

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building's facade is dark, with the sky above showing a deep blue twilight. The building's structure is composed of many rectangular glass panels and metal frames. A curved section of the building is prominent on the right side. The overall mood is professional and modern.

NIC 40:
**Valor razonable de las
propiedades de inversión**

A logo for a 10th anniversary. It features a large white number '10' with a green checkmark inside the zero. Below the number, the word 'años' is written in a white, sans-serif font. The background of the logo is a dark green color.

10
años

De acuerdo con las definiciones de la **NIC 40**, las **propiedades de inversión** son “propiedades (terreno o un edificio —o parte de un edificio— o ambos) mantenidas (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso) para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines” situación que implica, necesariamente, que estamos hablando para el caso de **inmuebles** que están **destinados a generar ingresos vía arrendamientos** o **generar plusvalías o valorizaciones sobre los mismos** o, en la mayoría de los casos, a **combinar ambas tasas de rentabilidad** que permiten a su dueño generar beneficios a través del negocio inmobiliario.

Las **Normas Internacionales de Información Financiera**, dentro de las posibilidades que establece para la determinación de la política de medición posterior para las Propiedades de inversión, mencionadas en los párrafos 30 y siguientes de NIC 40, permite que este tipo de propiedades sean **medidas a valor razonable con efecto a resultados**, lo que naturalmente implica que la compañía que así lo decidiera debe aplicar una determinación de este valor al **cierre de cada ejercicio contable**.

En el modelo de valor razonable, las propiedades de inversión serán medidas posteriormente a su valor de mercado, determinado de forma razonable sin depreciación y sin revisiones de deterioro, pues la determinación periódica del valor razonable de mercado de estos activos recogería cualquier variación, positiva o negativa del activo, demostrando su valor en condiciones actuales.

El efecto de la variación del valor razonable, debe ser reconocido dentro de la sección de resultados del Estado de Resultados Integrales, razón por la cual, y basados en el principio de comparabilidad de los estados financieros bajo NIIF, se hace necesario que este valor razonable sea determinado todos los años, sea a través del estudio de un tercero independiente de la compañía o de otros métodos demostrables técnicamente que reflejen la realidad de mercado del bien, de acuerdo a las reglas establecidas por “NIIF 13 – Valor Razonable”.

El reconocimiento de esta variación puede generar un **incremento o disminución en el activo**, cuya contrapartida sería un **ingreso o gasto**, de forma correspondiente, por **medición al valor razonable de propiedades de inversión**, que hace parte de los **ingresos o gastos operacionales** del estado de resultados que se presentan dentro del periodo, lo cual genera una **utilidad o pérdida** que se pueden entender como **“no realizadas”** por corresponder a **ingresos o gastos** que no generan movimiento de efectivo, sin embargo, estas estarían a disposición de los accionistas para una potencial distribución de utilidades por parte de la sociedad.