [RT 9](#), pueden existir Propiedades de Inversión que deban ser expuestas en el activo corriente. En la información complementaria, se deben indicar los criterios de medición utilizados, así como también la composición y evolución que ha tenido el rubro durante el ejercicio, debiendo para ello contemplarse lo que al respecto dispone la [RT 9](#). Por último, se debe tener en cuenta que los inmuebles pueden ser expuestos contablemente en diversos rubros del Estado de Situación Patrimonial, dependiendo ello del destino que se le asigne al mismo, lo que permite que se puedan efectuar transferencias de inmuebles entre esos rubros, debiendo para ello contemplarse las limitaciones establecidas por la pregunta 18 de la Interpretación (FACPCE) 4/2018.

## V - BIBLIOGRAFÍA

---

Rodríguez de Ramírez, María del C. (2012): "Revalúos de bienes de uso: peripecias de las mediciones a valores corrientes en Argentina" - ERREPAR - Profesional & Empresaria (D&G) - N° 152.

Subelet, Carlos y otros (2014): "Proyecto N° 31 de resolución técnica (FACPCE). Normas contables profesionales: modificación de las resoluciones técnicas 9 y 11" - ERREPAR - Profesional & Empresaria (D&G) - N° 175.

Subelet, Carlos y otros (2013): "Resolución técnica 31 de la FACPCE: Nuevo rubro de propiedades de inversión" - ERREPAR - Profesional & Empresaria (D&G) - N° 165.

Marchesio, Jorge y otros (2017): "Tratamiento contable de los activos no corrientes que se mantienen para su venta según las normas contables profesionales argentinas (NCPA)" - ERREPAR - Profesional & Empresaria (D&G) - N° 208.

Medina, Alejandro (2016): "La contabilidad creativa y las normas contables profesionales relacionadas con la medición y exposición de inmuebles en entes que no aplican la resolución técnica 26 en Argentina" - Ed. científica universitaria - Catamarca - Argentina.

Casal, Armando M. (2009): "Inmuebles para inversión y bienes de uso. IFRS Práctica Internacional de Contabilidad" - ERREPAR - Profesional & Empresaria (D&G) - N° 122.

Resoluciones técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Interpretación 7/2014 de la FACPCE.