C

omo parte de la misión que la academia colombiana tiene respecto de la convergencia a NIIF, seguimos en la tarea de pronunciarnos sobre los tratamientos contables establecidos por la normatividad internacional. En este caso nos ocupamos de las Propiedades de Inversión, las cuales, según [IAS 40](http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/niif/), son definidas como:

“*propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para:*

*(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o*

*(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.”*

Vale la pena mencionar que, según la actual regulación contable colombiana, este tipo de activos se clasifican como Propiedades, Planta y Equipo, lo cual nos implicará tanto una reclasificación a una categoría distinta dentro del activo, como un cambio en los principios de reconocimiento, medición y presentación.

La NIC 40 señala que después del reconocimiento inicial (medición al costo), ellas deben medirse utilizando el modelo del costo - similar al establecido en IAS 16, o utilizando el modelo del valor razonable, en el cual los cambios de valor se reconocen en el resultado. Respecto del modelo del valor razonable, después de recibir argumentos en su contra tales como la inexistencia en algunos casos de mercados activos, la volatilidad y subjetividad de las mediciones al valor razonable y el costo que implican tales mediciones, IASB concluyó:

*“(…) el Consejo cree que es imposible, en este estado de cosas, requerir el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Al mismo tiempo, el Consejo considera que es deseable permitir el modelo de valor razonable.”*

El primer problema que se genera en la práctica (problema que IASB no intentará corregir) es el del resultado distribuible a los accionistas. Como se mencionó en [Contrapartida 158](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/Contrapartida158.doc), parecería que las ganancias derivadas de los cambios en el valor razonable no deberían ser distribuibles, más si se trata de propiedades que se esperen liquidar en el largo plazo.

Por otra parte, considero inconveniente la posibilidad de optar por cualquiera de tales modelos sin ninguna consideración. Creo que esto afecta enormemente la comparabilidad al permitir en situaciones similares la escogencia de métodos (Costo o valor razonable), que generan resultados sustancialmente diferentes. Sobre este particular habría que resaltar el tratamiento requerido para las propiedades de inversión en las NIIF para las PYMES, en las cuales la regla general es el uso del modelo del valor razonable y, solo si no es posible su determinación sin un indebido costo o esfuerzo, puede usarse el modelo del costo.

Como hemos sostenido en anteriores oportunidades, hay muchas cosas aún por discutir y mejorar.

*César Augusto Salazar Baquero*