

Cooperativas. RT 56 Propiedades de Inversión: caracterización y medición inicial

Piacquadio, Cecilia

Abstract: La idea del presente artículo es analizar el tratamiento dispensado para las propiedades de inversión según la nueva la resolución técnica 56.

I. Introducción

Las Normas Contables Profesionales distintas de RT 26 definen a las Propiedades de Inversión como inmuebles —terrenos y/o construcciones— destinados a obtener renta —locación o arrendamiento— o acrecentamiento de su valor independientemente de si esa actividad constituye alguna de sus actividades principales.

Las Normas Internacionales de Información Financiera, fuente supletoria, a través de IAS 40 caracterizan a las Propiedades de Inversión como una propiedad —terreno o edificio o parte de un edificio o ambos— mantenida —por el dueño o por un arrendatario como un activo por derecho de uso— para obtener rentas o apreciación del capital, o ambos fines en vez de destinarla a la producción o suministro de bienes o servicios o darle una finalidad administrativa y en vez de destinarla a la comercialización en el curso ordinario de las actividades de la entidad.

Asimismo, IAS 40 desarrolla el concepto de "Propiedad ocupada por el dueño" —propiedad mantenida por el dueño o por un arrendatario como un activo por derecho de uso a efectos de su utilización en la producción o suministro de bienes o servicios o a efectos administrativos— y establece, en este marco, aspectos a considerar a efectos de caracterizar a una propiedad como Propiedad de Inversión o como una Propiedad ocupada por el dueño.

En este sentido, señala que en tanto una "Propiedad de Inversión" genera flujos de efectivo principalmente en forma independiente de los restantes activos mantenidos por la entidad, una "Propiedad ocupada por el dueño" —es decir, una propiedad destinada a su utilización en la producción o suministro de bienes o servicios o a efectos administrativos— genera flujos de efectivo atribuibles no solamente a la propiedad en si sino también a los restantes activos utilizados en las actividades inherentes a la producción o suministro —de bienes o servicios—.

En este marco, IAS 40 establece ejemplos de elementos que constituyen una Propiedad de Inversión y aquellos —elementos— que no son susceptibles de ser tratados como tal y que, en consecuencia, quedan fuera del alcance de esa Norma.

Relativo a la medición inicial, Normas distintas de RT 26 abordan la valorización según se trate de Propiedades de Inversión adquiridas, construidas, incorporadas a través de aportes o donaciones o incorporadas a través de trueques o canjes.

En este marco, se establece la medición inicial de las Propiedades de Inversión adquiridas al costo de adquisición, en tanto que las Propiedades de Inversión construidas miden inicialmente al costo de construcción.

Las Propiedades de Inversión incorporadas a través de aportes o donaciones se valorizan inicialmente al importe emanado de la documentación que respalda la operación en tanto se trate de una Entidad Pequeña o una Entidad Mediana y el importe estuviera exteriorizado en la documentación respectiva. En restantes casos, la medición inicial se efectúa al valor razonable del activo recibido o a la cotización sucedánea de este, en ese orden jerárquico.

La medición inicial de Propiedades de Inversión incorporadas a través de trueques o canjes se efectúa a la medición contable del activo egresante, en tanto se trate de bienes de similar naturaleza y costos de reposición. En casos restantes, la medición inicial se efectúa al importe emanado de la documentación de respaldo en tanto se trate de una Entidad Pequeña o una Entidad Mediana y la documentación exteriorice tal importe. En casos restantes, la medición se efectúa según el siguiente orden jerárquico: al valor razonable del activo ingresante, a la cotización sucedánea del activo ingresante, al valor razonable del activo egresante reconociendo el correspondiente resultado por tenencia del activo entregado, a la cotización sucedánea del activo egresante reconociendo el correspondiente resultado por tenencia y, en tanto no pueda determinarse el valor razonable ni la cotización del activo ingresante ni del activo egresante, la medición inicial se efectúa a la medición contable del activo egresante.

II. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión son definidas por la Norma Contable Profesional como inmuebles —terrenos y/o construcciones— destinados a obtener renta —por locación o arrendamiento— o acrecentamiento de su valor, independientemente de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales de la entidad [\(1\)](#).

Las Normas Internacionales de Información Financiera [\(2\)](#) definen a una "Propiedad de Inversión" como aquella [propiedad] —terreno o edificio o parte de un edificio o ambos— mantenida —por el dueño o por un arrendatario como un activo por derecho de uso— a efectos de obtener rentas o apreciación del capital o ambos en vez de mantener a la propiedad a efectos de su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o con una finalidad administrativa o en vez de mantenerla a efectos de su comercialización en el curso ordinario de la actividad del ente [\(3\)](#).

Asimismo, IAS 40 define a una "Propiedad ocupada por el dueño" como aquella [propiedad] mantenida —por el dueño o por un arrendatario como un activo por derecho de uso— a efectos de su utilización en la producción o suministro de bienes o servicios o con una finalidad administrativa [\(4\)](#).

En este marco, IAS 40 aborda la clasificación de una propiedad como Propiedad de Inversión o Propiedad ocupada por el dueño y señala que, toda vez que una Propiedad de Inversión es mantenida a efectos de obtener rentas o apreciación del capital o ambos, [una Propiedad de Inversión] genera flujos de efectivo en forma mayormente independiente a los otros activos mantenidos por la entidad, siendo esta la circunstancia que distingue a una Propiedad de Inversión de una Propiedad ocupada por el dueño. En este sentido, la producción o suministro de bienes o servicios —o la utilización de la propiedad con una finalidad administrativa— genera flujos de efectivo atribuibles no solamente a la propiedad sino también [atribuibles] a otros activos empleados en las actividades de producción o suministro.

En este marco, IAS 40 cita ejemplos de Propiedades de Inversión y, asimismo, exterioriza a modo enunciativo elementos que no forman parte de este rubro.

Son ejemplos de Propiedades de Inversión los siguientes:

- terrenos mantenidos a efectos de su apreciación —es decir, incremento de su valor— en el largo plazo en vez de mantenerlos a efectos de su comercialización en el corto plazo en el curso ordinario de las actividades del ente [\(5\)](#);

- terrenos mantenidos a efectos de un uso futuro indeterminado —en caso de que la entidad no hubiera determinado que el terreno se utilizará como "Propiedad ocupada por el dueño" o a efectos de su comercialización en el corto plazo en el curso ordinario de las

actividades del ente, se considera que el terreno se mantiene a efectos de su apreciación o incremento de valor— [\(6\)](#);

- un edificio del cual la entidad es dueño —o un activo por derecho de uso relacionado con un edificio mantenido por la entidad— y que se encuentre arrendado a través de uno o más contratos de arrendamiento operativo [\(7\)](#);

- un edificio que se encuentra desocupado y se mantiene a efectos de ser arrendado a través de uno o más contratos de arrendamiento operativo [\(8\)](#);

- una propiedad que está siendo construida o desarrollada a efectos de su uso futuro como una Propiedad de Inversión [\(9\)](#);

Seguidamente se exteriorizan ejemplos de elementos que no constituyen Propiedades de Inversión y que, en consecuencia, se encuentran fuera del alcance de IAS 40:

- una propiedad respecto de la cual la entidad tiene la intención de su comercialización en el curso ordinario de las actividades del ente o que se encuentra en proceso de construcción o desarrollo a efectos de dicha comercialización, a modo de ejemplo, una propiedad adquirida exclusivamente a efectos de su disposición posterior en un futuro cercano o a efectos de su desarrollo y reventa [\(10\)](#);

- una propiedad ocupada por el dueño, incluyendo una propiedad que se mantiene a efectos de su uso futuro como propiedad ocupada por el dueño, una propiedad que se mantiene para su futuro desarrollo y posterior uso como propiedad ocupada por el dueño, una propiedad ocupada por empleados —sea que los empleados abonen o no el alquiler a valores de mercado— y una propiedad ocupada por el dueño a la espera de su disposición [\(11\)](#);

- una propiedad arrendada a otro ente en el marco de un contrato de arrendamiento financiero [\(12\)](#).

En el caso de propiedades que se componen de una parte mantenida a efectos de obtener rentas y apreciación de capital y otra parte mantenida a efectos de su utilización en la producción o suministro de bienes o servicios o con una finalidad administrativa, si esas partes componentes pueden ser comercializadas separadamente —o arrendadas separadamente en el marco de un contrato de arrendamiento financiero— la entidad debe contabilizar esas partes componentes por separado. Si las partes componentes no pueden ser comercializadas en forma separada la propiedad constituye una Propiedad de Inversión solamente en tanto el componente afectado a la utilización en la producción o suministro de bienes o servicios o con propósitos administrativos represente una parte no significativa de la propiedad [\(13\)](#).

En ocasiones, una entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad que mantiene. Esa propiedad debe ser tratada como una Propiedad de Inversión en tanto los servicios constituyan una parte no significativa en el marco del contrato en su conjunto. A modo de ejemplo, el dueño de un edificio de oficinas suministra servicios de seguridad y mantenimiento a los arrendatarios que ocupan el edificio. Si, en cambio, los servicios suministrados constituyen una porción significativa —tal sería el caso de una entidad que es dueña y, asimismo, administra un hotel donde los servicios suministrados a los huéspedes son significativos en el marco del contrato en su conjunto— la propiedad debe ser tratada como una propiedad ocupada por el dueño —y no como una Propiedad de Inversión—. En este marco, IAS 40 establece que un hotel administrado por su dueño constituye una propiedad ocupada por el dueño —en vez de una Propiedad de Inversión— [\(14\)](#).

La norma señala que, en ocasiones, puede resultar complejo determinar si los servicios

complementarios constituyen una parte significativa que implique que la propiedad no pueda ser considerada una Propiedad de Inversión. A modo de ejemplo, señala que esto sucede cuando el dueño de un hotel transfiere algunas responsabilidades a terceras partes en el marco de un contrato de administración de modo que, en un extremo del espectro la posición del dueño sea la de un inversor pasivo y, en otro extremo el dueño pueda simplemente haber tercerizado funciones de gestión diarias y haber retenido una exposición significativa a la variación de los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel. En este marco observa IAS 40 que se requiere del juicio profesional a efectos de determinar si la propiedad debe ser considerada una Propiedad de Inversión. En esta circunstancia —y en tanto resulte compleja la clasificación de una propiedad— la entidad debe revelar a través de notas los criterios utilizados para distinguir una Propiedad de Inversión de una Propiedad ocupada por el dueño y de una propiedad que se mantiene a efectos de su comercialización en el curso ordinario de las actividades del ente [\(15\)](#).

Asimismo, IAS 40 se refiere a las circunstancias en las que una entidad dueña de una propiedad la arrienda a su entidad matriz o a otra entidad subsidiaria o dicha propiedad es ocupada por la matriz o por otra subsidiaria. En estas circunstancias la propiedad no puede ser considerada una Propiedad de Inversión en los estados financieros consolidados toda vez que la propiedad se encuentra ocupada por el dueño considerando la perspectiva del grupo económico. No obstante, desde la perspectiva de la entidad que es dueña de dicha propiedad el bien en cuestión constituye una Propiedad de Inversión si cumple con la definición respectiva emanada del párr. 5 de IAS 40 [\(16\)](#), en consecuencia, el arrendador debe tratar esa propiedad como una Propiedad de Inversión en sus estados financieros individuales [\(17\)](#).

III. Medición inicial

Relativo a su valorización a fecha de incorporación en el patrimonio, la norma aborda la medición de las Propiedades de Inversión según se trate de incorporación —en el patrimonio— por adquisición, por producción o construcción, por aportes o donaciones o a través de operaciones de trueque o canje.

Propiedades de Inversión adquiridas: Las Propiedades de Inversión incorporadas por adquisición se miden sobre la base del costo de adquisición [\(18\)](#), el cual surge de adicionar los siguientes conceptos:

- Precio de adquisición: al respecto deben considerarse las pautas establecidas con relación al tratamiento de los componentes financieros [\(19\)](#).

Deben deducirse del precio de adquisición descuentos comerciales y rebajas y adicionarse —al precio de adquisición— honorarios, aranceles de importación e impuestos no recuperables [\(20\)](#);

- Costos de los servicios internos y externos necesarios para darle al activo el destino previsto por la dirección. En este marco, los costos indirectos deben asignarse sobre bases razonables [\(21\)](#).

Propiedades de Inversión construidas: Se miden en función del costo de construcción [\(22\)](#). El costo de construcción se cuantifica sobre la base del Modelo de Costeo completo [\(23\)](#), es decir, considerando componentes del costo tanto a los factores de comportamiento variable —costos variables— como a los factores de comportamiento fijo —costos fijos—.

Deben adicionarse al costo de construcción los siguientes conceptos:

- costos de los materiales e insumos necesarios para la construcción [\(24\)](#),
- costos de conversión —mano de obra, servicios, depreciaciones y otras cargas— de comportamiento variable y fijo [\(25\)](#),

- costos de puesta en marcha o pruebas destinadas a evaluar si el activo está en condiciones de utilizarse según el uso y las condiciones previstas en el proyecto de construcción, neto de ingresos originados en la comercialización de productos con valor comercial durante este período [\(26\)](#); y

- costos financieros si correspondiera su cómputo [\(27\)](#).

Tratamiento de los costos financieros:

Los costos financieros pueden ser contabilizados:

- a. como gastos del período de devengamiento, o
- b. como parte del costo de un activo apto para la activación de costos financieros generados por deudas computables [\(28\)](#).

No deben activarse los costos financieros cuando el proceso de construcción:

- se prolongue por un tiempo que supere el plazo técnicamente estipulado según la naturaleza del proceso,
- se encuentre interrumpido por razones que no resultan necesarias para preparar el activo para cumplir con su destino,
- hubiera concluido y, en consecuencia, el activo se encontrará ya en condiciones de cumplir con su destino.

En caso de que la entidad optara por activar los costos financieros, debe aplicar esta política contable en forma consistente para la totalidad de los costos financieros generados por deudas computables y respecto de la totalidad de activos aptos para la activación de costos financieros —dentro de un rubro o categoría determinada—.

Debe detraerse de los costos financieros a activar la cuantía de ingresos financieros generados por colocaciones transitorias de fondos provenientes de tales préstamos.

En caso de que el ente presente los estados contables en moneda de poder adquisitivo homogéneo de cierre —es decir, en caso de que el ente ajuste por inflación—, deben activarse los costos financieros netos del Resultado por Exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (por su sigla, RECPAM) —es decir, en caso de que el ente presente los estados contables ajustados por inflación, se activan los costos financieros reales— (RT 56, párrs. 136 y 137, 138 inc. a), 139 y 142).

La activación de costos finaliza cuando el activo alcanza las condiciones de operación previstas en el proyecto de construcción [\(29\)](#).

No se activan al costo de construcción improductividades físicas o ineficiencias en el uso de los factores en general. Los importes correspondientes a improductividades e ineficiencias —a modo de ejemplo, la norma hace referencia a cantidades anormales de materiales, mano de obra u otros costos de conversión desperdiciados— deben contabilizarse con impacto en el resultado del período, es decir, no se activan al costo del bien [\(30\)](#).

Propiedades de Inversión incorporadas en el patrimonio a través de aportes o donaciones: Se miden inicialmente:

1. por el importe emanado de la documentación que respalda la operación: si se trata de un Ente Pequeño o un Ente Mediano y el importe se encuentra exteriorizado en la documentación respectiva [\(31\)](#);

2. restantes casos: al valor razonable [\(32\)](#) del activo recibido o a la cotización sucedánea [\(33\)](#) del activo recibido [\(34\)](#).

Propiedades de Inversión incorporadas a través de trueques o canjes: Se miden

inicialmente:

1. a la medición contable del activo egresante: si se trata de bienes de naturaleza y costo de reposición similares (35);

2. restantes casos:

a. por el importe emanado de la documentación que respalda la operación: en tanto se trate de un Ente Pequeño o un Ente Mediano y la documentación exteriorice el respectivo importe (36);

b. restantes casos, según el siguiente orden jerárquico:

- al valor razonable del activo ingresante (37),

- a la cotización sucedánea del activo ingresante (38),

- al valor razonable del activo egresante, reconociendo el resultado por tenencia (39) —por la diferencia entre el valor libros del activo egresante y su medición al valor razonable que es el atributo que se considera a efectos de valorizar el activo ingresante—,

- a la cotización sucedánea del activo egresante, reconociendo el resultado por tenencia devengado por el activo egresante (40) según se indicara en el párrafo precedente,

- a la medición contable del activo egresante: en tanto no sea posible establecer el valor razonable ni la cotización del activo ingresante ni del activo egresante (41).

IV. Bibliografía consultada

FEDERACIÓN ARGENTINA DE CONSEJOS PROFESIONALES DE CIENCIAS ECONÓMICAS (FACPCE), "Resolución Técnica N.º 56. Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad. Modificaciones a la Resolución Técnica 54", 2023, archivo pdf disponible en https://www.facpce.org.ar/NORMASWEB/index_argentina.php?c=1&sc=1.

IFRS FOUNDATION, "International Accounting Standard 40: Investment Property", 2023 a, disponible en línea en: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property.html/content/dam/ifrs/pub>

IFRS FOUNDATION, "Basis for conclusions: IAS 40 Investment property", 2023 b, disponible en línea en: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property.html/content/dam/ifrs/pub>

IFRS FOUNDATION, "Basis for conclusions IASC: IAS 40 Investment property", 2023 c, disponible en línea en: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property.html/content/dam/ifrs/pub>

INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES), "Resolución 996/2021", 2021 a, archivo pdf disponible en: <https://vpo3.inaes.gob.ar/files/resoluciones/INAES/RESFC-2021/996/RESFC-2021-996-APN-DI-INAES.pdf> vigente según Resolución INAES 2879/2023, y "Anexo I", archivo pdf disponible en: <https://vpo3.inaes.gob.ar/files/resoluciones/INAES/RESFC-2021/996/Anexo-IF-2021-53322765-APN-PI-IN>

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN ARGENTINA, "Ley 20.337. Ley de Cooperativas", 1973, archivo pdf disponible en: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-199918462/texact.htm>.

(1) RT 56, párr. 359.

(2) Las Normas Internacionales de Información Financiera son fuente supletoria en el marco de aspectos no previstos por las Normas Contables Profesionales distintas de RT 26 o temas específicos o particulares [RT 56, párr. 77, inc. a), acápite i)].

- (3) IAS 40, párr. 5, "Investment property", la traducción es nuestra.
- (4) IAS 40, párr. 5, "Owner-occupied property", la traducción es nuestra.
- (5) IAS 40, párr. 8, inc. a), la traducción es nuestra.
- (6) IAS 40, párr. 8, inc. b), la traducción es nuestra.
- (7) IAS 40, párr. 8, inc. c), la traducción es nuestra.
- (8) IAS 40, párr. 8, inc. d), la traducción es nuestra.
- (9) IAS 40, párr. 8, inc. e), la traducción es nuestra.
- (10) IAS 40, párr. 9, inc. a), la traducción es nuestra.
- (11) IAS 40, párr. 9, inc. c), la traducción es nuestra.
- (12) IAS 40, párr. 9, inc. e), la traducción es nuestra.
- (13) IAS 40, párr. 10, la traducción es nuestra.
- (14) IAS 40, párrs. 11 y 12, la traducción es nuestra.
- (15) IAS 40 párrs. 13 y 14 y párr. 75, inc. c), la traducción es nuestra.
- (16) Es decir, que se trate de una propiedad —terreno, edificio o parte de un edificio o ambos— mantenida —por el dueño o por un arrendatario como un activo por derecho de uso— a efectos de obtener rentas o apreciación del capital o ambos en vez de mantener esa propiedad a efectos de su utilización en la producción o suministro de bienes o servicios o a efectos administrativos o en vez de destinarla a la comercialización en el curso ordinario de las actividades de la entidad (IAS 40, párr. 5, "Investment property", la traducción es nuestra).
- (17) IAS 40, párr. 15, la traducción es nuestra.
- (18) RT 56, párr. 361, inc. a).
- (19) Los componentes financieros explícitos —componentes financieros originados en operaciones efectuadas a plazo y que se encuentran exteriorizados en el comprobante que respalda la operación— deben tratarse como costos financieros o ingresos financieros, según corresponda (RT 56, párr. 129). Relativo a los componentes financieros implícitos —es decir, aquellos que no se encuentran exteriorizados en el comprobante que respalda una operación efectuada a plazo— la Norma Contable Profesional establece que: - Las Entidades Pequeñas: pueden optar por no segregarlos (RT 56, párr. 130). - Las Entidades que no son Pequeñas: deben segregarlos en operaciones efectuadas a plazo —es decir, de cobro o pago diferido— en tanto el plazo de, por lo menos, una de las cuotas pactadas supere los doce meses contado desde la fecha de operación o la entidad opte por aplicar esta política contable en el caso de operaciones en las que el plazo no cumpla con las características señaladas, por ejemplo, porque las condiciones pactadas no reflejan los términos usuales de mercado (RT 56, párr. 131). Los componentes financieros segregados deben ser tratados como costos financieros o ingresos financieros, según corresponda (RT 56, párr. 133). Debe aplicarse la misma política de segregación de componentes financieros implícitos tanto en la medición inicial como en la medición posterior (RT 56, párr. 134). En caso de que la entidad opte por no segregar componentes financieros implícitos a los efectos de RT 56 u otras Normas Contables, la medición efectuada —sin segregar componentes financieros implícitos— equivale a un precio condición contado (RT 56, párr. 135).
- (20) RT 56, párr. 103, inc. a).
- (21) RT 56, párr. 103, incs. b) y c).
- (22) RT 56, párr. 361, inc. b).
- (23) RT 56, párr. 104.
- (24) RT 56, párr. 105, inc. a).
- (25) RT 56, párr. 105, inc. b).
- (26) RT 56, párr. 105, inc. c).
- (27) RT 56, párr. 105, inc. d).

(28) La Norma Contable Profesional prevé la posible contabilización de los costos financieros devengados por estos pasivos como parte del costo de un activo apto para la activación de costos financieros. Incluyen deudas con proveedores de préstamos, tenedores de obligaciones negociables o bonos similares y pasivos originados en adquisición de bienes y servicios en tanto los plazos de financiación superen a los plazos habituales de mercado (RT 56, Glosario, "Deudas computables"). Activos aptos para la activación de costos financieros" son aquellos [activos] que requieren de un proceso prolongado de producción, construcción, montaje o terminación antes de estar en condiciones de cumplir con su destino. Incluyen Bienes de Cambio, Bienes de Uso, Propiedades de Inversión o Activos Intangibles (RT 56, Glosario, "Activos aptos para la activación de costos financieros").

(29) RT 56, párr. 106.

(30) RT 56, párr. 107, inc. a) y párr. 108.

(31) RT 56, párr. 204, inc. c), acápite i).

(32) Precio que se recibiría por vender el activo en una transacción entre participantes del mercado a fecha de medición. El valor razonable debe referirse a un activo concreto, a modo de ejemplo, debe considerarse la condición, estado de conservación y localización del bien (RT 56, Glosario, "Valor Razonable").

(33) Precio directamente observable que se recibiría por vender el activo en un mercado que no reúne todas las características de un mercado activo (RT 56, Glosario, "Cotización sucedánea").

(34) RT 56, párr. 204, inc. c), acápite ii).

(35) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite i).

(36) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite ii.1).

(37) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite ii.2.a).

(38) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite ii.2.b).

(39) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite ii.2.c).

(40) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite ii.2.d).

(41) RT 56, párr. 204, inc. d), acápite ii.2.e).