

# POLITICA CONTABLE ESPECÍFICA PROPIEDADES DE INVERSIÓN



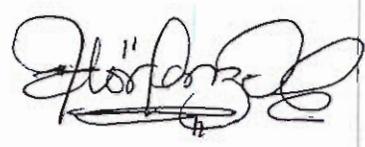
CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA/  
UNIDAD NIC-SP

POLÍTICA - NICSP 16  
VERSIÓN 1.00

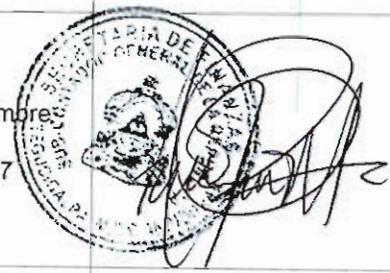
USO-INTERNO  
SEPTIEMBRE DE 2017

★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	
LISO-INTERNO	POLÍTICA - NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 2 DE 12

### ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO

Elaborado por:	Cargo	Área de Trabajo	Fecha	Firma
Flor Lanza	Analista Unidad NICSP	Contaduría General de la República	Septiembre 2017	

### REVISIÓN DE DOCUMENTO

Revisado por:	Cargo	Área de Trabajo	Fecha	Firma
Ángel Josue Moncada	Sub Contador General de la Republica	Contaduría General de la Republica	Septiembre 2017	
Gabriela López	Coordinadora Unidad NICSP	Contaduría General de la Republica	Septiembre 2017	

### APROBACIÓN DE DOCUMENTO

Aprobado por:	Cargo	Área de Trabajo	Fecha	Firma
Lic. José Luis Romero	Contador General de la Republica	Contaduría General de la República	Septiembre 2017	

★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 GOBIERNO DE LA REPUBLICA DE HONDURAS
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 3 DE 12

## HISTORIAL DE CAMBIOS

Fecha	Versión	Autor		Descripción del Cambio	Cambio Autorizado por:	
		Puesto	Área/Unidad		Puesto	Firma



★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 <small>Comptroller General of the Republic</small>
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 4 DE 12

## TABLA DE CONTENIDO

1.	CONTENIDO DEL PROCESO .....	5
1.1	Objetivo.....	5
1.2	Alcance .....	5
1.3	Definiciones .....	5
1.4	Restricciones.....	6
1.5	Propiedades de Inversión .....	6
1.5.1	Constituyen Propiedades de Inversión:.....	6
1.5.2	No forman parte de las Propiedades de Inversión.....	7
2.	PROCEDIMIENTOS CONTABLES PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICION.....	8
2.1	Reconocimiento.....	8
2.1.1	Medición Inicial .....	8
A	Costos que forman parte del Activo de Propiedad de Inversión .....	8
B	Costos que no Forman Parte del Activo de Propiedad de Inversión .....	8
2.1.2	Medición Posterior.....	9
2.1.3	Modelo del Costo.....	9
	El modelo a aplicar a las Instituciones para el reconocimiento de los activos de Propiedades de Inversión es el Modelo del Costo. ....	9
2.1.4	Transferencias.....	9
2.1.5	Información a revelar.....	10
2.1.6	Relación con otras Normas.....	11
2.1.7	Comparaciones NIC / NIFF.....	11
3.	DOCUMENTOS DE REFERENCIA .....	12
3.1	Leyes y Reglamentos .....	12
3.2	Procedimientos Relacionados.....	12



* * ★ * * SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 COMPTROLLER GENERAL OF THE REPUBLIC OF HONDURAS
USO-INTERNO	POLÍTICA - NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 5 DE 12

## 1. CONTENIDO DEL PROCESO

### 1.1 Objetivo

Prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y sus exigencias en las revelaciones correspondientes, en cumplimiento con la normativa internacional; con el propósito de suministrar información razonable a través de los Estados Financieros.

### 1.2 Alcance

Las instituciones que preparen y presentes estados financieros según la base contable de acumulación (o devengo) deben aplicar esta Norma en la contabilización de las propiedades de inversión, como lo requiere las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NIC-SP).

### 1.3 Definiciones

**Costo:** 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 institución.

**Importe de un activo en libros:** Es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera o balance general de la institución una vez deducidas todas las depreciaciones y/o pérdidas acumuladas relacionadas con el activo que estuviesen previamente contabilizadas.

**Propiedades de inversión:** 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:** Son propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento



 SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 COMPTROLLER GENERAL OF THE REPUBLIC OF COSTA RICA
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 6 DE 12

financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

**Valor Razonable:** El importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes conocedoras e interesadas, que actúan en condiciones de independencia mutua.

## 1.4 Restricciones

La presente Norma es de aplicación para todas las instituciones del sector público.

## 1.5 Propiedades de Inversión

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 Institución.

### 1.5.1 Constituyen Propiedades de Inversión:

#### A) Terrenos

- a) Que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las operaciones.
- b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado

#### B) Edificios

- a) Un edificio que sea propiedad de la institución 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.
- b) Que está desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas, en régimen comercial.



<p style="text-align: center;">★ ★ ★ ★ ★</p> <p style="text-align: center;">SECRETARÍA DE FINANZAS</p>	<p>CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA</p>	 <p style="font-size: small;">COMPTROLLER GENERAL OF THE REPUBLIC OF ECUADOR</p>
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 7 DE 12

### 1.5.2 No forman parte de las Propiedades de Inversión

- 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).
- b) Propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas, (véase la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 11 Contratos de Construcción)
- c) Propiedades ocupadas por el dueño (véase NICSP 17 Propiedad, Planta y Equipo)
- d) Propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión.
- e) Las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberán tratarse de acuerdo con la NICSP17 Propiedad, Planta y Equipo.



★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	 GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 8 DE 12

## 2. RECONOCIMIENTO Y MEDICION

### 2.1 Reconocimiento

Las propiedades de inversión deben reconocerse como un activo cuando:

- a) Es probable que los beneficios económicos futuros o potencial de servicio que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la institución; y
- b) El costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.

#### 2.1.1 Medición Inicial

Una propiedad de inversión debe medirse inicialmente a su costo incluyendo los costos asociados a la transacción.

Si una propiedad de inversión es adquirida por un valor insignificante o nulo, su costo es el valor razonable en la fecha de adquisición.

#### A Costos que forman parte del Activo de Propiedad de Inversión

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible:

- a) Honorarios profesionales por servicios legales,
- b) Impuestos por traspaso de propiedades y
- c) Otros costos asociados a la transacción que sean necesarios para poner la propiedad en condiciones de uso.

#### B Costos que no Forman Parte del Activo de Propiedad de Inversión

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, en el cual el tratamiento contable apropiado para los desembolsos



★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 COMISIÓN DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 9 DE 12

posteriores dependerá de las circunstancias que fueron tomadas en cuenta en el reconocimiento y medición iniciales de la inversión.

### 2.1.2 Medición Posterior

Las Propiedades de Inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

La institución debe elegir como política contable, ya sea el modelo del valor razonable o bien el modelo del costo, debiendo aplicar esta política a todas sus propiedades de inversión.

### 2.1.3 Modelo del Costo

*El modelo a aplicar a las Instituciones para el reconocimiento de los activos de Propiedades de Inversión es el Modelo del Costo.*

Después del reconocimiento inicial, la institución, debe medir todas sus propiedades de inversión usando el tratamiento por punto de referencia a la Política Especifica para Propiedad, Planta y Equipo, es decir, *al costo menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de activos acumulada.*

### 2.1.4 Transferencias (Ajuste entre Cuenta)

Debe procederse a realizarse el ajuste entre cuentas de propiedades de inversión 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.



★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 COMPTROLLER GENERAL OF THE REPUBLIC OF COSTA RICA
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 10 DE 12

### 2.1.5 Información a revelar

Toda Institución debe revelar:

a) Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la institución 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) Las cifras incluidas en el estado de rendimiento financiero por:

- Ingresos ordinarios/recursos por alquileres provenientes de las propiedades de inversión.
- Gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos ordinarios/recursos por alquileres durante el periodo.
- 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.
- Las obligaciones contractuales importantes para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Además de la revelación requerida en el párrafo anterior, la institución que aplica el modelo del costo, también debe revelar lo siguiente:

a) Los métodos de depreciación utilizados;

b) Las vidas útiles

c) El importe bruto en libros y la depreciación acumulada

d) Una conciliación del importe de las propiedades de inversión en libros al inicio y al final del periodo, que incluya:

- Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados.
- Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de instituciones.
- 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.
- Traspasos de propiedades de inversión hacia y de inventarios o de propiedades ocupadas por el dueño.



 SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	 GOBIERNO DE LA REPUBLICA DE HONDURAS
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 11 DE 12

### 2.1.6 Relación con otras Normas

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP); Propiedades de Inversión, se ha desarrollado a partir de las siguientes Normas:

- NICSP 3 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- NICSP 9 Ingresos de Transacciones con Contraprestación
- NICSP 11 Contratos de Construcción
- NICSP 12 Inventarios
- NICSP 13 Arrendamientos
- NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo

### 2.1.7 Comparaciones NIC / NIFF

La NICSP 16 requiere que las propiedades de inversión sean valoradas inicialmente al costo y la NIC 40 requiere que las propiedades de inversión se valoren inicialmente al costo.

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.



★ ★ ★ ★ ★ SECRETARÍA DE FINANZAS	CONTADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	
USO-INTERNO	POLÍTICA – NICSP 16	
VERSIÓN 1.00	FECHA DE VERSIÓN: JULIO/2017	PÁGINA 12 DE 12

### 3. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

#### 3.1 Leyes y Reglamentos

Código del Documento	Nombre del Documento	Autor	Versión	Fecha de Edición
Decreto Legislativo No. 83-2004	Ley Orgánica de la Republica			
ACUERDO No.572-2016	Modelo Conceptual del Subsistema de Contabilidad Gubernamental	Cont. Carmen Inés Giachino de Palladino		30 de Diciembre del 2015
Decreto No. 1087	Normas Técnicas de Contabilidad			

#### 3.2 Procedimientos Relacionados

Numero de Procedimiento	Procedimiento

