

**Colegio Contadores Públicos de Costa Rica  
Comité Consultivo Permanente  
Acuerdo 20-2020, Sesión Ordinaria del  
09 de diciembre de 2020**

**Criterio técnico más adecuado para el registro y presentación en los estados financieros de los costos y gastos derivados de todas y cada una de las etapas del ciclo de vida que experimenta todo proyecto de inversión, desde la expresión de una idea de inversión hasta que entra en operación para materializar los beneficios esperados en la formulación, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y más en específico para la etapa de pre inversión que abarca elementos técnicos como Estudios de Prefectibilidad, Estudios de Factibilidad y Evaluación, Uso de Evaluación Financiera y Socio – Económica entre otros con erogaciones financieras significativas por parte del gestor del proyecto**

En la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo se indica lo siguiente en cuanto al reconocimiento de un activo:

Párrafo 7

*El coste de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:*

- (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y*
- (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.*

Párrafo 8

*Partidas tales como las piezas de repuesto, equipo de reserva y el equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIF cuando cumplen con la definición de propiedades, planta y equipo. En otro caso, estos elementos se clasificarán como inventarios.*

Párrafo 9

*Esta Norma no establece la unidad de medición para propósitos de reconocimiento, por ejemplo, no dice en qué consiste una partida de propiedades, planta y equipo. Por ello, se requiere la realización de juicios para aplicar los criterios de reconocimiento a las*

*circunstancias específicas de la entidad. Podría ser apropiado agregar partidas que individualmente son poco significativas, tales como moldes, herramientas y troqueles, y aplicar los criterios pertinentes a los valores totales de las mismas.*

#### Párrafo 10

*La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo puede incluir los costos incurridos relacionados con arrendamientos de activos que se usen para construir, añadir, sustituir parte o mantener un elemento de propiedades, planta y equipo, tal como la depreciación de activos por derecho de uso.*

#### Párrafo 20

*El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se incluirán en el importe en libros del elemento correspondiente. Por ejemplo, los siguientes costos no se incluirán en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo:*

- (a) costos incurridos cuando un elemento, capaz de operar de la forma prevista por la gerencia, todavía tiene que ser puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena;*
- (b) pérdidas operativas iniciales, tales como las incurridas mientras se desarrolla la demanda de los productos que se elaboran con el elemento; y*
- (c) costos de reubicación o reorganización de parte o de la totalidad de las operaciones de la entidad.*

#### Párrafo 21

*Algunas operaciones, si bien relacionadas con la construcción o desarrollo de un elemento de propiedades, planta y equipo, no son necesarias para ubicar al activo en el lugar y condiciones necesarios para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estas operaciones accesorias pueden tener lugar antes o durante las actividades de construcción o de desarrollo. Por ejemplo, pueden obtenerse ingresos mediante el uso de un solar como aparcamiento hasta que comience la construcción. Puesto que estas operaciones accesorias no son imprescindibles para colocar al elemento en el lugar y condiciones*

*necesarios para operar de la forma prevista por la gerencia, los ingresos y gastos asociados a las mismas se reconocerán en el resultado del periodo, mediante su inclusión dentro las clases apropiadas de ingresos y gastos.*

Por otro lado en la NIC 41 Propiedades de Inversión se indica que para la clasificación de propiedades como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por los propietarios lo siguiente:

#### Párrafo 07

*Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 se aplica a propiedades ocupadas por el propietario y la NIIF 16 Arrendamientos para propiedades ocupadas por el propietario mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso.*

#### Párrafo 07

*Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:*

- (a) Un terreno que se tiene para obtener apreciación del capital 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 apreciación del capital).*
- (c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relacionado con un edificio mantenido por la entidad) 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.*

*(e) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.*

Esta misma NIC 40 Propiedades de Inversión indica para el reconocimiento lo siguiente:

*An owned investment property shall be recognised como activos cuando, y sólo cuando:*

- (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y*
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.*

*Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.*

*De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” de la propiedad.*

Por último esta Norma NIC 41 Propiedades de Inversión sobre la medición en el momento del reconocimiento indica:

*Las propiedades de inversión de las que es dueño se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.*

*El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.*

**RESPUESTAS:**

La administración es la encargada de evaluar si se cumplen con los criterios del párrafo 7 de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, para realizar el registro de los activos.

En caso de que la administración considere que estos criterios no se cumplen, debe aplicar el párrafo 21 de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo para el registro de estas transacciones.

Además es importante indica que si los proyectos de inversión que mantiene la administración, se refieren a propiedades, se debe de realizar el reconocimiento, medición y registro de acuerdo a las NIC 40 Propiedades de Inversión.

