

## NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### Reconocimiento

Esta Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público ha sido básicamente elaborada a partir de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 (2000), *Propiedades de Inversión* publicada por el Comité de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). En 2001, en sustitución del IASC, se constituyeron el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y la Fundación para el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF). Las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) emitidas por el IASC permanecerán en vigor mientras no sean modificadas o retiradas por el IASB. La presente publicación del Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores reproduce extractos de la NIC 40 con el permiso del IASB.

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares del mismo, en el Departamento de Publicaciones del IASCF: IASCF Publications Department, 1<sup>st</sup> Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

Email: [publications@iasc.org](mailto:publications@iasc.org)

Internet: <http://www.iasb.org>

Las NICs, los Proyectos de Norma y otras publicaciones del IASC y el IASB son propiedad intelectual del IASCF.

“IAS,” “IASC,” “IASCF,” “IASB” and “International Accounting Standards” son Marcas Registradas del IASCF y no deben ser usadas sin el consentimiento del IASCF.

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD DEL  
SECTOR PÚBLICO—NICSP 16  
PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**CONTENIDO**

|  | Párrafo |
|--|---------|
| OBJETIVO   |         |
| ALCANCE .....  | 1–5     |
| DEFINICIONES.....  | 6–18    |
| Propiedades de Inversión.....  | 7–18    |
| RECONOCIMIENTO .....   | 19–21   |
| MEDICIÓN INICIAL .....   | 22–29   |
| DESEMBOLSOS POSTERIORES .....  | 30–31   |
| MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO INICIAL.....                    | 32–58   |
| Modelo de valor razonable .....                                      | 35–57   |
| Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable ..... | 55–57   |
| Modelo del costo .....   | 58      |
| TRANSFERENCIAS .....   | 59–69   |
| DISPOSICIONES.....   | 70–73   |
| INFORMACIÓN A REVELAR.....   | 74–78   |
| Modelo del valor razonable y modelo del costo .....                  | 74–75   |
| Modelo del valor razonable .....                                     | 76–77   |
| Modelo del costo .....   | 78      |
| DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....                                     | 79–85   |
| Adopción inicial de la base contable de acumulación o devengo.....   | 79–81   |
| Modelo del valor razonable .....                                     | 82–84   |
| Modelo del costo .....   | 85      |
| FECHA DE VIGENCIA.....   | 86–87   |
| APÉNDICE—ARBOL DE DECISION   |         |
| COMPARACIÓN CON LA NIC 40  |         |

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD DEL  
SECTOR PÚBLICO—NICSP 16  
PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

*Las directrices normativas, que aparecen en letra cursiva y en negrita, deben interpretarse en el contexto de los párrafos de comentario de la presente Norma, los cuales aparecen en letra normal- así como en el contexto del "Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público." No se pretende la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público a partidas (o rubros) no significativas.*

**Objetivo**

El objetivo de esta Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y sus exigencias de revelación correspondientes.

**Alcance**

1. **Una entidad que prepare y presente sus estados financieros sobre la base contable de acumulación o devengo debe aplicar esta Norma en la contabilización de las propiedades de inversión.**
2. **La presente Norma se aplica a todas las entidades del sector público, excepto a las Empresas Públicas.**
3. Esta Norma aborda el tratamiento contable de las propiedades de inversión incluyendo la medición, en los estados financieros del arrendatario, de las propiedades de inversión que se posean en régimen de arrendamiento financiero y la medición, en los estados financieros del arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP13 Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:
  - (a) clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos;
  - (b) reconocimiento de ingresos ordinarios/recursos por alquiler de propiedades de inversión (ver también la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP9 *Ingresos ordinarios/recursos por transacciones con contraprestación*);
  - (c) medición, en los estados financieros del arrendatario, de propiedades en régimen de arrendamiento operativo;
  - (d) medición, en los estados financieros del arrendador, de propiedades en régimen de arrendamiento financiero;

- (e) Contabilización de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
  - (f) revelaciones sobre los arrendamientos financieros y operativos.
4. Esta Norma no es de aplicación a:
- (a) bosques y otros recursos naturales renovables similares; y
  - (b) inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.
5. Las Empresas Públicas (EPs) deberán aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). La Guía N° 1 del Comité del Sector Público, *Presentación de Información Financiera por las Empresas Públicas*, señala que las NICs son de aplicación para todas las organizaciones empresariales, sin importar que éstas pertenezcan al sector privado o al sector público. Por ello, la Guía N° 1 recomienda que las EPs presenten sus estados financieros de acuerdo, en todos los aspectos materiales, con las NICs.

### Definiciones

6. Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

**Costo (Cost)** es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la entidad.

**Importe de un activo en libros (Carrying amount of an asset)** es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera o balance general de la entidad una vez deducidas todas las depreciaciones y/o pérdidas acumuladas relacionadas con el activo que estuviesen previamente contabilizadas.

**Propiedades de inversión (Investment property)** son propiedades (terrenos o un edificio, en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas o plusvalía o ambas, en lugar de para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicio o para fines administrativos; o bien para
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

**Propiedades ocupadas por el dueño (Owner-occupied property)** son propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su

**uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.**

**Valor Razonable (Fair value) el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes concededoras e interesadas, que actúan en condiciones de independencia mutua.**

**Los términos definidos en otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público son usados en esta Norma con la misma definición dada en aquellas, y son reproducidas en el Glosario de Definiciones publicado separadamente.**

### **Propiedades de Inversión**

7. Existen ciertas circunstancias en las cuales las entidades del sector público pueden poseer propiedades para obtener rentas o plusvalías. Por ejemplo, puede crearse una entidad del sector público (distinta de una EP) para gestionar una cartera propiedad del gobierno en régimen de actividad comercial. En este caso, la propiedad poseída por la entidad, distinta de la propiedad mantenida para la reventa en el curso ordinario de las operaciones, responde a la definición de propiedad de inversión. Otra entidad pública puede también poseer propiedades para obtener rentas o plusvalías y usar el efectivo generado para financiar otras actividades (prestación de servicios). Por ejemplo, una universidad o una administración local puede ser propietaria de un edificio cuyo objetivo es arrendarlo en régimen comercial a terceras partes para generar fondos, en vez que para producir o suministrar bienes o servicios. Esta propiedad también se podría definir como propiedad de inversión.
8. Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de otros terrenos o edificios controlados por entidades públicas, incluyendo las propiedades ocupadas por el dueño. La producción o el suministro de bienes o servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) también puede generar flujos de efectivo. Por ejemplo, una entidad del sector público puede utilizar un edificio para suministrar bienes y servicios a terceros recibiendo a cambio una recuperación del costo que puede ser total o parcial. Sin embargo, el edificio se mantiene para facilitar la producción de bienes y servicios y los flujos de efectivo no son solamente atribuibles al edificio, sino también a los otros activos usados en la producción o en el proceso de suministro. La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP17 *Propiedades, Planta y Equipo* se aplica a las propiedades ocupadas por el dueño.
9. En algunas jurisdicciones del sector público, existen ciertos acuerdos administrativos que hacen que una entidad pueda controlar un activo cuya propiedad legalmente corresponde a otra entidad. Por ejemplo, un organismo

oficial puede controlar y contabilizar ciertos edificios que legalmente pertenecen al Estado. En tales circunstancias, las menciones a propiedades ocupadas por el dueño se refieren a propiedades empleadas por la entidad que reconoce la propiedad en sus estados financieros.

10. Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:
  - (a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las operaciones. Por ejemplo, un terreno propiedad de un hospital para obtener plusvalías que puede ser vendido en un momento propicio en el futuro;
  - (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 usará como propiedad ocupada por el dueño, incluyendo la ocupación para suministrar servicios tales como los suministrados por parques nacionales para las generaciones actuales y futuras, o para venderse a corto plazo dentro del curso ordinario de las operaciones, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
  - (c) un edificio que sea propiedad de la entidad que presenta la información financiera (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y que lo alquile a través de uno o más arrendamientos operativos en régimen comercial. Por ejemplo, una universidad puede ser propietaria de un edificio que arrienda a terceras partes externas, en régimen comercial, y
  - (d) un edificio que esta desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas, en régimen comercial.
11. Los siguientes son ejemplos de partidas (o rubros) que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no caen dentro del alcance de esta Norma:
  - (a) propiedades que se tienen para venderse en el curso normal de las operaciones o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 12 *Inventarios*). Por ejemplo, una administración municipal puede completar de forma sistemáticamente su tasa de ingresos ordinarios/recursos comprando y vendiendo propiedades, en tal caso, las propiedades adquiridas exclusivamente para su disposición posterior en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas se clasificaran como inventarios. Un departamento de vivienda puede vender de habitualmente parte de su stock de viviendas en el curso ordinario de sus operaciones como resultado de los cambios demográficos, en este caso cualquier vivienda en stock disponible para su venta se clasifica como inventario;

- (b) propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas. Por ejemplo, un Departamento de Vivienda y Servicios puede realizar contratos de construcción con entidades ajenas a su administración (véase la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 11 *Contratos de Construcción*);
  - (c) propiedades ocupadas por el dueño (véase NICSP 17), incluyendo (entre otras) las propiedades que se tienen para uso futuro como ocupadas por el dueño, propiedades ocupadas por empleados tales como viviendas para personal del ejército (paguen o no alquileres a valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de disponer de ellas;
  - (d) propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión. La NICSP 17 se aplica a dichas propiedades hasta que la construcción o desarrollo esté terminada, fecha en la que se convierten en propiedades de inversión y por lo tanto quedan sujetas a esta Norma. Sin embargo esta Norma sí es de aplicación a las propiedades de inversión existentes que están siendo mejoradas nuevamente para uso futuro como propiedades de inversión (véase el párrafo 61);
  - (e) la propiedad se mantiene para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo. Por ejemplo, un Departamento de Vivienda puede tener un gran stock de viviendas para alquilar a familias con bajo nivel de ingresos, a un precio inferior al de mercado. En esta situación, las propiedades están destinadas a prestar servicios de viviendas en lugar de alquilarlas o conseguir plusvalías y el ingreso ordinario/recursos generado por el arrendamiento es secundario al objetivo para el cual se mantiene la propiedad. Estas propiedades no se consideran “propiedades de inversión” y deberán tratarse de acuerdo con la NICSP 17; y
  - (f) las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberán tratarse de acuerdo con la NICSP17.
12. En muchas jurisdicciones, las entidades del sector público tienen propiedades para cumplir sus objetivos de prestación de servicios más que para conseguir ingresos por arrendamiento o plusvalías. En tales situaciones las propiedades no serán definidas como propiedades de inversión. Sin embargo, esta Norma sí es aplicable a una entidad pública que posea una propiedad para conseguir ingresos por arrendamiento o plusvalías. En algunos casos, una parte de las propiedades de las entidades del sector público se tienen para obtener rentas o plusvalías y otra parte se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos. Por ejemplo, un hospital o una universidad pueden poseer un edificio, destinando una parte para fines

administrativos y otra parte para alquilarla como apartamentos en régimen comercial. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si estas partes no pueden ser vendidas separadamente, la propiedad únicamente se calificará como propiedad de inversión, si sólo una parte insignificante se utiliza para la producción o prestación de bienes o servicios, o para fines administrativos.

13. En ciertos casos, la entidad proporciona servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad de la entidad. Esta entidad tratará dicha propiedad como propiedad de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser una agencia del gobierno propietaria de un edificio de oficinas destinado exclusivamente a la obtención de rentas y arrendado en régimen comercial, que suministra también servicios de vigilancia y mantenimiento a los arrendatarios que lo ocupan.
14. En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, un gobierno puede tener un hotel o un hostel, que gestiona a través de su agencia de administración general de propiedades. Los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato tomado en su conjunto. Por lo tanto, un hotel o un hostel gestionado por el dueño son una propiedad ocupada por éste y no una propiedad de inversión.
15. Podría ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no sea calificada como propiedad de inversión. Por ejemplo, un gobierno o una agencia del gobierno propietaria de un hotel pueden transferir algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del gobierno o de la agencia del gobierno podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo. En el otro extremo del espectro, el gobierno o la agencia del gobierno podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero reteniendo una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
16. Se requiere juicio para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio en forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 al 15. El párrafo 75(a) requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
17. En virtud de la NICSP 13, el arrendatario no capitalizará propiedades que tenga en virtud de un acuerdo de arrendamiento operativo. Por lo tanto, el



arrendatario no tratará su inversión en dicha propiedad como una propiedad de inversión.

18. En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la controladora o a otra entidad controlada, y es ocupada por éstas. Esta propiedad no podrá ser calificada como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva de la entidad económica en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva individual de la entidad que la tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo 6. Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales. Esta situación puede surgir si un gobierno establece una entidad de administración de la propiedad para gestionar los edificios oficiales del gobierno. Después, los edificios son alquilados a otras entidades del gobierno en régimen comercial. En los estados financieros de la entidad de administración de la propiedad, la propiedad será contabilizada como propiedad de inversión. Sin embargo, en los estados financieros consolidados del gobierno en su conjunto, la propiedad será contabilizada como propiedades, planta y equipo de acuerdo con la NICSP 17.

### Reconocimiento

19. **Las propiedades de inversión deben reconocerse como un activo cuando, y sólo cuando:**
- (a) **es probable que los beneficios económicos futuros o potencial de servicio que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y**
  - (b) **el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.**
20. Para la determinación de si una partida satisface el primer criterio para su reconocimiento, la entidad necesita evaluar el grado de certidumbre del flujo de beneficios económicos futuros o potencial de servicio a partir de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial. La existencia de certeza suficiente de que los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio fluirán hacia la entidad necesita la certeza de que la entidad recibirá los beneficios derivados del activo y asumirá los riesgos asociados. Esta certeza normalmente sólo se tiene cuando los riesgos y los beneficios han pasado a la entidad. Antes de que esto ocurra, la transacción para adquirir los activos puede cancelarse sin una penalización significativa y, por consiguiente, no se reconoce el activo.
21. El segundo criterio para su reconocimiento es usualmente satisfecho con facilidad, dado que la transacción de compra hace evidente su costo. Como se especifica en el párrafo 23 de esta Norma, bajo ciertas condiciones, una propiedad de inversión puede ser adquirida por una contraprestación

insignificante o nula. En tal caso, el costo es el valor razonable, en la fecha de adquisición, de la propiedad en la que se invierte.

### **Medición inicial**

22. **Una propiedad de inversión debe medirse inicialmente a su costo (Los costos asociados a la transacción deben incluirse en la medición inicial).**
23. **Si una propiedad de inversión es adquirida por un valor insignificante o nulo, su costo es el valor razonable en la fecha de adquisición.**
24. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende 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 propiedades y otros costos asociados a la transacción.
25. El costo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, es su costo a la fecha en que la construcción o desarrollo estén terminados. Hasta esa fecha, la entidad aplicará la NICSP 17. A partir de esa fecha el inmueble se convierte en propiedad de inversión y le será de aplicación lo dispuesto en esta Norma (véanse los párrafos 59(e) y 69 siguientes).
26. El costo de una propiedad de inversión no se incrementa por los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en condiciones de uso), pérdidas iniciales de operación que se incurren antes de que la propiedad de inversión alcance el nivel esperado de ocupación, o importes anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo de la propiedad.
27. Si el pago por una propiedad de inversión se difiere, su costo es el equivalente al precio de contado. La diferencia entre este importe y el total de pagos se reconocerá como un gasto por interés durante el periodo del crédito.
28. Una propiedad de inversión puede ser donada o aportada a una entidad. Por ejemplo, una administración central puede transferir sin cargo un bloque de oficinas excedente a una entidad de una administración local, lo que la deja fuera del mercado de alquiler. Una propiedad de inversión también puede ser adquirida por un valor insignificante o nulo, a través del ejercicio de poderes de embargo. En estas circunstancias, el costo de la propiedad es su valor razonable en la fecha de adquisición.
29. Si una entidad reconoce inicialmente su propiedad de inversión por el valor razonable de acuerdo al párrafo 23, el valor razonable es el costo de la propiedad. La entidad puede decidir, con posterioridad al reconocimiento inicial, si adopta el modelo de valor razonable (párrafos 35 a 57) o el modelo del costo (párrafo 58).

### Desembolsos posteriores

30. **Un desembolso posterior relacionado con una propiedad de inversión que ha sido reconocida, debe agregarse al importe de la misma en libros, cuando sea probable que algún beneficio económico futuro o potencial de servicio en la vida de la propiedad de inversión, adicional al rendimiento estándar evaluado más recientemente para la propiedad de inversión existente, fluya hacia la entidad. Todos los demás desembolsos posteriores deben reconocerse como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.**
31. Un desembolso posterior en una propiedad de inversión es reconocido como un activo sólo cuando el gasto mejora la condición del activo, medido sobre toda la vida de la propiedad, por encima de su rendimiento estándar evaluado más recientemente. El tratamiento contable apropiado para desembolsos incurridos con posterioridad a la adquisición de una propiedad de inversión, depende de las circunstancias que fueron tomadas en cuenta en el reconocimiento y medición iniciales de la inversión en cuestión, y de si el desembolso posterior es recuperable. Por ejemplo, cuando el importe de una propiedad de inversión en libros ya considera una pérdida por beneficios económicos futuros o potencial de servicio, los desembolsos posteriores para restituir los beneficios económicos futuros o potencial de servicio esperados del activo serán capitalizables. Este también es el caso cuando el precio de compra de un activo refleja la obligación de la entidad de incurrir en desembolsos que son necesarios, en el futuro, para poner el activo en condiciones de trabajo. Un ejemplo de esto podría ser la adquisición de un edificio que requiere restauración. En tales circunstancias, el desembolso posterior se añadirá al importe en libros.

### Medición posterior al reconocimiento inicial

32. **La entidad debe elegir como política contable, ya sea el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 35 a 57, o bien el modelo del costo descrito en el párrafo 58, debiendo aplicar esta política a todas sus propiedades de inversión.**
33. La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 3 *Resultado neto (ahorro o desahorro) del Periodo, Errores Fundamentales y Cambios en las Políticas Contables*, indica que un cambio voluntario en una política contable debe ser efectuado únicamente si el cambio proporciona una presentación más apropiada de los sucesos y transacciones en los estados financieros de la entidad. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más apropiada.
34. Esta Norma exige a todas las entidades determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a las entidades,

pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente, que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la ubicación y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo valorada.

#### Modelo del valor razonable

35. **Después del reconocimiento inicial, una entidad que elija el modelo del valor razonable, debe medir todas sus propiedades de inversión por su valor razonable, excepto en los casos excepcionales descritos en el párrafo 55.**
36. **Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión deben ser incluidos en el resultado neto (ahorro o desahorro) del periodo en que surjan.**
37. El valor razonable de una propiedad de inversión es usualmente su valor de mercado. El valor razonable se mide como el precio más probable que se puede obtener en el mercado en la fecha de los estados financieros, de acuerdo con la definición de valor razonable. Es el mejor precio que razonablemente se pueda obtener por parte del vendedor y el más ventajoso precio que sea razonablemente posible para el comprador. Esta forma de estimación excluye, de forma específica, un precio sobre o subestimado por causa de acuerdos o circunstancias especiales, como un financiamiento atípico, acuerdos de venta con arrendamiento posterior, contrapartidas especiales o concesiones ganadas por cualquiera situación asociada con la venta.
38. La entidad habrá de determinar el valor razonable sin ninguna deducción por costos asociados a la transacción en que la misma pueda incurrir por causa de la venta u otra forma de disposición.
39. **El valor razonable de una propiedad de inversión debe reflejar el estado y condiciones reales del mercado en la fecha de los estados financieros, y no en una fecha anterior o posterior.**
40. El valor razonable estimado es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor razonable también supone un intercambio y un cierre simultáneos del contrato de venta, sin ninguna variación en el precio que pudiera haberse producido en una transacción independiente, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y cierre no fueran simultáneos.
41. El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso ordinario/recurso por alquileres que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso

ordinario/recurso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado.

42. La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas.” En este contexto “debidamente informadas” significa que tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la propiedad de inversión, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado a la fecha de los estados financieros.
43. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no está ni obsesionado ni dispuesto a comprar a cualquier precio. Este comprador es aquél que está dispuesto a comprar de acuerdo con las condiciones y expectativas actuales del mercado, y no de un mercado hipotético o imaginario, cuya existencia no pueda ser demostrada o anticipada. Este comprador no pagará un precio superior al del mercado. El propietario actual de una propiedad de inversión está incluido entre aquellos que forman parte del mercado.
44. Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la propiedad de inversión, de acuerdo a las condiciones del mercado, al mejor precio posible en un mercado abierto, después de una promoción apropiada, cualquiera que fuera este precio. Las circunstancias particulares del dueño de la propiedad de inversión no tienen nada que ver en estas consideraciones, debido a que el vendedor interesado es un propietario hipotético.
45. La expresión “después de una promoción apropiada,” significa que la propiedad de inversión será promovida en el mercado en la manera más adecuada, con objeto de disponer de ella al mejor precio posible. El periodo de promoción puede variar de acuerdo con las condiciones del mercado, pero debe ser suficiente para facilitar que la propiedad de inversión sea puesta a la consideración de un número adecuado de compradores potenciales. Se asume que el periodo de promoción debe ocurrir antes de la fecha de los estados financieros.
46. La definición de valor razonable se refiere a una transacción independiente. Una transacción independiente es una entre partes que no tienen una relación particular o especial, tal que pueda originar que el precio de la transacción no sea representativo del mercado. Se presume que la transacción es realizada entre partes no relacionadas que actúan de forma independiente.
47. La mejor evidencia de un valor razonable se da normalmente por los precios actuales en un mercado activo, para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, y sujetas a contratos de arrendamiento u otros, relacionados con la propiedad, que sean similares. La entidad debe hacerse

cargo de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad, o en los términos contractuales de contratos de arrendamiento y otros similares relacionados con la propiedad.

48. Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 37, una entidad considerará información de diferentes fuentes, incluyendo:
- (a) precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento u otros que sean diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;
  - (b) precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados; y
  - (c) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por los términos que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tal como rentas actuales de mercado para propiedades similares, en la misma localidad y condiciones, y usando tasas de descuento que reflejen la evaluación del mercado actual de la inseguridad del monto y la oportunidad de los flujos de efectivo.
49. En algunos casos, las diversas fuentes enumeradas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de una propiedad de inversión. La entidad habrá de considerar las razones de estas diferencias, con objeto de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango estrecho de estimaciones.
50. En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión, después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) existe clara evidencia de que la variación en el rango de las estimaciones de valor razonable será muy grande y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor razonable se invalida. Esto puede indicar que el valor razonable de la propiedad no podrá ser determinado fiablemente de una manera continua (véase el párrafo 55).
51. El valor razonable difiere del valor en uso, tal como se define en las Normas Internacionales Contables NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*<sup>1</sup>. El

---

<sup>1</sup> NIC 36, *Deterioro del Valor de los Activos*, define valor en uso como “el valor presente de los flujos de caja futuros estimados que se espera que surjan debido al continuo uso del Activo y de su

valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los participantes en el mercado, así como factores que son relevantes para los participantes en el mercado en general. En contraste, el valor en uso refleja el conocimiento y la estimación procedentes de la entidad, así como factores específicos de la entidad que pueden no ser aplicables a otras entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no refleja:

- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de propiedades en diferentes localidades;
- (b) la sinergia entre la propiedad de inversión y otros activos;
- (c) los derechos o restricciones legales que son sólo aplicables al propietario actual; y
- (d) los beneficios o gravámenes fiscales que son sólo aplicables al propietario actual.

52. Al determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, la entidad debe evitar duplicar activos y pasivos que son reconocidos en el estado de situación financiera o balance general como activos y pasivos separados. Por ejemplo:

- (a) equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integral de un edificio, y están generalmente incluidos en la propiedad de inversión, en lugar de ser reconocidos en forma separada como propiedades, planta y equipo;
- (b) si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina generalmente incluye el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso ordinario/recurso por renta deriva de la oficina amueblada. Cuando el mobiliario es incluido en el valor razonable de la propiedad de inversión, la entidad no debe reconocer dicho mobiliario como un activo separado; y
- (c) el valor razonable de una propiedad de inversión excluye ingresos ordinarios/recursos por rentas anticipadas o por cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.

---

disposición al final de su vida.” El PSC está desarrollando en la actualidad una Norma del deterioro de valor de los Activos. El PSC ha emitido una Invitación para Comentar (ITC) el *Deterioro del Valor de los Activos* (emitida en Julio del 2000). Las respuestas recibidas para esta ITC ayudaran al PSC en el desarrollo de la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público sobre Deterioro del Valor de los Activos.

53. El valor razonable de una propiedad de inversión no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados de estos desembolsos futuros.
54. En algunos casos, la entidad espera que el valor presente de sus pagos relativos a una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor presente de los flujos de efectivo por recibir. La orientación para contabilizar cualquier pasivo que pueda surgir en esta situación se encuentra en la NICPS 19 sobre *Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes*.

#### **Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable**

55. **Existe una presunción refutable de que las entidades serán capaces de determinar, de forma fiable y continuamente, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedad de inversión después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) existe clara evidencia de que la entidad no podrá determinar, de forma fiable y continuamente, el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge, cuando y sólo cuando, no son frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se puede disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, las basadas en proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos, la entidad debe medir la propiedad de inversión usando el tratamiento de referencia previsto en la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo. Debe suponerse que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad debe continuar aplicando la NICSP 17 hasta la disposición de la propiedad de inversión.**
56. En los casos excepcionales en que la entidad queda obligada, por la razón discutida en el párrafo anterior, a valorar una propiedad de inversión usando el tratamiento de referencia de la NICSP 17 (siendo el modelo del costo el explicado en el párrafo 58 de abajo), la entidad valorará todas sus otras propiedades de inversión al valor razonable.
57. **Si una entidad ha valorado previamente una propiedad de inversión a valor razonable, debe continuar valorándola a valor razonable hasta su disposición (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience la transformación de la propiedad para su venta en el curso ordinario de las operaciones) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran infrecuentes, o bien los precios de mercado perdieran disponibilidad.**



**Modelo del Costo**

58. **Después del reconocimiento inicial, una entidad que escoge el modelo del costo, debe medir todas sus propiedades de inversión usando el tratamiento por punto de referencia de la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo, es decir, al costo menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de activos acumulada.**

**Transferencias**

59. **Debe procederse a realizar transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, puesto en evidencia por:**
- (a) **el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;**
  - (b) **el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;**
  - (c) **el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión;**
  - (d) **el inicio de una operación de arrendamiento (en régimen comercial) a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedades de inversión; o**
  - (e) **el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de una propiedad en periodo de construcción o desarrollo (cubierta por la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo) a propiedades de inversión.**
60. El uso que hace el Gobierno de las propiedades puede cambiar en el tiempo. Por ejemplo, un Gobierno puede decidir ocupar un edificio utilizado actualmente como propiedad de inversión, o convertir un edificio utilizado para cuarteles navales o fines administrativos en un hotel y ceder ese edificio a operadores del sector privado. En el primer caso, el edificio será contabilizado como una propiedad de inversión hasta el comienzo de la ocupación. En el último caso, el edificio será contabilizado como una Propiedad, Planta y Equipo hasta que la ocupación cese y sea reclasificado como una propiedad de inversión.
61. El párrafo 59(b) anterior, requiere a una entidad transferir de una propiedad de inversión a inventarios cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, puesto en evidencia por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad decida disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará tratando a la propiedad como una propiedad de inversión hasta que sea dada de baja (eliminada del estado de situación

financiera o balance general) y no la tratará como si fuera un inventario. De forma similar, si una entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como propiedad de inversión y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

62. Un Departamento gubernamental de gestión de la propiedad debe revisar regularmente sus edificios para determinar si están alcanzando sus requisitos, y como parte de ese proceso se pueden identificar algunos edificios que se mantienen para la venta. En esta situación, el edificio debe considerarse como inventario. Sin embargo, si el Gobierno decide mantener el edificio por su capacidad de generar ingresos ordinarios/recursos a través de un alquiler y su potencial plusvalías será reclasificado como propiedad de inversión al comienzo de cualquier arrendamiento operativo posterior.
63. Los párrafos 64 a 69 tratan temas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando la entidad usa el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño y los inventarios, no cambian el importe en libros ni el costo de dichas propiedades para efectos de medición o revelación.
64. **Para la transferencia de propiedades de inversión, registradas por su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilicen la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo o la NICSP 12 Inventarios, debe ser el valor razonable a la fecha del cambio de uso.**
65. **Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que será registrada al valor razonable, la entidad debe aplicar la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo hasta la fecha del cambio de uso. La entidad debe tratar cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe de la propiedad en libros, en virtud de la NICSP 17, y el valor razonable, de la misma forma que registraría una revaluación utilizando la NICSP 17.**
66. Hasta la fecha en que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión, registradas al valor razonable, la entidad continuará depreciando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de activos que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia a esa fecha, entre el importe de la propiedad en libros, en virtud de la NICSP 17, y su valor razonable, de la misma forma que una revaluación en la NICSP 17. Esto significa que:
  - (a) cualquier disminución en el importe de la propiedad en libros, será reconocida en el resultado neto (ahorro o desahorro) del periodo. Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en las reservas

por revaluación de esa propiedad, la disminución será cargada contra dicha reserva; y

- (b) cualquier aumento resultante en el importe en libros será tratado como sigue:
  - (i) en la medida en que tal aumento revierta una pérdida por deterioro de activos, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento será reconocido en el resultado neto (ahorro o desahorro) del periodo. El importe reconocido en el resultado neto (ahorro o desahorro) del periodo no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de activos; y
  - (ii) cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser acreditado directamente a la reserva por revaluación, dentro de los activos netos/patrimonio neto. En el caso de una disposición posterior de la propiedad de inversión, la reserva por revaluación incluida en los activos netos/patrimonio neto puede ser transferida al resultado neto (ahorro o desahorro) acumulado. Esta transferencia de reserva por revaluación al resultado neto (ahorro o desahorro) acumulado no se hará a través del estado de rendimiento financiero.

- 67. **Tras la transferencia de un elemento desde los inventarios a las propiedades de inversión, donde será registrado al valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe anterior en libros, debe ser reconocida en el resultado neto (ahorro o desahorro) del periodo.**
- 68. El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión que serán registradas a valor razonable habrá de ser coherente con el tratamiento de ventas de inventarios.
- 69. **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad y que será registrada a valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, debe ser reconocida como resultado neto (ahorro o desahorro) del periodo.**

### **Disposiciones**

- 70. **Una propiedad de inversión debe ser dada de baja (eliminada del estado de situación financiera o balance general) cuando se disponga de ella o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de**

**uso y no se esperen beneficios económicos futuros o un potencial de servicio por su disposición.**

71. La disposición de una propiedad de inversión puede ocurrir por su venta o por incorporarse a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de disposición de una propiedad de inversión, la entidad aplicará los criterios de la NICSP 9 para reconocer el ingreso ordinario/recurso en la venta de los bienes, y considerará la guía relativa del Apéndice de la NICSP 9 *Ingresos ordinarios/recursos por transacciones con contraprestación*. La NICSP 13 *Arrendamientos* será de aplicación en el caso de una disposición que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.
72. **Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro o disposición de una propiedad de inversión, deben ser determinadas como la diferencia entre lo obtenido por la disposición en términos netos y el importe del activo en libros. A efectos de presentación en los estados financieros, la ganancia o pérdida deberá ser incluida en el estado de rendimiento financiero como un elemento de ingreso ordinario/recurso o gasto, según proceda (a menos que la NICSP 17 Arrendamientos, exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
73. La contraprestación por cobrar, derivada de la disposición de una propiedad de inversión, será reconocida inicialmente a su valor razonable. En particular, si el pago por una propiedad de inversión se difiere, la contraprestación recibida será reconocida inicialmente a su precio de contado. La diferencia entre la cuantía nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, será reconocida como un ingreso ordinario/recurso por intereses según lo establecido en la NICSP 9 *Ingresos ordinarios/recursos por transacciones con contraprestación*, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración la tasa efectiva de rendimiento de la cuenta por cobrar. (Las directrices generales para la contabilización de cualquier pasivo que permanezca después de disponer de una propiedad de inversión, pueden encontrarse en la NICSP 19 *Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes*).

## Información a revelar

### Modelo del valor razonable y modelo del costo

74. Las revelaciones presentadas a continuación son de aplicación en adición a las mencionadas en la NICSP 13 *Arrendamientos*. De acuerdo con la NICSP 13, el dueño de las propiedades de inversión incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos operativos. De acuerdo con la misma NICSP 13, una entidad que tenga propiedades de inversión sometidas a arrendamiento financiero, incluirá las revelaciones al respecto correspondientes al arrendatario, así como las revelaciones

correspondientes al arrendador, en lo referente a cualquier arrendamiento operativo que haya otorgado la entidad.

**75. Una entidad debe revelar:**

- (a) **cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 16), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las operaciones;**
- (b) **los métodos y supuestos importantes aplicados en la determinación del valor razonable de propiedades de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tomó más en cuenta otros factores (que deben ser revelados por la entidad) en virtud de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado;**
- (c) **la medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal y como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito evaluador que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localización y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho se debe también revelar;**
- (d) **las cifras incluidas en el estado de rendimiento financiero por:**
  - (i) **ingresos ordinarios/recursos por alquileres provenientes de las propiedades de inversión;**
  - (ii) **gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos ordinarios/recursos por alquileres durante el periodo; y**
  - (iii) **los gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos ordinarios/recursos derivados de alquileres durante el periodo;**
- (e) **la existencia e importe de restricciones en la realización de las propiedades de inversión o en la remisión de los ingresos ordinarios/recursos y los recursos obtenidos en su disposición; y**
- (f) **las obligaciones contractuales importantes para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.**

**Modelo del valor razonable**

76. Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 35-57, también debe presentar una conciliación del importe de las propiedades de inversión en libros al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente (no se requiere información comparativa):
- (a) adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados;
  - (b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de entidades;
  - (c) disposiciones;
  - (d) ganancias o pérdidas netas por ajustes a valor razonable;
  - (e) diferencias netas en cambios derivadas de la conversión de los estados financieros de una entidad extranjera;
  - (f) traspasos de propiedades de inversión hacia y de inventarios o de propiedades ocupadas por el dueño; y
  - (g) otros movimientos.
77. En el caso excepcional en que una entidad mida sus propiedades de inversión usando el tratamiento de referencia de la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo (debido a la falta de un valor razonable fiable, véase el párrafo 55), la conciliación requerida según el párrafo anterior debe revelar los importes correspondientes a dichas propiedades de inversión, por separado de los importes relacionados con otras propiedades de inversión. Además, la entidad debe revelar:
- (a) una descripción de las propiedades de inversión;
  - (b) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede medirse en forma fiable;
  - (c) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es probable se encuentre el valor razonable; y
  - (d) cuando disponga de propiedades de inversión no registradas en libros a su valor razonable;
    - (i) el hecho de que la entidad ha vendido propiedades de inversión no registradas en libros a su valor razonable;
    - (ii) el importe de esas propiedades de inversión en libros en el momento de su venta; y
    - (iii) el importe de la ganancia o pérdida reconocida.

**Modelo del costo**

78. Además de la revelación requerida por el párrafo 75, la entidad que aplica el modelo del costo, siguiendo el párrafo 58, también debe revelar:
- (a) los métodos de depreciación utilizados;
  - (b) las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;
  - (c) el importe bruto en libros y la depreciación acumulada (incrementado con las pérdidas acumuladas por deterioro de activos) al inicio y al final del periodo;
  - (d) una conciliación del importe de las propiedades de inversión en libros al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente (no se requiere información comparativa):
    - (i) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados;
    - (ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de entidades;
    - (iii) disposiciones;
    - (iv) depreciación;
    - (v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, y el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el periodo;
    - (vi) las diferencias netas en cambios derivadas de la conversión de los estados financieros de una entidad extranjera;
    - (vii) trasposos de propiedades de inversión hacia y de inventarios o de propiedades ocupadas por el dueño; y
    - (viii) otros movimientos; y
  - (e) el valor razonable de las propiedades de inversión, si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 55, cuando una entidad no pueda determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de manera fiable, la entidad debe dar las siguientes informaciones:
    - (i) una descripción de las propiedades de inversión;
    - (ii) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no ha podido ser determinado de manera fiable; y
    - (iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible se encuentre el valor razonable.

## Disposiciones transitorias

### Adopción Inicial de la base contable de acumulación (o devengo)

79. Cuando, en adopción de la base contable de acumulación (o devengo) por primera vez, una entidad reconoce la propiedad de inversión adoptando esta norma, la entidad deberá informar del efecto del reconocimiento inicial de la propiedad de inversión como un ajuste en el saldo inicial en los resultados netos (ahorros o desahorros) acumulados para el periodo en el cual la Norma se adopta por primera vez.
80. Una entidad que adopta la contabilidad sobre la base contable de acumulación (o devengo) por primera vez de acuerdo con las NICSP puede reconocer inicialmente las propiedades de inversión al costo o al valor razonable. Para los elementos de propiedades de inversión que fueron adquiridos sin un costo, o por un costo insignificante, el costo es el valor razonable de ese elemento en la fecha de la adquisición.
81. Cuando inicialmente se adopta esta Norma, la entidad puede controlar una propiedad de inversión que no tiene reconocida previamente. Esta Norma permite a las entidades reconocer inicialmente la propiedad de inversión al costo o por su valor razonable. Si los activos se reconocen inicialmente al costo y fueron adquiridos por un costo nulo o insignificante, el costo se determinará con referencia al valor razonable de las propiedades de inversión en el momento de la adquisición. Si el costo de adquisición de una propiedad de inversión no se conoce, su costo se estimará con referencia a su valor razonable en el día de la adquisición.

### Modelo del Valor Razonable

82. En virtud del modelo del valor razonable, la entidad debe revelar el efecto de adoptar esta Norma a la fecha de vigencia (o antes) como un ajuste al saldo inicial en los resultados netos (ahorros o desahorros) acumulados del periodo en que la Norma es adoptada por primera vez. Además:
- (a) Si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o de otra manera) el valor razonable de sus propiedades de inversión en periodos anteriores (determinado sobre una base que satisfaga la definición de valor razonable que aparece en el párrafo 6 y las directrices generales establecidas en los párrafos 37 a 54), se le recomienda pero no se le obliga, a:
- (i) ajustar el saldo inicial de resultados netos (ahorros o desahorros) acumulados del periodo más antiguo que se presente, en el que se reveló públicamente el valor razonable por primera vez; y
- (ii) reestructurar la información comparativa de esos periodos; y



(b) **si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), la entidad no debe reexpresar la información comparativa y debe revelar este hecho.**

83. En la aplicación inicial de esta Norma una entidad puede elegir aplicar el modelo de valor razonable respecto a la propiedad de inversión ya reconocida en sus estados financieros. Cuando esto ocurre, esta Norma exige que cualquier ajuste al importe de la propiedad de inversión en libros sea llevado al resultado neto (ahorro o desahorro) acumulado del periodo en el cual se aplicó la Norma por vez primera. Esta Norma exige tratamiento distinto para el tratamiento de referencia y el tratamiento alternativo permitido, para cambios en las políticas contables según la NICSP 3 *Resultado neto (ahorro o desahorro) del Periodo, Errores Fundamentales y Cambios en las Políticas Contables*. La NICSP 3 requiere que la información comparativa sea reexpresada (tratamiento de referencia) o que se incluya información adicional corregida sobre una base reexpresada (tratamiento alternativo), a menos que resulte imposible hacerlo.
84. Cuando la entidad adopte esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial del resultado neto (ahorro o desahorro) acumulado incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como reserva por revaluación de propiedades de inversión.

#### **Modelo del Costo**

85. Previamente a la adopción inicial de esta Norma, una entidad puede reconocer sus propiedades de inversión con una base distinta a la del costo, por ejemplo el valor razonable o cualquier otra base de medida. La NICSP 3 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que ocurra cuando una entidad adopta esta Norma por primera vez y opta por usar el modelo del costo. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como reserva por revaluación de propiedades de inversión.

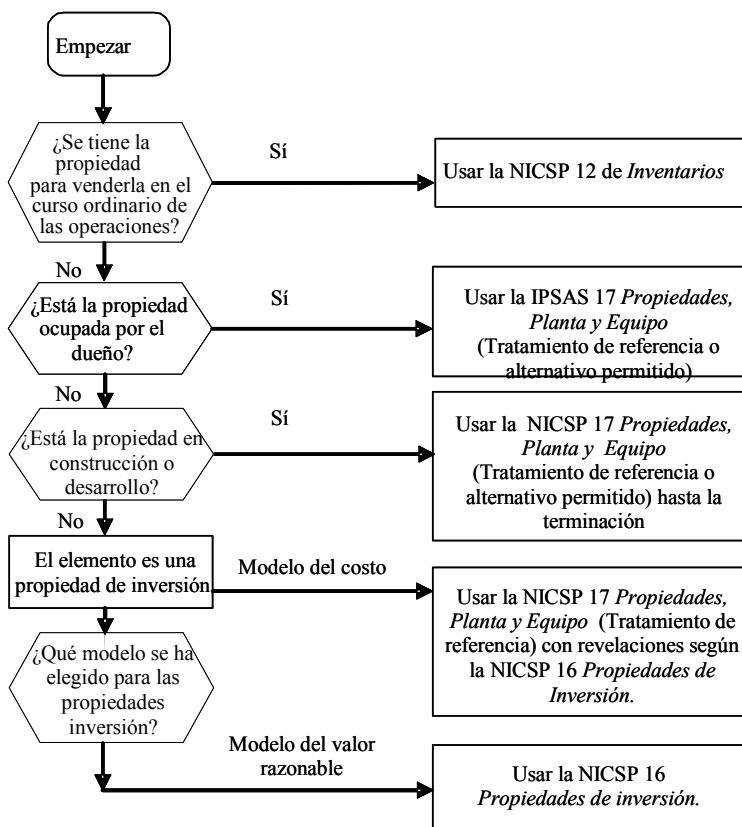
#### **Fecha de vigencia**

86. **La presente Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público tendrá vigencia para los estados financieros que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero del 2003. Se aconseja anticipar su aplicación. Si una entidad aplica esta Norma en periodos que comiencen antes del 1 de enero de 2003, debe revelar este hecho.**
87. Cuando, una entidad adopte la base contable de acumulación (o devengo) en la presentación de su información financiera, conforme a lo definido por las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, en fecha posterior a la entrada en vigencia de la presente Norma, ésta se aplicará a los estados financieros anuales de la entidad que cubran los ejercicios que comiencen en la fecha de adopción o después de ella.

Apéndice

Árbol de decisión

El objeto del siguiente árbol de decisión es resumir qué Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público se aplica a cada uno de los diferentes tipos de propiedad. Este Apéndice debe ser leído en el contexto del texto completo de las mismas.



### Comparación con la IAS 40

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público IPSAS 16 *Propiedades de Inversión* ha sido básicamente elaborada a partir de la Norma Internacional de Contabilidad IAS 40 (2000), *Propiedades de Inversión*. Las principales diferencias entre la NICSP 16 y la NIC 40 son las siguientes:

- La NICSP 16 requiere que las propiedades de inversión sean valoradas inicialmente al costo y especifica que si un activo se adquiere por un costo nulo o insignificante, su costo es el valor razonable en la fecha de la adquisición. La NIC 40 requiere que las propiedades de inversión se valoren inicialmente al costo.
- Hay un comentario adicional para aclarar que la NICSP 16 no se aplica en la tenencia de propiedades que se mantienen para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo. Dichas propiedades son contabilizadas de acuerdo a la NICSP 17 *Propiedades, Planta y Equipamiento*.
- La NIC 40 requiere que los desembolsos posteriores en propiedades de inversión sean capitalizados cuando sea probable que algún beneficio económico futuro, adicional al rendimiento estándar originalmente evaluado para la propiedad existente, fluya hacia la entidad. La NICSP 16 adopta un tratamiento similar, pero se refiere al rendimiento estándar evaluado más recientemente -en lugar de originalmente evaluado- como punto de referencia.
- La NICSP 16 incluye disposiciones transitorias adicionales, las cuales especifican que cuando una entidad adopta la base contable de acumulación (o devengo) por primera vez y reconoce la propiedad de inversión que no estaba reconocida previamente, el ajuste deberá presentarse en el saldo inicial de los resultados netos (ahorros o desahorros) acumulados. Las disposiciones transitorias también permiten a las entidades reconocer las propiedades de inversión por su valor razonable al adoptar esta Norma por primera vez.
- En el momento de la emisión de esta Norma el Comité del Sector Público no ha considerado la aplicación de la NIC 41 *Agricultura*, a las entidades del sector público, por lo tanto, la NICSP 16 no refleja las enmiendas hechas en la NIC 40 como consecuencia de la emisión de la Norma Internacional de Contabilidad 41.
- En la NICSP 16 se han incluido comentarios adicionales para clarificar su aplicabilidad a la contabilidad de las entidades del sector público.
- La NICSP 16 emplea, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 40. Los ejemplos más significativos en la NICSP 16 son los términos “entidad,” o “ingreso ordinario/recurso,” “estado de rendimiento financiero” y “estado de situación financiera.” Los términos equivalentes en la NIC 40 son “empresa,” “ingreso,” “estado o cuenta de pérdidas y ganancias” y “balance.”