

# **PROPIEDADES DE INVERSIÓN – VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN (RESOLUCIONES TÉCNICAS 31 Y 40)**

A partir del 1º de enero de 2012 entró en vigencia la Resolución Técnica N° 31 (en adelante RT 31), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que incorpora como alternativa de valuación de los Bienes de Uso, el modelo de la revaluación, con contrapartida en el patrimonio neto del ente de ese mayor valor.

La adopción del modelo de revaluación es una herramienta muy útil para las empresas, dado que la aplicación del criterio de medición al costo, refleja, muchas veces, un patrimonio alejado del valor de mercado enfrentado inconvenientes para lograr financiación y calificar para determinados negocios.

Por lo tanto, ésta constituye una alternativa interesante que permite asignarle un valor más cercano a los valores de mercado a los bienes de uso y –por consiguiente- revalorizar el patrimonio neto de la sociedad, en un entorno en el cual aún no aplica el ajuste por inflación en los estados contables, por no cumplirse los parámetros establecidos por la normativa contable vigente, esto es: inflación acumulada en los últimos tres años igual o superior al 100%, considerando el índice de precios internos al por mayor publicado por el INDEC (Resolución Técnica N° 39).

Retomando lo establecido por la RT 31, queremos hacer hincapié en una categoría especial que menciona esta resolución: las Propiedades de Inversión (en adelante PI).

Allí se define que la PI “son los bienes inmuebles (terrenos o edificios) destinados a obtener una renta (locación o arrendamiento), con independencia de si esta actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente”

Tal como puede apreciarse, la definición anterior se basa en el cumplimiento de dos requisitos fundamentales y simultáneos:

- a) el primero referido a la naturaleza del activo: debe tratarse de un bien inmueble; y
- b) el segundo referido al destino al cual es afectado: el cual es obtener una renta mediante su entrega en alquiler o arrendamiento, o el incremento de su valor, sin que ello necesariamente deba constituir la actividad principal del ente.

No se incluyen en esta sección las propiedades adquiridas con el propósito de venderlas en el curso normal de las operaciones del negocio o que se encuentren en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, todas las cuales se considerarán bienes de cambio y su medición se efectuará aplicando los criterios establecidos para los mismos.

Respecto de la PI la medición contable se efectuará, alternativamente, de acuerdo con alguno de los siguientes criterios primario:

- a) al costo original menos su depreciación acumulada, siguiendo los criterios descriptos para los Bienes de uso (excepto activos biológicos), o
- b) a su valor neto de realización (VNR).

Si el valor neto de la realización es 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. (sólo para Activos destinados a la venta)

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.

O sea que para las PI en un requisito fundamental la existencia de un “mercado efectivo para la negociación de los bienes”. – mercado activo- para poder obtener los valores netos de realización y así revaluar los inmuebles. Se considera que existe un mercado activo cuando las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha. (RT 31)

En relación a estos temas, el 25 de noviembre de 2014, el Consejo Directivo del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Salta, aprobó la Resolución General n° 2.354/2014, por la cual se reconoce como norma profesional, la Segunda Parte de la Resolución Técnica N° 40 “Normas contables profesionales: Modificación de las Resoluciones Técnicas N° 9 y 11” (en adelante RT N° 40).

En dicha resolución se establece que, en los casos de medición de Propiedades de Inversión (PI) sobre la base del Valor neto de realización, se expondrá como información complementaria en los Estados Contables del ente, la siguiente:

- a) Enunciación de las fechas a las 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 mercados recientes, realizadas entre las 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.

Adicionalmente, la RT 40 adecúa ciertos artículos de las Resoluciones Técnicas 9 y 11 donde se incorporan los conceptos de Propiedades de Inversión, crea un Anexo de las PI, y se adicionan líneas para los resultados y los movimientos de las PI en los Estados Contables.

El anexo de PI expondrá: Naturaleza, saldos iniciales, adiciones, medición a valores netos de realización (de corresponder), bajas depreciaciones, desvalorizaciones por disminuciones de los valores recuperables, recupero de ellas, ajustes y saldos finales de los grupos de activos que integran el rubro, separadamente para los valores originales y la depreciación acumulada.

Lo indicado arriba respecto del Modelo de Revaluación de los Bienes de Uso y de las Propiedad de Inversión, constituyen una actualización de las Normas Contables Profesionales argentinas, como consecuencia de la aproximación a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF).

Lo indicado arriba del Modelo de Revaluación de los Bienes de Uso y de las Propiedades de Inversión, constituye una actualización de las Normas Contables Profesionales argentinas, como consecuencia de la aproximación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Esta es una breve reseña de las novedades que incorporó las RT 31 y 40. Es importante entonces que los entes conozcan las distintas alternativas que dan normas profesionales para revaluar los activos fijos.

