

## NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### Reconocimiento

Esta Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP) se ha desarrollado fundamentalmente a partir de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 (revisada en 2003), *Propiedades de Inversión*, publicada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). En la presente publicación del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (IPSASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) se reproducen extractos de la NIC 40, con autorización de la Fundación de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares del mismo directamente en la IFRS Foundation, Customer Service, Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London E14 4HD, United Kingdom

Correo electrónico: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org)

Internet: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Las NIIF, las NIC, los Proyectos de Norma y otras publicaciones del IASB son propiedad intelectual de la Fundación IFRS.

“IFRS,” “IAS” “IASB,” “IFRS Foundation”, “International Accounting Standards” y “International Financial Reporting Standards” son marcas registradas de la Fundación IFRS y no deben utilizarse sin el consentimiento de la Fundación IFRS.

## NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### Historia de la NICSP

*Esta versión incluye las modificaciones introducidas en las NICSP emitidas hasta el 31 de enero de 2022.*

La NICSP 16, *Propiedades de Inversión*, fue emitida en diciembre de 2001.

En diciembre de 2006 el IPSASB emitió una NICSP 16 revisada.

Desde entonces, la NICSP 16 ha sido modificada por las siguientes NICSP:

NICSP 43, *Arrendamientos* (emitida en enero de 2022)

*Mejoras a las NICSP 2018* (emitida en octubre de 2018)

NICSP 40, *Combinaciones del Sector Público* (emitida en enero de 2017)

*La Aplicabilidad de las NICSP* (emitido en abril de 2016)

*Mejoras a las NICSP 2015* (emitida en abril de 2016)

NICSP 33, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)* (emitida en enero de 2015)

*Mejoras a las NICSP 2011* (emitida en octubre de 2011)

*Mejoras a las NICSP* (emitida en enero de 2010)

NICSP 27, *Agricultura* (emitida en diciembre de 2009)

### Tabla de párrafos modificados en la NICSP 16

Párrafo afectado	Cómo está afectado	Afectado por
Sección de Introducción	Eliminado	Mejoras a las NICSP octubre de 2011
3	Eliminado	La Aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
4	Eliminado	La aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
5	Eliminado	NICSP 43 enero de 2022
6	Modificado	NICSP 27 diciembre de 2009 Mejoras a las NICSP abril de 2016
7	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
Encabezamiento encima del párrafo 8	Eliminado	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
8	Eliminado	NICSP 43 enero de 2022

<b>Párrafo afectado</b>	<b>Cómo está afectado</b>	<b>Afectado por</b>
Encabezamiento encima del párrafo 9	Eliminado	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
9	Modificado	La aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
10	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
12	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 NICSP 43 enero de 2022
13	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 NICSP 43 enero de 2022
18A	Nuevo	NICSP 40 enero de 2017
20	Modificado	Mejoras a las NICSP abril de 2016 NICSP 43 enero de 2022
25A	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
26	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
27	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
29	Eliminado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
34	Eliminado	NICSP 43 enero de 2022
35	Eliminado	NICSP 43 enero de 2022
38A	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
39	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
40	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 Mejoras a las NICSP abril de 2016
41A	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
41B	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022

<b>Párrafo afectado</b>	<b>Cómo está afectado</b>	<b>Afectado por</b>
41C	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
43	Eliminado	NICSP 43 enero de 2022
49	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
49A	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
50	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
57	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
59	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 NICSP 43 enero de 2022
62	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 NICSP 43 enero de 2022
62A	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 NICSP 43 enero de 2022
62B	Nuevo	Mejoras a las NICSP enero de 2010
63	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 NICSP 43 enero de 2022
65	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
66	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010 Mejoras a las NICSP octubre de 2018
68	Modificado	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
76	Modificado	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
78	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
80	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
85	Modificado	NICSP 43 enero de 2022

<b>Párrafo afectado</b>	<b>Cómo está afectado</b>	<b>Afectado por</b>
86	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
87	Modificado	NICSP 40 enero de 2017
88	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
89	Modificado	NICSP 43 enero de 2022
90	Modificado	NICSP 40 enero de 2017
91	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
92	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
93	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
94	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
95	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
96	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
97	Modificado	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
98	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
99	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
Encabezamiento encima del párrafo 100A	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
100A	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
Encabezamiento encima del párrafo 100B	Nuevo	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
100B	Nuevo	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
100C	Nuevo	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
100D	Nuevo	Mejoras a las NICSP octubre de 2018

<b>Párrafo afectado</b>	<b>Cómo está afectado</b>	<b>Afectado por</b>
101A	Nuevo	Mejoras a las NICSP enero de 2010
101B	Nuevo	NICSP 33 enero de 2015
101C	Nuevo	Mejoras a las NICSP abril de 2016
101D	Nuevo	La Aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
101E	Nuevo	NICSP 40 enero de 2017
101F	Nuevo	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
101G	Nuevo	Mejoras a las NICSP octubre de 2018
101H	Nuevo	NICSP 43 enero de 2022
102	Modificado	NICSP 33 enero de 2015
Árbol ilustrativo de decisión	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010

NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

ÍNDICE

---

Párrafo	
Objetivo .....	1
Alcance .....	2-6
Definiciones.....	7
Clasificación de propiedades como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por el propietario.....	8-19
Reconocimiento .....	20-25
Medición en el reconocimiento.....	26-38
Medición posterior al reconocimiento .....	39-65
Política contable.....	39-41
Modelo del valor razonable .....	42-64
Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable .....	62-64
Modelo del costo.....	65
Transferencias.....	66-76
Disposiciones.....	77-84
Información a revelar.....	85-90
Modelo del valor razonable y modelo del costo .....	85-90
Modelo del valor razonable .....	87-89
Modelo del costo .....	90
Disposiciones transitorias .....	91-100
Adopción inicial de la base contable de acumulación (o devengo) .....	91-93
Modelo del valor razonable .....	94-97
Modelo del costo.....	98-100
Fecha de vigencia.....	101-102
Derogación de la NICSP 16 (2001) .....	103
Fundamentos de las conclusiones	
Árbol ilustrativo de decisión	
Comparación con la NIC 40	

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público 16, *Propiedades de Inversión*, está contenida en los párrafos 1 a 103. Todos los párrafos tienen la misma autoridad. La NICSP 16 debe ser entendida en el contexto de su objetivo y de los Fundamentos de las conclusiones, del *Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público* y del *Marco Conceptual para la Información Financiera con Propósito General de las Entidades del Sector Público*. La NICSP 3, *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, facilita un criterio para seleccionar y aplicar las políticas contables en ausencia de guías específicas.

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### Objetivo

1. El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

### Alcance

2. **Una entidad que prepare y presente sus estados financieros sobre la base contable de acumulación (o devengo) aplicará esta Norma en la contabilización de las propiedades de inversión.**
3. [Eliminado]
4. [Eliminado]
5. [Eliminado]
6. Esta Norma no es aplicable a:
  - (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NICSP 27, *Agricultura* y la NICSP 17, *Propiedades, Planta y Equipo*); y
  - (b) Las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

### Definiciones

7. Los términos siguientes se usan en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:

**Importe en libros** (a efectos de esta Norma) es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera.

**Costo** es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo, o el valor razonable de otra contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción.

**Propiedades de inversión** son propiedades (terrenos o un edificio - o parte de un edificio - o ambos) mantenidas (por el propietario o por el arrendatario como activo por derecho de uso) para obtener rentas o para la revalorización del capital, o ambas cosas, 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.

**Propiedades ocupadas por el dueño** son aquellas que se tienen (por el propietario o por el arrendatario como activo por derecho de uso) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Los términos definidos en otras NICSP se utilizan en esta Norma con el mismo significado que en aquéllas, y se reproducen en el *Glosario de Términos Definidos* publicado por separado.

### Clasificación de propiedades como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por el propietario

8. [Eliminado]
9. 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 para gestionar una propiedad en cartera 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 una propiedad de inversión. Otras entidades públicas pueden 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 pueden ser propietarias de un edificio cuyo objetivo sea arrendarlo en régimen comercial a terceras partes para generar fondos, en vez de producir o suministrar bienes o servicios. Esta propiedad también se podría definir como propiedades de inversión.
10. Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo de forma ampliamente independiente de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

de inversión de otros terrenos o edificios controlados por entidades públicas, incluyendo las propiedades ocupadas por el propietario. 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 NICSP 17, *Propiedades, Planta, y Equipo*, se aplica a propiedades ocupadas por el propietario y la NICSP 43, *Arrendamientos* se aplica a las propiedades ocupadas por el propietario que posee un arrendatario como activo por derecho de uso.

11. 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.
12. 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 indeterminado. (En el caso de que una 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 propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relativo a un edificio mantenido por la entidad) y arrendado en virtud de uno o varios arrendamientos operativos sobre una base comercial. Por ejemplo, una universidad puede ser propietaria de un edificio que arrienda a terceras partes externas, en régimen comercial.
  - (d) Un edificio que está desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas, en régimen comercial.
  - (e) Propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión.
13. Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:
  - (a) Las 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 NICSP 12, *Inventarios*). Por ejemplo, un gobierno municipal puede completar de forma sistemática su tasa de ingresos 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 clasificarán como inventarios. Un departamento de vivienda puede vender habitualmente parte de su stock de viviendas en el curso ordinario de sus operaciones como resultado de los cambios demográficos, en cuyo caso cualquier vivienda en stock disponible para su venta se clasifica como inventario.
  - (b) Las propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceros. Por ejemplo, un departamento de propiedades y servicios puede realizar contratos de construcción con entidades ajenas a su administración (véase la NICSP 11, *Contratos de Construcción*).
  - (c) Las propiedades ocupadas por el dueño (véase la NICSP 17 y la NICSP 43), incluyendo (entre otras) las propiedades ocupadas por el dueño que se tienen para su uso futuro, desarrollo futuro y posterior uso, 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 las mismas.
  - (d) [Eliminado]
  - (e) Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
  - (f) Las propiedades se mantienen 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 generado por el arrendamiento es secundario al objeto para el cual se mantiene la propiedad. Estas propiedades no se consideran “propiedades de inversión” y deberían tratarse de

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

acuerdo con la NICSP 17.

(g) Las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberían tratarse de acuerdo con la NICSP 17.

14. 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 cumplen la definición de 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 (a) para obtener rentas o plusvalías en lugar de para prestar servicios y (b) 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 no fuera así, la propiedad únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante de ella para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
15. En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad. Esta entidad tratará dicho elemento como propiedades de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser una agencia del gobierno (a) propietaria de un edificio de oficinas destinado exclusivamente a la obtención de rentas y arrendado en régimen comercial, y (b) que también suministra servicios de vigilancia y mantenimiento a los arrendatarios que lo ocupan.
16. En otros casos, los servicios proporcionados son un componente 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 propiedades de inversión.
17. Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedades 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.
18. Se requiere juicio profesional para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes que figuran en los párrafos 9 a 17. El apartado 86(c) requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 18A. También se necesita el juicio profesional para determinar si la adquisición de las propiedades de inversión es la adquisición de un activo o un grupo de activos o una combinación del sector público dentro del alcance de la NICSP 40, *Combinaciones del Sector Público*. Para determinar si es una combinación del sector público debe hacerse referencia a la NICSP 40. La discusión de los párrafos 9 a 18 de esta Norma está relacionada con si la propiedad es, o no, una propiedad ocupada por el propietario o una propiedad de inversión y no con la determinación de si la adquisición de la propiedad es, o no, una combinación del sector público como se define en la NICSP 40. La determinación de si una transacción específica cumple la definición de una combinación del sector público como se define en la NICSP 40 e incluye una propiedad de inversión como se define en esta Norma requiere la aplicación separada de ambas Normas.
19. 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 se calificará como de inversión en los estados financieros consolidados, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva de la entidad económica. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo 7. 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. Los edificios son entonces alquilados a otras entidades del gobierno en régimen comercial. En los estados financieros de la entidad que administra la propiedad, la misma será contabilizada como propiedades de inversión. Sin embargo, en los estados financieros consolidados del gobierno, la propiedad sería contabilizada como propiedades, planta y equipo de acuerdo con la NICSP 17.

## Reconocimiento

20. **Una propiedad inversión poseída se reconocerá como activo cuando, y solo cuando:**
- es probable que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y**
  - el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable<sup>1</sup>.**
21. Al determinar si una partida concreta cumple con el primer criterio de reconocimiento, debe evaluarse el grado de certidumbre relativo a los flujos de beneficios económicos o potencial de servicio futuros, a partir de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial. La existencia de una certeza suficiente con respecto a que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros entrarán en la entidad requiere un grado de seguridad de que la entidad obtendrá las ventajas derivadas del mismo, y asumirá los riesgos asociados al activo. Este grado de seguridad estará disponible solo cuando los riesgos y ventajas se hayan traspasado a la entidad. Antes de que esto ocurra, la transacción para adquirir los activos puede cancelarse sin una penalización significativa y, por consiguiente, el activo no es reconocido.
22. El segundo de los criterios para el reconocimiento normalmente se satisface de forma inmediata, puesto que la transacción de intercambio que pone de manifiesto la compra del activo identifica su costo. Como se especifica en el párrafo 27 de esta Norma, bajo ciertas condiciones, una propiedad de inversión puede ser adquirida por una contraprestación insignificante o nula. En tales casos, el costo es el valor razonable de la propiedad de inversión, en la fecha de adquisición.
23. 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 una propiedad de inversión, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
24. De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 20, una entidad no reconocerá, en el importe en libros de las propiedades de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) 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.
25. Algunos componentes de las propiedades de inversión podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el principio de reconocimiento, una entidad reconocerá dentro del importe en libros de una propiedad de inversión el costo de la sustitución de parte de dicho elemento en el momento en que se incurra en ese costo, siempre que se cumplan los criterios para su reconocimiento. El importe en libros de las partes sustituidas se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las estipulaciones a tal respecto de esta Norma.
- 25A. Un arrendatario reconocerá una propiedad de inversión como activo por derecho de uso de conformidad con la NICSP 43.

## Medición en el reconocimiento

26. **Una propiedad de inversión poseída se medirá inicialmente a su costo (los costos de la transacción se incluirán en esta medición inicial).**
27. **Cuando se posee una propiedad de inversión que se adquiere a través de una transacción sin contraprestación, su costo se medirá a su valor razonable en la fecha de adquisición.**
28. 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 de transacción.
29. [Eliminado]
30. El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:
- los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la dirección);

<sup>1</sup> La información será fiable si está libre de error material o parcialidad, y los usuarios pueden confiar en que representa la imagen fiel de lo que pretende representar o puede razonablemente esperarse que represente. El párrafo FC16 de la NICSP 1 discute el enfoque transitorio para la explicación de la fiabilidad.

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación; o
  - (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.
31. 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 intereses durante el periodo del crédito.
32. Una propiedad de inversión puede ser adquirida a través de una transacción sin contraprestación. Por ejemplo, un gobierno nacional puede transferir sin cargo un bloque de oficinas excedente a una entidad de un gobierno local, lo que le deja fuera del mercado de alquiler. Se puede adquirir un activo también por una transacción sin contraprestación mediante el ejercicio de los poderes de embargo o confiscación. En estas circunstancias, el costo de la propiedad es su valor razonable en la fecha de adquisición.
33. Si una entidad reconoce inicialmente su propiedad de inversión por el valor razonable de acuerdo al párrafo 27, el mismo es el costo de la propiedad. La entidad puede decidir, con posterioridad al reconocimiento inicial, si adopta el modelo de valor razonable (párrafos 42 a 64) o el modelo del costo (párrafo 65).
34. [Eliminado]
35. [Eliminado]
36. Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El costo de dicha propiedad de inversión se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide al valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.
37. Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros o potencial de servicio como consecuencia de dicha transacción. Una transacción de intercambio tiene naturaleza comercial si:
- (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo o potencial de servicio del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo o potencial de servicio del activo transferido; o
  - (b) el valor específico para la entidad, de la parte de sus actividades afectadas por la transacción de intercambio, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y
  - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.
- Al determinar si una transacción con contraprestación tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos, en su caso. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.
38. El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa para ese activo, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.
- 38A. Una propiedad de inversión mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se medirá inicialmente de acuerdo con la NICSP 43.

## Medición posterior al reconocimiento

### Política contable

39. **A excepción de lo señalado en el párrafo 41A, una entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 42 a 64, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 65, y aplicará esa política**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### **a todas sus propiedades de inversión.**

40. La NICSP 3, *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* señala que se realizará un cambio voluntario en la política contable únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fidedignamente representativa y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.
41. Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (si la entidad usa el modelo del valor razonable) o revelación (si la entidad usa el modelo del costo). Se recomienda a una entidad, pero no se le 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 localidad y en el tipo de propiedades de inversión que está siendo medido.
- 41A. **La entidad puede:**
- (a) **elegir el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y**
  - (b) **elegir el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).**
- 41B. Algunos aseguradores y otras entidades operan un fondo de propiedad interna que emite unidades nominales, con algunas entidades tenidas por los inversionistas en contratos vinculados y otras tenidas por la entidad. El párrafo 41A no permite que una entidad mida una propiedad tenida por el fondo parcialmente al costo y parcialmente a valor razonable.
- 41C. Si una entidad escoge modelos diferentes para las dos categorías descritas en el párrafo 41A, las ventas de propiedades para inversión que se hagan entre conjuntos de activos medidos usando diferentes modelos se deben reconocer a su valor razonable, y el cambio acumulativo en el valor razonable se debe reconocer en resultados (ahorro o desahorro del periodo). De acuerdo con ello, si la propiedad para inversión es vendida desde un conjunto en el cual se usa el modelo de valor razonable a otro en que se emplea el modelo del costo, el valor razonable de la propiedad en la fecha de la venta será su costo atribuido.

### **Modelo del valor razonable**

42. **Con posterioridad al reconocimiento inicial, una entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 62.**
43. [Eliminado]
44. **Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en que surjan.**
45. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (véase el párrafo 7). El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.
46. La entidad determinará el valor razonable sin practicar ninguna deducción por los costos de transacción en que pudiera incurrir por causa de la disposición.
47. **El valor razonable de propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha de presentación.**
48. El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el importe considerado como valor razonable 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 realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.
49. El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos, así como los supuestos razonables y defendibles que representen y que pudieran asumir partes interesadas y

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

debidamente informadas acerca del ingreso por arrendamientos futuros a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación a la propiedad.

- 49A. Cuando un arrendatario usa el modelo del valor razonable para medir una propiedad de inversión que se mantiene como un activo por derecho de uso, medirá el activo por derecho de uso, y no el activo subyacente, a valor razonable.
50. La NICSP 43 especifica la base para el reconocimiento inicial del costo de una propiedad de inversión mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso. El párrafo 42 requiere que la propiedad de inversión arrendada, mantenida por una entidad arrendataria como activo por derecho de uso, se mida de nuevo, si es necesario, a valor razonable si la entidad elige el modelo del valor razonable. Cuando los pagos por arrendamiento se realizan a tasas de mercado, el valor razonable de una propiedad de inversión mantenida por un arrendatario como un activo por derecho de uso en la adquisición, neto de todos los pagos por arrendamiento esperados (incluidos los relativos a los pasivos por arrendamiento reconocidos), debe ser cero. Así, medir de nuevo un activo por derecho de uso desde el costo de acuerdo con la NICSP 43 al valor razonable de acuerdo con el párrafo 42 (teniendo en cuenta los requerimientos del párrafo 59) no debe dar lugar a ninguna ganancia o pérdida inicial, a menos que el valor razonable se mida en momentos diferentes. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.
51. La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, 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 las condiciones del mercado en la fecha de presentación. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.
52. 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 con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario de la propiedad de inversión propiamente dicha no son una parte de esta contraprestación, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético (por ejemplo, el vendedor interesado no tendría en cuenta las particulares circunstancias fiscales del propietario de la propiedad de inversión propiamente dicha).
53. La definición de valor razonable se refiere a una transacción independiente. Una transacción realizada en condiciones de independencia mutua es una transacción 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.
54. La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, y sujetos a arrendamientos y otros contratos similares. La entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con la misma.
55. Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 54, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:
- (a) precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condición o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;
  - (b) precios recientes de propiedades similares 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 las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tasas de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.
56. En algunos casos, las diversas fuentes señaladas 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 razonable de estimaciones.

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

57. 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 un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las estimaciones del valor razonable será muy alta 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 queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable de la propiedad no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 62).
58. El valor razonable difiere del valor en uso, como se define en la NICSP 21, *Deterioro de Valor de Activos no Generadores de Efectivo* y la NICSP 26, *Deterioro del Valor de Activos Generadores de Efectivo*. El valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los compradores y vendedores interesados y debidamente informados. En contraste, el valor en uso refleja las estimaciones procedentes de la entidad, incluyendo los efectos de factores específicos de la entidad, que pueden no ser aplicables a otras entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no reflejará ninguno de los siguientes factores en tanto que generalmente, no serán conocidos por los compradores y vendedores interesados y debidamente informados:
- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de propiedades en diferentes localidades;
  - (b) las sinergias entre las propiedades de inversión y otros activos;
  - (c) los derechos o restricciones legales que son solo aplicables al propietario actual; y
  - (d) los beneficios o gravámenes fiscales que son solo aplicables al propietario actual.
59. Al determinar el importe en libros de una propiedad de inversión según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos o pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se incluyen, por lo general, dentro del valor razonable de la propiedad de inversión, en lugar de estar reconocidos de 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 por renta se deriva de la oficina amueblada. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de las propiedades de inversión, una entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
  - (c) El valor razonable de las propiedades de inversión excluye ingresos por rentas anticipadas o por cobrar de arrendamientos, ya que la entidad reconoce a éstos como un pasivo o activo separado.
  - (d) El valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como activo por derecho de uso refleja los flujos de efectivo previstos (incluidos los pagos de arrendamiento variables que se espera que sean pagaderos). Por consiguiente, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de las propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable.
60. El valor razonable de las propiedades de inversión no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.
61. En algunos casos, una 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 cobros de efectivo. Una entidad aplicará la NICSP 19, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* para determinar el reconocimiento de un pasivo y, si es así, cómo medirlo.

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

62. **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedad de inversión después de un cambio en su uso) existe evidencia clara de que la entidad no va a poder determinar de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y solo cuando, no sean frecuentes transacciones comparables en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas alternativas fiables de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede determinar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

**construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determina que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no puede determinarse de forma fiable y continua, la entidad medirá esa propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NICSP 17 para las propiedades de inversión en propiedad o de acuerdo con la NICSP 43 para las propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad continuará aplicando la NICSP 17 o la NICSP 43 hasta la disposición de la propiedad de inversión.**

- 62A. Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá esa propiedad por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de esa propiedad, se presume que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 62, la propiedad se contabilizará utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NICSP 17 para los activos en propiedad o la NICSP 43 para las propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como activo por derecho de uso.
- 62B. La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable, no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión, una vez terminada, no puede determinarse con fiabilidad.
63. En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 62, a medir una propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NICSP 17 o la NICSP 43, medirá el resto de sus propiedades de inversión por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión, la entidad continuará contabilizando cada una de las restantes propiedades usando el modelo del valor razonable.
64. **Si una entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea propiedad ocupada por el dueño, o la entidad comience su transformación para venderla posteriormente en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.**

### Modelo del costo

65. **Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión:**
- (a) **de acuerdo con la NICSP 43 si lo posee un arrendatario como activo por derecho de uso; y**
  - (b) **de acuerdo con los requerimientos de la NICSP 17 para el modelo de costo si es mantenida por un propietario como propiedad de inversión.**

### Transferencias

66. **Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, hay un cambio en su uso. Un cambio en el uso tiene lugar cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia de este cambio en el uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia sobre el uso de una propiedad no proporciona evidencia por sí solo de un cambio en el uso. Ejemplos de evidencias de un cambio en el uso incluyen:**
- (a) **el comienzo de la ocupación por parte del propietario, o el desarrollo con intención de ocupación del propietario, para una transferencia de propiedad de inversión a propiedad ocupada por parte del propietario;**
  - (a) **el inicio de un desarrollo con intención de venta, para una transferencia de propiedades de inversión a inventarios;**
  - (b) **el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión; y**
  - (c) **el inicio de una operación de arrendamiento (en régimen comercial) a un tercero, para una transferencia de inventarios a propiedades de inversión.**
  - (d) [Eliminado]
67. El uso que hace un 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

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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 propiedades, planta y equipo hasta que la ocupación cese y sea reclasificado como una propiedad de inversión.

68. Cuando una 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) y no la reclasificará como si fuera un inventario. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.
69. 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, y mantener, algunos edificios para la venta. En esta situación, el edificio puede considerarse como inventario. Sin embargo, si el Gobierno decide mantener el edificio por su capacidad de generar ingresos a través de un alquiler y su potencial plusvalía sería reclasificado como propiedad de inversión al comienzo de cualquier arrendamiento operativo posterior.
70. Los párrafos 71 a 76 tratan temas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando una entidad aplica el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, propiedades ocupadas por el dueño e inventarios, no varían el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar.
71. **Para una transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NICSP 17, NICSP 43 o la NICSP 12, será su valor razonable en la fecha del cambio de uso.**
72. **Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión que se contabilizará por su valor razonable, una entidad aplicará la NICSP 17 para las propiedades en propiedad y la NICSP 43 para las propiedades mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso hasta la fecha de cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NICSP 17 o la NICSP 43 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NICSP 17.**
73. Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará depreciando la propiedad (o el activo por derecho de uso) y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NICSP 17 o la NICSP 43 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NICSP 17. En otras palabras:
- (a) Cualquier disminución en el importe de la propiedad en libros, será reconocida en el resultado (ahorro o desahorro). Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en el resultado de revaluación positivo de esa propiedad, la disminución se cargará contra el saldo de dicho resultado.
  - (b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros será tratado como sigue:
    - (i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro). El importe reconocido en el resultado (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 del valor de los activos.
    - (ii) Cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser acreditado directamente al superávit de revaluación, dentro de los activos netos/patrimonio. En el caso de una disposición posterior de las propiedades de inversión, el superávit por revaluación incluido en los activos netos/patrimonio puede ser transferida al resultado (ahorro o desahorro) acumulado. La transferencia del superávit de revaluación al resultado (ahorro o desahorro) acumulado no se hará a través del resultado (ahorro o desahorro).
74. **En caso de una transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo.**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

75. El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión, que vaya a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de inventarios.

### **Guías para la medición inicial a valor razonable de propiedades de inversión construidas por la propia entidad**

76. **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, o cuando su valor razonable pueda ser medido de forma fiable (lo que suceda primero), cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo.**

### **Disposiciones**

77. **Una propiedad de inversión deberá darse de baja (eliminada del estado de situación financiera) cuando se disponga de ella o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos o potencial de servicio futuros por su disposición.**
78. La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de disposición de una propiedad de inversión que se vende, la entidad aplicará los criterios de la NICSP 9 para reconocer el ingreso por la venta de los bienes, y considerará la guía relativa en la Guía de Implementación de la NICSP 9. La NICSP 43 será de aplicación en el caso de una disposición que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.
79. Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 20, una entidad reconoce en el importe en libros de un activo el costo de sustitución de parte de una propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo del costo, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la propiedad de inversión podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el costo de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.
80. **La pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de una propiedad de inversión se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición (a menos que la NICSP 43 requiera otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
81. 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 al equivalente de su precio de contado. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso por intereses según lo establecido en la NICSP 9, utilizando el método del interés efectivo.
82. Una entidad aplicará la NICSP 19, u otras Normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de la disposición de una propiedad de inversión.
83. **Las compensaciones de terceros por causa de una propiedad de inversión que haya deteriorado su valor, se haya perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles.**
84. El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:
- las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NICSP 21 o la NICSP 26, según proceda;
  - los retiros o disposiciones de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 77 a 82 de esta Norma;

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (c) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, una pérdida o abandono se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en el que dicha compensación sea exigible; y
- (d) el costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 26 a 38 de esta Norma.

### Información a revelar

#### Modelo del valor razonable y modelo del costo

85. Las revelaciones presentadas a continuación son de aplicación, junto con las mencionadas en la NICSP 43. De acuerdo con la NICSP 43, el propietario de una propiedad de inversión facilitará las revelaciones correspondientes al arrendador sobre los arrendamientos en los que ha participado. Un arrendatario que posea una propiedad de inversión como activo por derecho de uso, proporciona la información a revelar de los arrendatarios requerida por la NICSP 43 y la información a revelar de los arrendadores requerida por la NICSP 43 para cualquier arrendamiento operativo en el que haya participado.

#### 86. Una entidad revelará:

- (a) **si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo;**
- (b) [Eliminado]
- (c) **cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 18), 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 actividades del negocio;**
- (d) **los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores de peso (que se revelarán por la entidad) por causa de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado;**
- (e) **la medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una valoración hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la medición. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho;**
- (f) **los importes reconocidos en el resultado (ahorro o desahorro) por:**
  - (i) **ingresos por alquileres provenientes de las propiedades de inversión;**
  - (ii) **gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que surgen de propiedades de inversión que generaron ingresos por alquileres durante el periodo; y**
  - (iii) **gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que surgen de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por alquileres durante el periodo.**
- (g) **la existencia e importe de restricciones en la realización de las propiedades de inversión o en la remisión de los ingresos o recursos obtenidos en su disposición; y**
- (h) **las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.**

#### *Modelo del valor razonable*

87. Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 86, una entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 42 a 64, deberá revelar una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:

- (a) **adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones procedentes de adquisiciones y aquellos que resulten de desembolsos posteriores reconocidos en el importe en libros de un activo;**
- (b) **adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones del sector público;**
- (c) **las disposiciones;**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (d) **pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;**
  - (e) **las diferencias de cambio netas que surgen de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;**
  - (f) **transferencias hacia y desde inventarios o de propiedades ocupadas por el propietario; y**
  - (g) **otros cambios.**
88. **Cuando una evaluación obtenida para una propiedad de inversión se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 59, la entidad incluirá entre sus revelaciones una conciliación entre la valoración obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando por separado el importe agregado de cualesquiera pasivos reconocidos por arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.**
89. **En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 62, en los que una entidad mide las propiedades de inversión utilizando el modelo del costo de la NICSP 17 o de acuerdo con la NICSP 43, la conciliación requerida por el párrafo 87 revelará los importes asociados a esas propiedades de inversión de forma separada de los importes asociados a otras propiedades de inversión. Además, la entidad incluirá la siguiente información:**
- (a) **una descripción de las propiedades de inversión;**
  - (b) **una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable;**
  - (c) **si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable; y**
  - (d) **en la disposición de propiedades de inversión no registradas por su valor razonable:**
    - (i) **el hecho de que la entidad haya dispuesto de propiedades de inversión no registradas en libros a su valor razonable;**
    - (ii) **el importe en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y**
    - (iii) **el importe de la ganancia o pérdida reconocida.**

### *Modelo del costo*

90. **Además de la información a revelar requerida por el párrafo 86, la entidad que aplique el modelo del costo, siguiendo el párrafo 65 también revelará:**
- (a) **los métodos de depreciación utilizados;**
  - (b) **las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados;**
  - (c) **el importe bruto en libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del periodo;**
  - (d) **una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:**
    - (i) **adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores reconocidos como un activo;**
    - (ii) **adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones del sector público;**
    - (iii) **las disposiciones;**
    - (iv) **depreciación;**
    - (v) **el importe de la pérdida reconocida por deterioro de valor, así como el importe de las pérdidas por deterioro de valor que hayan revertido durante el periodo según la NICSP 21 o la NICSP 26, según proceda;**
    - (vi) **las diferencias de cambio netas que surgen de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (vii) **transferencias hacia y desde inventarios o de propiedades ocupadas por el dueño; y**
- (viii) **otros cambios; y**
- (e) **el valor razonable de las propiedades de inversión. En los casos excepcionales descritos en el párrafo 62, si una entidad no puede determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades de inversión, la entidad deberá revelar:**
  - (i) **una descripción de las propiedades de inversión;**
  - (ii) **una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable; y**
  - (iii) **si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual resulta factible que se encuentre el valor razonable.**

### Disposiciones transitorias

- 91. [Eliminado]
- 92. [Eliminado]
- 93. [Eliminado]

### Modelo del valor razonable

- 94. [Eliminado]
- 95. [Eliminado]
- 96. [Eliminado]
- 97. Una entidad que, (a) habiendo aplicado previamente la NICSP 16 (2001), y (b) decida por primera vez clasificar y contabilizar como propiedades de inversión algunos o todos los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo que son elegibles, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial del resultado (ahorro o desahorro) acumulado del periodo en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:
  - (a) si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus propiedades de inversión en periodos anteriores (medidos sobre una base que satisfaga la definición de valor razonable y las guías de los párrafos 45 a 61), se recomienda, pero no se obliga a la entidad a:
    - (i) ajustar el saldo inicial del resultado (ahorro o desahorro) acumulado del periodo más antiguo presentado, en el que se reveló públicamente el valor razonable por primera vez; y
    - (ii) redefinir la información comparativa para esos periodos; y
  - (b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no redefinirá la información comparativa, y revelará este hecho.

### Modelo del costo

- 98. [Eliminado]
- 99. [Eliminado]
- 100. **Para las entidades que hayan aplicado previamente la NICSP 16 (2001), los requerimientos de los párrafos 36 a 38, en relación con la medición inicial de una propiedad de inversión adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán prospectivamente solo a transacciones futuras.**

### NICSP 43

- 100A. **Una entidad que aplique por primera vez la NICSP 43, y sus modificaciones correspondientes a esta Norma, aplicará los requerimientos de transición de la NICSP 43 a sus propiedades de inversión mantenidas como activos por derecho de uso.**

### Transferencia de Propiedades de Inversión

- 100B. El documento *Mejoras a las NIIF, 2018* emitido en octubre de 2018 modificó los párrafos 66 y 68. Una entidad aplicará

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

dichas modificaciones a los cambios en uso que ocurran a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en que la entidad aplica por primera vez las modificaciones (fecha de aplicación inicial). En la fecha de la aplicación inicial, una entidad evaluará nuevamente la clasificación de las propiedades mantenidas a esa fecha y, si fuera el caso, reclasificará las propiedades aplicando los párrafos 9 a 18 para reflejar las condiciones que existían en dicha fecha.

- 100C A pesar de los requerimientos en el párrafo 100B, una entidad puede aplicar las modificaciones a los párrafos 66 y 68 retroactivamente de acuerdo con la NICSP 3, si, y solo si, es posible hacerlo sin usar el razonamiento en retrospectiva.
- 100D Si, de acuerdo con el párrafo 100B, una entidad reclasifica una propiedad en la fecha de aplicación inicial, una entidad deberá:
- (a) contabilizar la reclasificación aplicando los requerimientos de los párrafos 70 a 75. Al aplicar los párrafos 70 a 75 una entidad deberá:
    - (i) interpretar cualquier referencia a la fecha de cambio en uso como la fecha de aplicación inicial y
    - (ii) reconocer cualquier importe que hubiera sido reconocido en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo de acuerdo con los párrafos 70 a 75, como un ajuste en el balance inicial al resultado (ahorro o desahorro) acumulado en la fecha de aplicación inicial.
  - (b) Revelar los importes reclasificados desde o hacia propiedades de inversión de acuerdo con el párrafo 100B. La entidad revelará dichos importes reclasificados como parte de la conciliación del importe en libros de propiedades de inversión al inicio y el final del periodo tal y como se requiere en los párrafos 87 y 90.

### Fecha de vigencia

101. **Una entidad aplicará esta Norma para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2008. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Norma en periodos que comiencen antes del 1 de enero de 2008, se revelará este hecho.**
- 101A. **Los párrafos 12, 13, 40, 57, 59, 62, 63, y 66 fueron modificados, se eliminó el párrafo 29 y se añadieron los párrafos 62A y 62B mediante el documento *Mejoras a las NISCP* emitida en enero de 2010. Una entidad deberá aplicar esas modificaciones de forma prospectiva para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2011. Se aconseja que una entidad aplique las modificaciones de las propiedades de inversión en construcción desde una fecha anterior al 1 de enero de 2011 siempre que los valores razonables de dichas propiedades de inversión en construcción fueran determinados en esas fechas. Si una entidad aplicase las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2011, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones de los párrafos 8 y 107A de la NICSP 17.**
- 101B. **La NICSP 33, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)*, emitida en enero de 2015, modificó los párrafos 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 y 102. Una entidad aplicará esas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase la NICSP 33 para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2017, las modificaciones también se aplicarán para dicho periodo.**
- 101C. **El párrafo 40 fue modificado mediante el documento *Mejoras a las NICSP 2015* emitida en abril de 2016. Una entidad aplicará esta modificación para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica la modificación para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2017, deberá revelar este hecho.**
- 101D. **Los párrafos 3 y 4 fueron eliminados y el párrafo 9 modificado por *La Aplicabilidad de las NICSP*, emitido en abril de 2016. Una entidad aplicará esas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2018, deberá revelar este hecho.**
- 101E. **El párrafo 18A fue añadido y los párrafos 87 y 90 modificados por la NICSP 40, *Combinaciones el Sector Público*, emitida en enero de 2017. Una entidad aplicará estas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2019, revelará este hecho y aplicará al mismo tiempo la NICSP 40.**
- 101F. **Los párrafos 76 y 97 fueron modificados por el documento *Mejoras a las NICSP 2018* emitida en octubre de 2018. Una**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

entidad aplicará estas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

- 101G Los párrafos 66 y 68 fueron modificados y los párrafos 100B a 100D añadidos por el documento *Mejoras a las NICSP 2018* emitida en octubre de 2018. Una entidad aplicará estas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta modificación para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2019, deberá revelar este hecho.
- 101H. La NICSP 43 emitida en enero de 2022 modificó el alcance de la NICSP 16 definiendo propiedades de inversión para incluir las propiedades de inversión de las que es dueño y las propiedades mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. Se modifican los párrafos 7, 10, 12, 13, 14, 20, 26, 27, 39, 49, 50, 59, 62, 62A, 63, 65, 71, 72, 73, 78, 80, 85, 86, 88 y 89, se añaden los párrafos 25A, 38A, 41A, 41B, 41C, 49A y 100A y su correspondiente encabezamiento, y se eliminan los párrafos 5, 8, 34, 35 y 43 por la NICSP 43. Una entidad aplicará estas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2025, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará la NICSP 43.
102. Cuando una entidad adopte las NICSP de base contable de acumulación (o devengo) tal como se define en la NICSP 33, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP)* para para propósitos de información financiera con posterioridad a esta fecha de vigencia, esta Norma se aplicará a los estados financieros anuales que abarquen periodos que comiencen a partir de la fecha de adopción de las NICSP.

### **Derogación de la NICSP 16 (2001)**

103. Esta Norma deroga la NICSP 16, *Propiedades de Inversión*, emitida en 2001.

## Fundamentos de las conclusiones

Estos Fundamentos de las conclusiones acompañan a la NICSP 16, pero no son parte de la misma.

### Revisión de la NICSP 16 como resultado del Proyecto de mejoras general del IASB del año 2003

#### Antecedentes

- FC1. El Programa de Convergencia con las NIIF es un elemento importante del programa de trabajo del IPSASB. La política del IPSASB es la convergencia de las NICSP con las NIIF emitidas por el IASB, cuando sea adecuado para las entidades del sector público.
- FC2. Las NICSP de base contable de acumulación (o devengo) que han convergido con las NIIF mantienen los requerimientos, estructura y texto de las NIIF, a menos que haya una razón específica del sector público que justifique una desviación. La desviación de la NIIF equivalente ocurrirá cuando los requerimientos o terminología de la NIIF no sean apropiados para el sector público, o cuando sea necesaria la introducción de comentarios adicionales o ejemplos para ilustrar ciertos requerimientos en el contexto del sector público. Las diferencias entre las NICSP y sus equivalentes NIIF se identifican en la *Comparación con la NIIF* incluida en cada NICSP.
- FC3. En mayo de 2002, el IASB emitió un proyecto de norma de propuesta de modificación de 13 de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)<sup>2</sup> como parte de su Proyecto General de Mejoras. Los objetivos del Proyecto de General de Mejoras del IASB eran “reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, para tratar ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras”. Las NIC finales se emitieron en diciembre de 2003.
- FC4. La NICSP 16, emitida en diciembre de 2001 se basó en la NIC 40 (2000), *Propiedades de Inversión*, que fue emitida nuevamente en diciembre de 2003. Al final de 2003, el predecesor del IPSASB, el Comité del Sector Público (PSC)<sup>3</sup>, puso en marcha un proyecto de mejoras de las NICSP para la convergencia, cuando fuera apropiado, de las NICSP con las NIC mejoradas emitidas en diciembre de 2003.
- FC5. El IPSASB revisó la NIC 40 mejorada y por lo general coincidió con las razones del IASB para revisar la NIC y con las modificaciones realizadas. (Los Fundamentos de las Conclusiones del IASB no se reproducen aquí. Los subscriptores del *Comprehensive Subscription Service* del IASB pueden consultar los Fundamentos de las conclusiones en el sitio web del IASB en <http://www.iasb.org>). En aquellos casos donde la NICSP difiere de la NIC correspondiente, los Fundamentos de las conclusiones explican las razones específicas del sector público para la falta de aplicación.
- FC6. La NIC 40 ha sido adicionalmente modificada como consecuencia de la emisión de las NIIF después de diciembre de 2003. La NICSP 16 no incluye las modificaciones resultantes surgidas desde la emisión de las NIIF a partir de diciembre de 2003. Esto es así porque el IPSASB no ha revisado todavía ni se ha formado una opinión sobre la aplicabilidad de los requerimientos incluidos en las NIIF a las entidades del sector público.

### Revisión de la NICSP 16 como resultado del documento del IASB *Mejoras a las NIIF* emitida en 2008.

- FC7. El IPSASB examinó las revisiones de la NIC 40 incluidas en el documento *Mejoras a las NIIF* emitida por el IASB en mayo de 2008 y por lo general coincidió con las razones del IASB para revisar la norma. El IPSASB concluyó que no había una razón específica del sector público para la no adopción de las modificaciones.

### Revisión de la NICSP 16 como resultado del documento del IPSASB *La Aplicabilidad de las NICSP*, emitido en abril de 2016

- FC8. El IPSASB emitió *La Aplicabilidad de las NICSP* en abril de 2016. Este pronunciamiento modifica las referencias en todas las NICSP de la forma siguiente:
- elimina los párrafos estándar sobre la aplicabilidad de las NICSP a “entidades del sector público distintas de las EP” de la sección de alcance de cada Norma;
  - sustituye el término “EP” por el término “entidades comerciales del sector público”, cuando procede; y
  - modifica el párrafo 10 del *Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público* proporcionando

<sup>2</sup> Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) se emitieron por el predecesor del IASB –el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las Normas emitidas por el IASB se denominan Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El IASB ha definido las NIIF integrando las NIIF, las NIC y las Interpretaciones de las Normas. En algunos casos, el IASB ha modificado, en lugar de reemplazado, las NIC, en cuyo caso el número de la NIC antigua se mantiene.

<sup>3</sup> El PSC se convirtió en el IPSASB cuando el Consejo de la IFAC cambió el mandato del PSC para pasar a ser un consejo emisor de normas independiente en noviembre de 2004.

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

una descripción positiva de las entidades del sector público para las que se han diseñado las NICSP.

Las razones de estos cambios se establecen en los Fundamentos de las conclusiones de la NICSP 1.

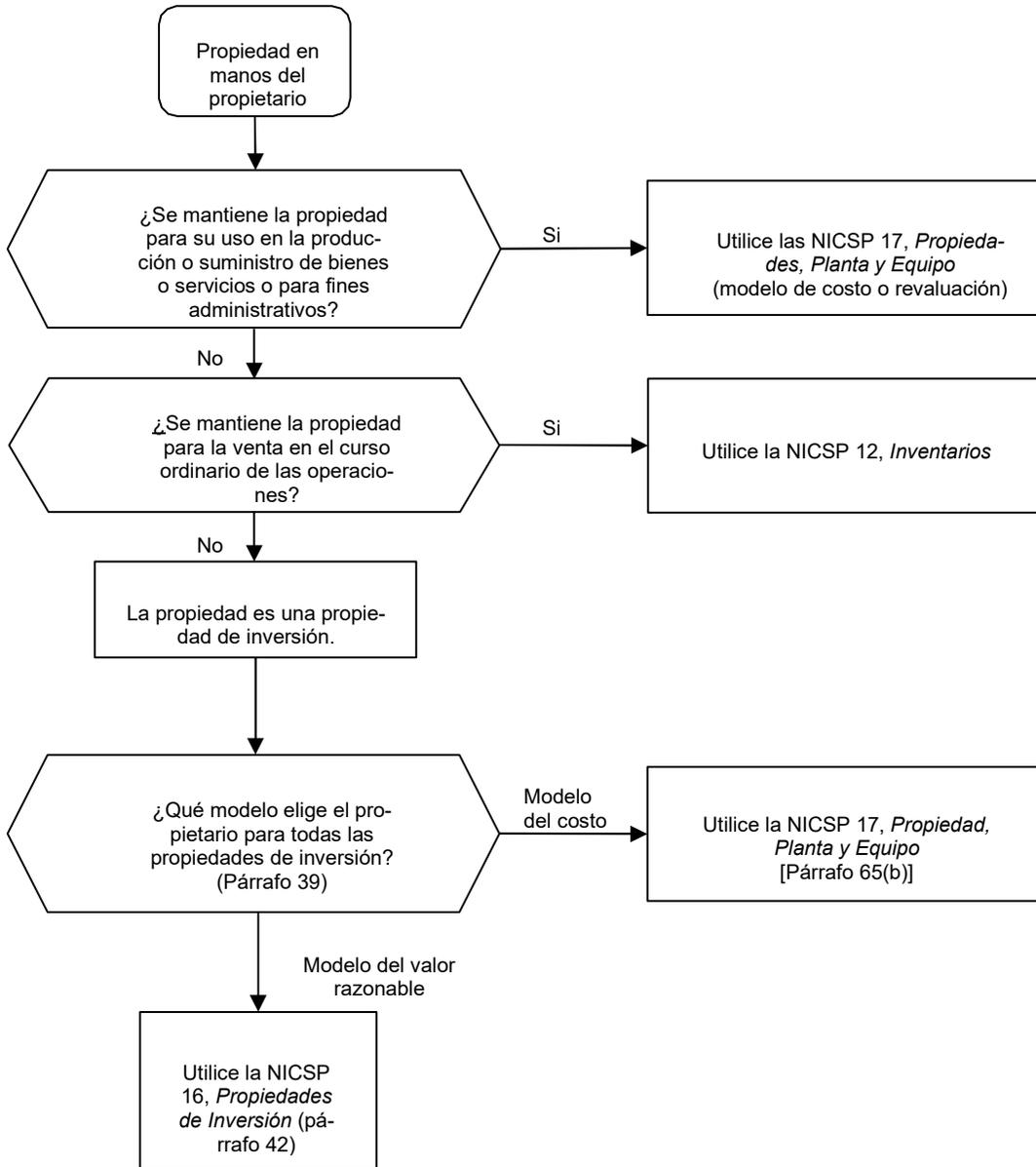
### **Revisión de la NICSP 16 como resultado de *Mejoras a las NICSP, 2018***

- FC9. El párrafo 76 incluye requerimientos para la medición de propiedades de inversión construidas por la propia entidad que se medirán a valor razonable tras su transferencia desde otra clase de activos una vez una entidad complete su construcción o desarrollo. Las propiedades de inversión en construcción están dentro del alcance de la NICSP 16, como resultado de las modificaciones de *Mejoras a las NICSP* emitida en enero de 2010, y la medición a valor razonable debe comenzar durante la construcción. Por lo tanto, el IPSASB decidió modificar el párrafo 76.
- FC10. El párrafo 97 incluye disposiciones transitorias para aquellas entidades que elijen, por primera vez, clasificar y contabilizar algunos o todos los derechos sobre propiedades de inversión mantenidas en régimen de arrendamiento operativo que sean elegibles como propiedades de inversión. Estas provisiones se han reformulado tras la eliminación de otras disposiciones transitorias (a las que se refería anteriormente el párrafo 97) como resultado de la emisión de la NICSP 33, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)*.
- FC11. El IPSASB examinó las revisiones a la NIC 40 incluidas en el ámbito limitado a las modificaciones bajo el título *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40) emitida por el IASB en diciembre de 2016, y los razonamientos del IASB para hacer estas modificaciones como se establecen en sus Fundamentos de las conclusiones, y coincidió en que no había razones específicas del sector público para no adoptar las modificaciones.

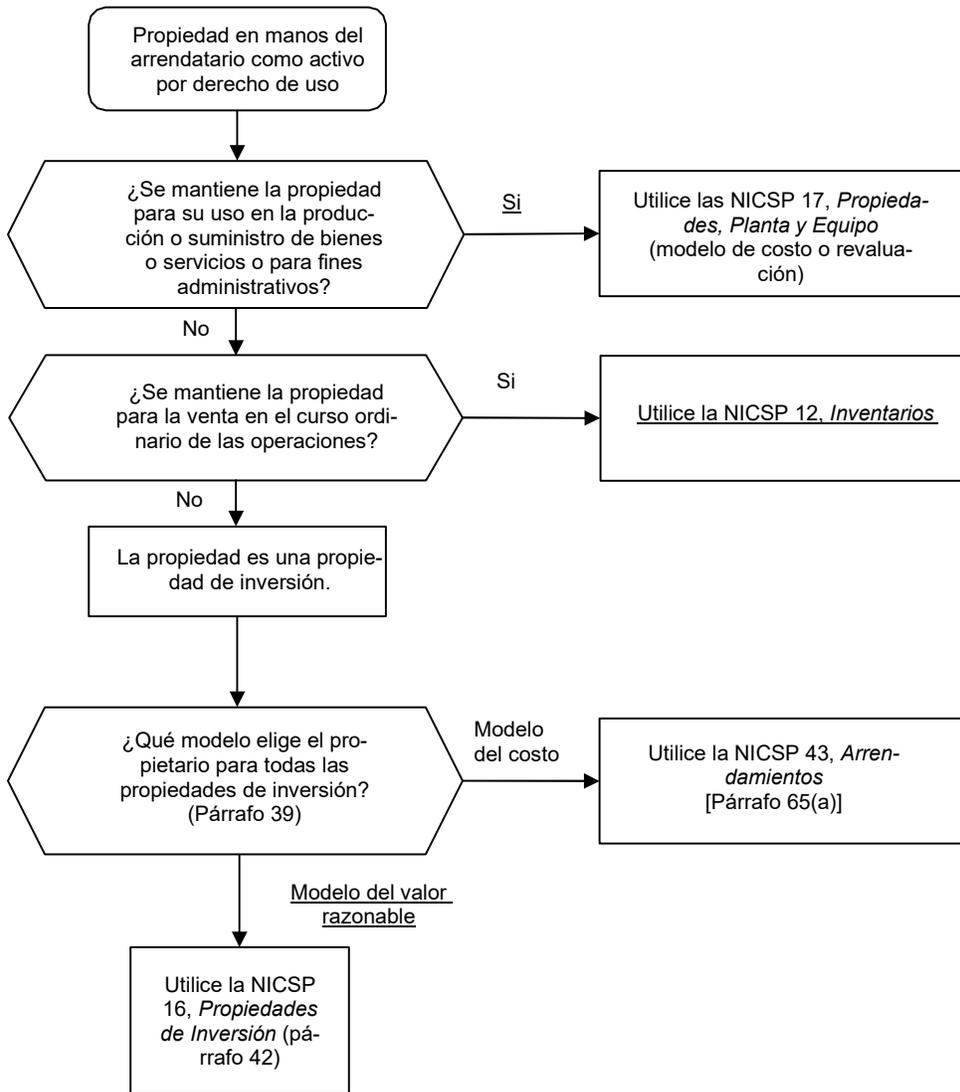
# PROPIEDADES DE INVERSIÓN

## Árboles ilustrativos de decisión

Estos árboles de decisión acompañan, pero no forman parte, de la NICSP 16



## PROPIEDADES DE INVERSIÓN



### Comparación con la NIC 40

La NICSP 16 se ha desarrollado fundamentalmente a partir de la NIC 40 (2003), *Propiedades de Inversión* e incluye las modificaciones efectuadas a la NIC 40 como resultado del documento *Mejoras a las NIIF* emitida en mayo de 2008. En el momento de emitir esta Norma, el IPSASB no ha considerado la aplicabilidad de la NIIF 4, *Contratos de Seguro*, y la NIIF 5, *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, a las entidades del sector público; por lo tanto, la NICSP 16 no refleja las modificaciones efectuadas a la NIC 40 como consecuencia de la emisión de dichas NIIF. 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 Equipo*.
- La NICSP 16 contiene disposiciones transitorias para la adopción por primera vez y para las actualizaciones de la versión anterior de la NICSP 16. La NIC 40 solamente contiene disposiciones transitorias para las entidades que ya utilizan las NIIF. La NIIF 1 trata sobre la adopción por primera vez de las NIIF. 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 debe presentarse en el saldo inicial del resultado (ahorro o desahorro) acumulado.
- La NICSP 16 emplea, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 40. El ejemplo más significativo es el uso del término “estado de rendimiento financiero” en la NICSP 16. El término equivalente en la NIC 40 es “estado de resultados”.
- La NICSP 16 no utiliza el término “ingreso”, que en la NIC 40 tiene un significado más amplio que el término “ingreso (de actividades ordinarias).”