

Propiedades de inversión: un enfoque normativo y empírico

Nazar, Hugo M.

Werbin, Eliana

Abstract: En el presente trabajo se analizará la opción que ejercen entidades que publican en la web sus estados financieros; la fiabilidad de la medición según la opción y las consecuencias patrimoniales y económicas; el análisis de los factores que determinan la elección del criterio contable permitido por la norma internacional de contabilidad (NIC) 40; propiedades de inversión, y se brindará información sobre dos características esenciales de la información financiera: la relevancia y fiabilidad.

(*)

I. Introducción

El objetivo de este artículo es hacer una revisión de la problemática referida a la medición de las propiedades de inversión y como consecuencia de ello, la fiabilidad, la relevancia, la incidencia y la apropiación a resultados en los ejercicios económicos involucrados.

Las normas nacionales, en proceso de transición, actualmente definen que el rubro propiedades de inversión se mida, contablemente, al costo original menos su depreciación acumulada o a su valor neto de realización, esta alternativa tiene vigencia para ejercicios cerrados hasta el 30/06/2024 (RT 17 5.11.2.3).

A partir de los ejercicios iniciados desde el 01/07/2024, la medición será al costo menos su depreciación acumulada o a su valor razonable. (RT 54 p. 362), ambas fechas podrán prorrogarse por 180 días.

Por su parte, las normas internacionales determinan que la entidad, para medir las propiedades de inversión, puede escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo.

En el presente trabajo se analizará la opción que ejercen entidades que publican en la web sus estados financieros, la fiabilidad de la medición según la opción y las consecuencias patrimoniales y económicas de esa elección. El análisis de los factores que determinan la elección de criterio contable permitido por la norma internacional de contabilidad (NIC) 40, propiedades de inversión, y brindará información sobre dos características esenciales de la información financiera: relevancia y fiabilidad.

II. Revisión normativa y doctrinaria

La RT 9 define a las propiedades de inversión del siguiente modo: "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".

La RT 54 en el párr. 359 replica el concepto de la RT 9, a excepción del término "bienes".

El concepto contiene inmuebles con dos tipos de destino, por un lado los mantenidos con la intención de obtener renta, perfectamente identificables por su correlación con ingresos por alquileres o arrendamientos (en la medida en que efectivamente estén alquilados o arrendados) y por otro lado aquellos inmuebles destinados a obtener una plusvalía, estos, requieren un elemento de juicio que valide la posición de la dirección respecto a la decisión de invertir en la espera de un acrecentamiento de valor.

La RT 17 en el punto 5.11.2.1 incluye en la sección propiedades de inversión:

- Propiedades que se encuentren alquiladas a terceros a través de un arrendamiento operativo.

- Propiedades que se mantienen desocupadas con fin de acrecentamiento de valor a largo plazo, hasta su venta, con prescindencia de si ese destino de los bienes se corresponde o no con la actividad principal del ente.

La NIC 40 es útil para ampliar la composición del rubro con los siguientes ejemplos contenidos en el párr. 8:

(a) Un terreno que se tiene para obtener plusvalía a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

(b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías).

(c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.

(d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Las normas nacionales y las internacionales contienen dos opciones de medición para el rubro denominado propiedades de inversión. Las normas nacionales se aplican a entidades no cotizantes, en tanto las internacionales, obligatoriamente a entidades que cotizan en bolsa, bancos y, de manera opcional, a cualquier tipo de entidad.

La medición posterior asignada por la RT 54 modificó la medición según RT 17 y adaptó el tratamiento a las disposiciones de la NIC 40 modificando, en consecuencia, el porvenir de este rubro. Es dable recordar en esta instancia lo dispuesto por la RT 17: el rubro propiedades de inversión se mide al cierre del ejercicio, al costo original menos su depreciación acumulada o a su valor neto de realización. Si el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior, se reconocerá la ganancia resultante, en la medida que 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 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. Esta disposición conserva el criterio de privilegiar la fiabilidad de la medición; si no halla el valor de mercado al cierre, respeta el valor de mercado del momento de la incorporación o de algún momento posterior, no hay alternativa intermedia.

Para los ejercicios iniciados a partir del 01/07/2024, la RT 54 determina que la medición posterior será al costo menos su depreciación acumulada o a su valor razonable (para el rubro no está prevista la cotización sucedánea). La norma establece como condiciones que el criterio elegido se aplique de manera uniforme para todos los componentes del rubro, se consideren los ingresos de los arrendamientos actuales y las diferencias de medición se imputen en el resultado del período.

Las normas internacionales, definen que para medir las propiedades de inversión, se puede escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo.

Analizando el contenido de los párrafos anteriores, es claro que la unificación de las normas nacionales reemplaza el valor neto de realización por el valor razonable para la medición posterior de las propiedades de inversión, equiparando el tratamiento con lo

dispuesto por la norma internacional, para las empresas nacionales, el reemplazo de valor neto de realización por valor razonable amplía la base de medición pues se elimina el condicionante de la RT 17, y se sustenta en el contenido de los siguientes párrafos de la RT 54:

117. Una entidad estimará el valor razonable en función de precios que, en la fecha de la medición:

a) sean:

(i) observables directamente en el mercado principal o, si este no existiera, en el mercado más ventajoso; o

(ii) estimados mediante técnicas de valuación, cuando no puedan estimarse aplicando el inciso inmediato anterior.

120. Una entidad aplicará la técnica de valuación que resulte más apropiada, debiendo basar su selección en los enfoques siguientes:

a) Enfoque de mercado: precios de activos o pasivos similares o comparables, debidamente ajustados en función de las características y condición del activo o pasivo a medir.

b) Enfoque de ingresos: valor descontado de los flujos de efectivo netos que puedan esperarse del activo o pasivo a medir.

c) Enfoque del costo: costo que requeriría la adquisición, producción o construcción de un activo similar que reemplace la capacidad de servicio del activo a medir.

En síntesis, la situación actual es la siguiente:

RT 17	RT 54	NIC 40
COSTO ORIGINAL menos DEPRECIACIÓN ACUMULADA	COSTO ORIGINAL menos DEPRECIACIÓN ACUMULADA	MODELO DE COSTO
○	○	○
VALOR NETO DE REALIZACIÓN	VALOR RAZONABLE	VALOR RAZONABLE

La elección indicará la fiabilidad/conservadurismo o pertinencia/relevancia/optimismo de cada entidad. El modelo de coste se caracteriza por el conservadurismo, la aversión al riesgo y la fiabilidad y nitidez de la información. El modelo de valor razonable se caracteriza por el optimismo, la inclinación al riesgo, la relevancia y transparencia de la información (FERRER-CAZORLA FERNÁNDEZ, 2018).

En palabras de Vicente-Lama et. al (2013), "la elección de criterio contable permitida por la NIC 40 pone de manifiesto la tensión entre dos de las características de la información financiera: relevancia y fiabilidad. Mientras que el criterio de coste satisface adecuadamente algunas de las características cualitativas asociadas con la fiabilidad como la objetividad y la verificabilidad; el criterio de valor razonable presenta cotas menores de fiabilidad pero produce resultados más relevantes. La principal crítica al uso del valor razonable como criterio de valoración para las inversiones inmobiliarias se encuentra en la dificultad para obtener valores de un mercado activo".

Valderrama Prieto et. al (2023) expresan que "[e]n la adopción de las NIIF se ha señalado que la medición a valor razonable (VR) de activos y pasivos incrementaría la relevancia de la información y su utilidad en la toma de decisiones de inversión. No obstante, la aplicación del VR en los activos fijos no ha sido común en las empresas y presenta desafíos y problemas

en su aplicación".

En esta línea, Rincón-Soto y Gómez Villegas (2021) admiten que "las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) han promovido la medición al Valor Razonable (VR) para una gran variedad de activos y pasivos, lo que beneficiaría la información relevante para la toma de decisiones de los inversores".

Asimismo, Patiño-Jacinto R. (2009) indica que "este aspecto podría tener alto impacto en los resultados de las empresas y, por ende, en su situación financiera".

En definitiva, la doctrina hace eco de la diada conflictiva en contabilidad entre pertinencia (relevancia) y confiabilidad (fiabilidad), vinculando a la primera cualidad con el valor razonable y a la segunda con el valor de costo, ambas con ventajas y desventajas.

III. Análisis de estados contables de empresas cotizantes

De acuerdo a los datos obtenidos en: <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/BuscadorGlobal> y https://bolsar.info/relevante_semestral.php sobre estados financieros de 42 entidades relevadas, las empresas que exponen en sus activos propiedades de inversión, las normas utilizadas y los estados financieros (EEFF) disponibles son las siguientes:

Empresa y rubro	Normas utilizadas	EEFF disponibles
IRSA Inversiones y Representaciones SA: polirubro inmobiliario.	Internacionales	Ejercicios 2021-2022-2023
INMOBILIARIA MANQUEUE SA y filiales: polirubro mobiliario e inmobiliario.	Internacionales	Ejercicios 2018-2019-2020
CRESUD SA: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.	Internacionales	Ejercicios 2021-2022-2023
SICOM SA: Servicios de créditos y otras actividades	Internacionales	Ejercicios 2021-2022-2023
CARLOS CASADO SA: Inmobiliaria, agroganadera y comercial.	Internacionales	Ejercicios 2021-2022-2023
DULCOR SA: Producción de productos de consumo masivo e industriales.	Internacionales	Ejercicios 2018-2019-2020
VALERZA SA: Administración Fiduciaria. Servicios de Financiación.	Nacionales	Ejercicios 2020-2021-2022
COL VEN SA: Fabricación de sistemas de protección y seguridad automotriz.	Nacionales	Ejercicios 2018-2019-2020
TERRAGENE SA: fabricación de productos de laboratorio y de uso farmacéutico.	Nacionales	Ejercicios 2019-2020-2021

De los estados financieros relevados, seis pertenecen a entidades que aplican normas internacionales, las tres restantes miden y exponen bajo normas locales. Cinco de las entidades que aplican normas internacionales miden sus propiedades de inversión a su valor razonable con personal tasador externo. Solo una utiliza para medir el modelo de costo.

Respecto a las tres entidades que aplican normas nacionales, cada una presenta una particularidad que se detalla:

- Valerza SA no informa el criterio que utiliza para medir el rubro.
- Col Ven SA no aclara el criterio que utiliza para medir el rubro.
- Terragene SA en el ejercicio en que se incorporan bienes clasificados en el rubro los mide al costo de adquisición y en los sucesivos informa que los mide a valor razonable.

Los estados contables/financieros analizados de las empresas que utilizan normas internacionales exponen con mayor grado de detalle información sobre el rubro. Los entes que utilizan normas locales, en el corto plazo, seguramente adaptarán sus mediciones en función a las virtudes que les ofrece la norma unificada, el mercado deberá ofrecer tasación profesional externa, confiable y parametrizada, será un desafío procurar equilibrio entre fiabilidad y relevancia.

IV. Conclusiones

En este trabajo se revisó la normativa actual referida al rubro Propiedades de Inversión, en una transición entre la RT 17 y la RT 54 para normas locales, y la NIC 40 en el caso de normas internacionales.

El abanico de posibilidades que brinda la RT 54 para medir a valor razonable o reemplazar a este con técnicas de valuación explicitadas, y su aproximación a las normas internacionales, brinda a las empresas opciones para mejorar su situación patrimonial y reconocimiento de resultados.

Puede verse que en el caso de empresas que aplican normas internacionales la mayoría opta por el criterio de valor razonable, dando preeminencia a la relevancia por sobre la fiabilidad en la díada conflictiva de la contabilidad para la toma de decisiones.

Es de esperar que el mercado y los profesionales contables deban profundizar su estudio en este criterio de valuación que a todas luces es el preferido de los emisores de estados financieros.

V. Bibliografía

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, "Normas Internacionales de Información Financiera".

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, "Resoluciones Técnicas".

FERRER-CAZORLA FERNÁNDEZ, V. I. (2018). "Analizar los motivos que determinan el sentido de la adopción de las NIC por parte de los diferentes países. Análisis en el caso concreto de la NIC 40 inversiones inmobiliarias", Universidad Pontificia Comillas, Madrid.

PATÍÑO-JACINTO, R. (2009). "El valor razonable en las inversiones de grupos económicos", Cuadernos de Contabilidad, vol. 10 [26]: 67-86, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.

RINCÓN-SOTO, C. A. y GÓMEZ-VILLEGAS, M. (2021). "La medición a valor razonable en activos fijos. Caso empresas de servicios públicos domiciliarios cotizadas en Colombia", Cuadernos de Contabilidad, vol. 22, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.

VALDERRAMA PRIETO, M. A., ARIAS BELLO, M. L., y GÓMEZ VILLEGAS, M. (2023). "Uso del valor razonable en la medición posterior de activos fijos bajo las NIIF. Revisión sistemática de la literatura", Contaduría Universidad de Antioquia [82], 173-203.

VICENTE-LAMA, M., MOLINA-SÁNCHEZ, H., RAMÍREZ-SOBRINO, J. (2013). "Inversiones inmobiliarias: la elección contable valor razonable versus coste en los grupos cotizados españoles", Cuadernos de Contabilidad, vol. 14 [34]: 25-51, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.

(A) Facultad de Ciencias Económicas — Universidad Nacional de Córdoba.