

MINISTERIO
DE HACIENDA



NICSP 16 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN V-2018

DIVULGACIÓN GRUPO N° 3 – MH/DGCG

2024



OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

Brindar orientación para el reconocimiento, medición y revelación de conformidad con la NICSP 16 Propiedades de Inversión, que permitan a los participantes fortalecer sus conocimientos.

Al finalizar esta divulgación, los participantes serán capaces de:

- ✓ Diferenciar una Propiedad de Inversión de otro tipo de propiedades.
- ✓ Identificar los principales requerimientos de reconocimiento, medición y revelación para las Propiedades de Inversión.



CONTENIDO

- DEFINICIONES
- RECONOCIMIENTO
- MEDICIÓN INICIAL
- MEDICIÓN POSTERIOR
- TRANSFERENCIAS
- DISPOSICIONES
- INFORMACIÓN A REVELAR



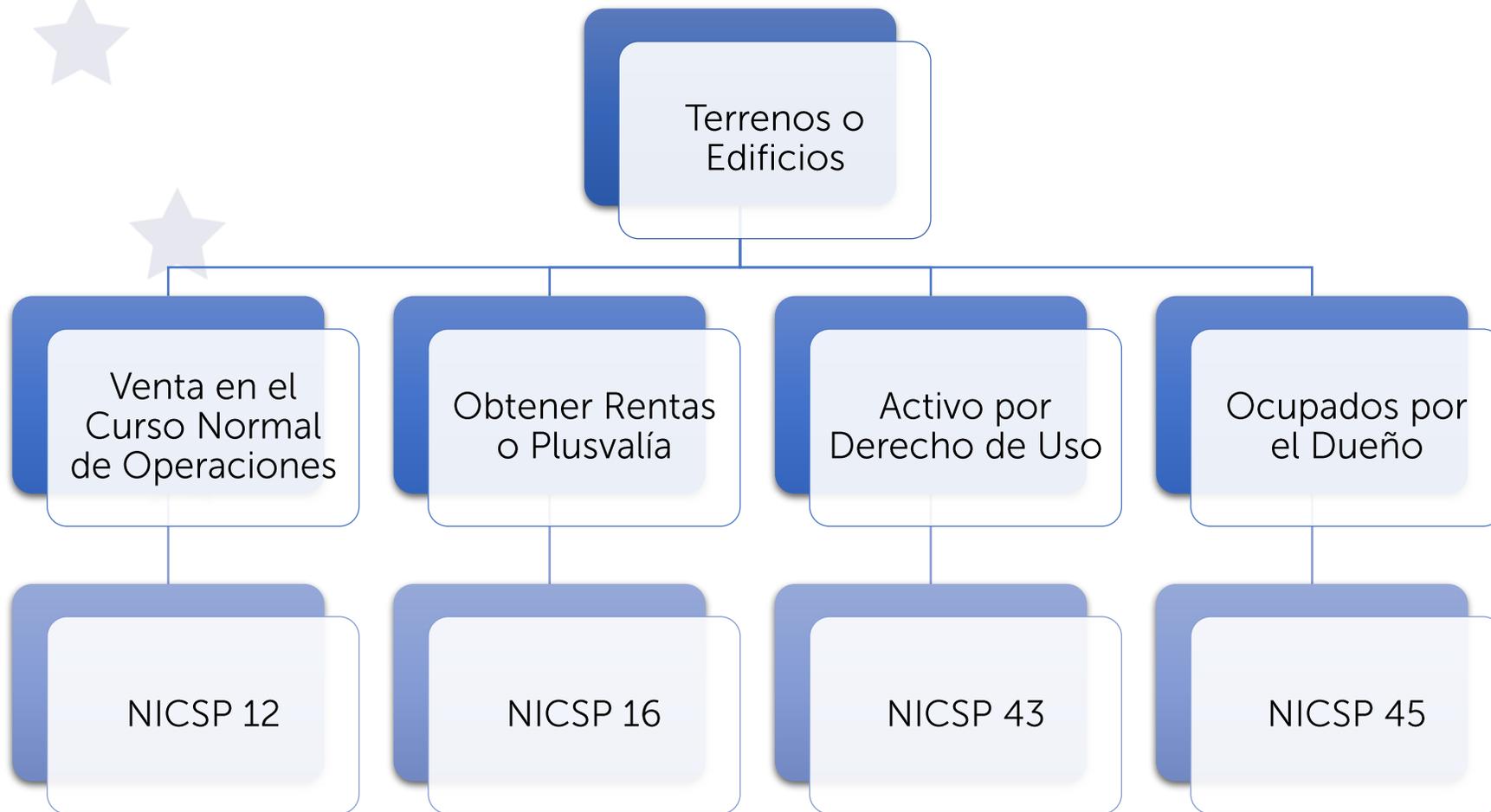
DEFINICIONES (1)

NICSP 16 – Versión 2018	Cambios a la NICSP 16 por la vigencia de la NICSP 43
<p>Propiedades de Inversión:</p> <p>Son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para: a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; ó b) su venta en el curso ordinario de las operaciones. (P.7)</p>	<p>Propiedades de inversión:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">(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. <p>(P.7)</p>
<p>Propiedades Ocupadas por el Dueño:</p> <p>Son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero), para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos. (P.7)</p>	<p>Propiedades Ocupadas por el Dueño:</p> <p>Son aquellas que se tienen (por el propietario o por el arrendatario según un arrendamiento financiero como activo por derecho de uso) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos. (P.7)</p>



DEFINICIONES (2)

Los Terrenos o Edificios pueden clasificarse la siguiente manera:



EJEMPLOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Según NICSP
43

Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:



Un terreno que se tiene para obtener plusvalías y no para venderse en el corto plazo.



Un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relativo a un edificio o un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y que lo alquile a través de uno o más arrendamientos operativos en régimen comercial.



Un terreno que se tiene para un uso futuro indeterminado.



Un edificio que está desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas, en régimen comercial.



Propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión.

La referencia se encuentra en el párrafo 12 de la NICSP 16.



EJEMPLOS QUE NO SON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los siguientes casos son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión:

- Las propiedades que se tienen para venderse en el curso normal de las operaciones.
- Las propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas.
- Las propiedades ocupadas por el dueño.
- Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
- Las propiedades mantenidas para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo.
- Las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberían tratarse de acuerdo con la NICSP 45.

La referencia se encuentra en el párrafo 13 de la NICSP 16.



DEFINICIONES (3)

Esta Norma es de aplicación a una entidad pública que posea una propiedad para obtener ingresos por arrendamiento o plusvalías. En algunos casos, una parte de las propiedades de las entidades del sector público se tienen (P.14):



a) Para obtener Rentas o Plusvalías, y



b) Otra parte se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos



EJEMPLOS



Ejemplo 1: Una Institución del Sector Público posee un edificio de 5 niveles destinados para ser alquilados, en el nivel 1 se ha designado a uno de los locales, para fines administrativos, que equivale al 2% del edificio.

La propiedad se contabilizará como propiedad de inversión en consideración que la mayor parte del bien es utilizado para fines comerciales.



Ejemplo 2 : Un Hospital da en arrendamiento un cafetín ubicado en sus instalaciones.

La propiedad no se contabilizará como propiedad de inversión debido a que una porción insignificante es destinado para la obtención de fines comerciales.

La referencia se encuentra en el párrafo 14 de la NICSP 16.



EJEMPLOS



Ejemplo 3: Un edificio destinado para arrendamiento operativo, que incluye servicios complementarios de limpieza, los cuales son de poca relevancia de acuerdo con lo definido en el contrato.

La propiedad se contabilizará como propiedad de inversión considerando que los servicios representan una porción insignificante para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos..

La referencia se encuentra en el párrafo 15 de la NICSP 16.



RECONOCIMIENTO

Las propiedades de inversión se reconocerán como un activo cuando, y solo cuando:

(a) Es probable que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros, fluyan hacia la entidad.

- 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.
- Tener la certeza suficiente que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros entrarán a la entidad.

(b) El costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.

- Se evaluarán todos los costos de las propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos.
- Comprenderán aquellos costos incurridos en la adquisición y los incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento.

Aplicaciones Especiales de los párrafos 20 (b), 22

Las Propiedades de Inversión se reconocen al costo. (Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público aplicables al Subsistema de Contabilidad Gubernamental).



MEDICIÓN INICIAL (1)

- ❖ Una propiedad de inversión se medirá inicialmente al costo (los costos de transacción deben incluirse en la medición inicial).
- ❖ Cuando se adquiere una propiedad de inversión a través de una transacción sin contraprestación, su costo se medirá a su valor razonable en la fecha de adquisición.



Aplicaciones Especiales de los párrafos 27, 32, 33, 36 - 38

Las Propiedades de Inversión adquiridas a través de una transacción sin contraprestación se medirán:

- *Al costo, cuando se posea la documentación que respalde dicho importe, el cual debe representar fielmente el valor del activo + todos aquellos desembolsos directamente atribuibles.*
- *Al valor de mercado, única y exclusivamente cuando no se cuente con la documentación que respalde el importe de la propiedad adquirida bajo esta figura.*



MEDICIÓN INICIAL (2)

El costo de una propiedad de inversión **no** se incrementará por (P.30):

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).

a)



Las pérdidas de operación incurridas antes de que las propiedades de inversión logre el nivel planeado de ocupación; o

b)



Las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

c)



MEDICIÓN POSTERIOR

Modelo del Costo

Costo Histórico
según NICSP 45



Posterior al reconocimiento inicial, una entidad que elija como política contable el modelo del costo para todas las propiedades de inversión, aplicará los criterios definidos en la NICSP 17, para ese modelo, es decir, al costo menos su depreciación acumulada y cualquier otra pérdida acumulada por deterioro en el valor de los activos (P.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.

Según
NICSP 45

Un **Activo por Derecho de Uso**, es un activo que representa un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. P.5 NICSP 43.

Aplicaciones Especiales de los párrafos 39, 41, 65

Las Propiedades de Inversión se miden al costo. (Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público aplicables al Subsistema de Contabilidad Gubernamental).



TRANSFERENCIAS (1)

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

Ejemplo: Cuando se decide que una propiedad destinada para la venta se destine para arrendamiento operativo.

Ejemplo: Convertir un edificio utilizado para fines administrativos en un hotel.

1. El inicio de la ocupación por parte del propietario, (de inversión a una instalación ocupada por el dueño).

Ejemplo: Cuando una institución decide utilizar para fines administrativos una propiedad de inversión.

4. El inicio de una operación de arrendamiento a un tercero (de inventarios a inversión).

2. El inicio de un desarrollo con intención de venta, (de inversión a inventarios).

Ejemplo: Cuando una institución decide destinar un edificio para la venta.

3. EL fin de la ocupación por parte del dueño (a propiedad de inversión).

Aplicaciones Especiales de los párrafos 70 -76

Las transferencias a, o de, Propiedades de Inversión se deben reclasificar al valor en libros. (Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público aplicables al Subsistema de Contabilidad Gubernamental).



TRANSFERENCIAS (2)

Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, las instalaciones 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. (P.70)



DISPOSICIONES (1)

Una propiedad de inversión deberá darse de baja cuando (P.77):

1)

Se disponga de ella:

La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero.

2)

La propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso, y no se esperen beneficios económicos o potencial de servicio futuros por su disposición.



DISPOSICIONES (2)

- 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 13 requiera otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior). P. 80



INFORMACIÓN A REVELAR (1)

Una entidad revelará (P.86):

- a) Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo **histórico**;
- ~~b) cuando aplique el modelo del valor razonable, si, y en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo;~~
- c) Cuando la clasificación resulte difícil, 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) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión, 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.
- e) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.
(P.85)

Eliminado en
NICSP 43

Se sustituye modelo del costo por costo histórico, NICSP 45 - Propiedades, Planta y Equipo.



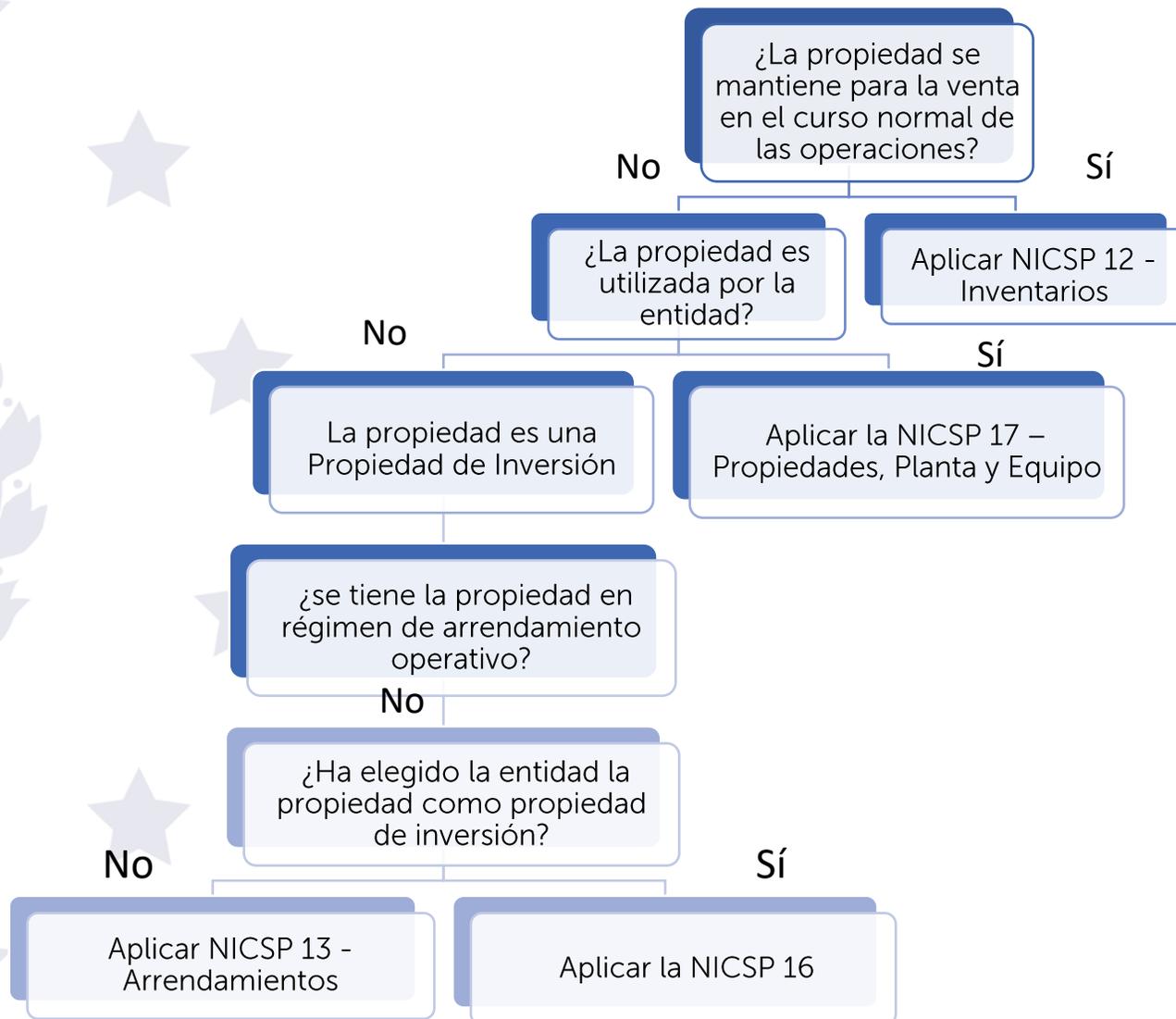
INFORMACIÓN A REVELAR (2)

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: (P.90)

- 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 de entidades;
 - (iii) las disposiciones;
 - (iv) depreciación;
 - (v) 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;



ÁRBOL ILUSTRATIVO

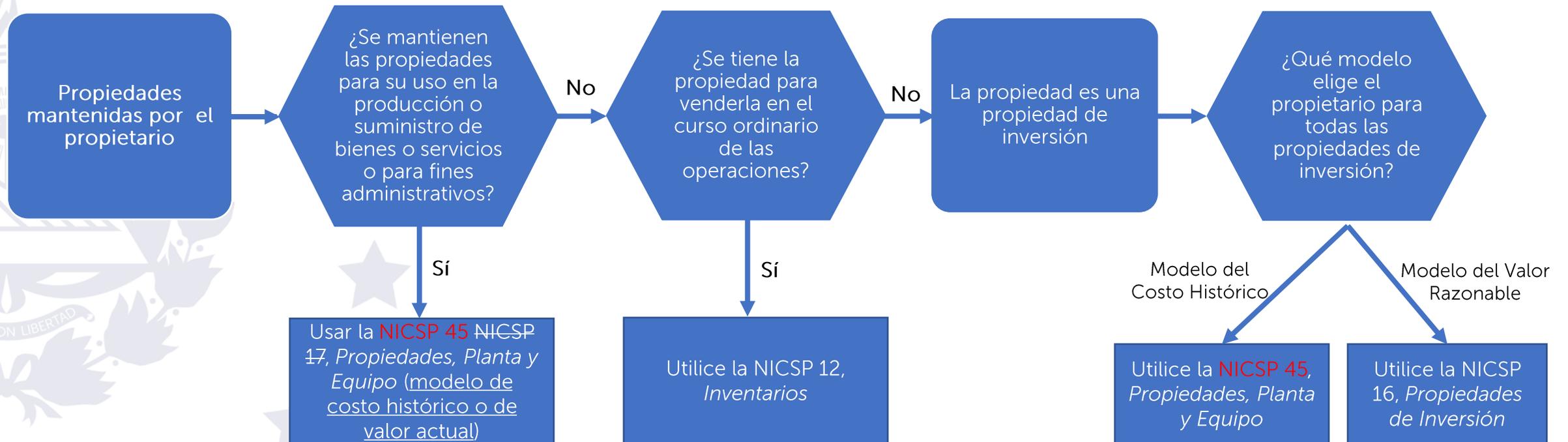


Eliminado en
NICSP 43



ÁRBOL ILUSTRATIVO

De conformidad a la
NICSP 45



ÁRBOL ILUSTRATIVO

De conformidad a la
NICSP 45



PREGUNTAS (1)

N° 1

¿Cuál de las siguientes definiciones, describe una propiedad de inversión?

- A. Activo tangible que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios.
- B. Son propiedades adquiridas mediante una transacción sin contraprestación.
- C. Son propiedades como terrenos o edificios que se tienen por parte del dueño para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.
- D. Activo tangible que posee una entidad destinados a la venta en el curso ordinario de las operaciones.

RESPUESTA:

Literal c), conforme a lo definido en el párrafo 7 de la NICSP 16, define como propiedad de inversión a terrenos o edificios que se mantienen para obtener plusvalías a largo plazo y no para uso en la producción o suministro de bienes o servicios.



PREGUNTAS (2)

N° 2

Identifique cuál de los siguientes se refiere a una propiedad de inversión:

- A. Las acciones de una empresa pública que se mantienen como una inversión a largo plazo.
- B. Una escuela, que ya no es necesaria para fines educativos, pero que es utilizada por la entidad como oficina y almacén.
- C. Un edificio en construcción que ser utilizado por el personal administrativo de la institución.
- D. Un edificio sin usar, que se mantiene para la apreciación de capital a largo plazo.

RESPUESTA:

Literal d), conforme a lo definido en el párrafo 12 de la NICSP 16, se menciona que un terreno o un edificio que se mantiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para uso en la producción o suministro de bienes o servicios, se considera una Propiedad de Inversión.



PREGUNTAS (3)

N° 3

¿Cuál de las siguientes afirmaciones es falsa basado en la NICSP 16 Propiedades de Inversión?

- A. Una propiedad de inversión deberá darse de baja cuando se disponga de ella.
- B. No se requiere que el costo de una propiedad de inversión sea medido fiablemente.
- C. Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas.
- D. Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando y solo cuando, exista un cambio en su uso.

RESPUESTA:

Literal b), conforme a lo definido en el párrafo 20 de la NICSP 16, se establece la medición fiable del costo como criterio de reconocimiento de una propiedad de inversión.



PREGUNTAS (4)

N° 4

Una Institución adquirió una extensión de tierra para dividirla en parcelas mas pequeñas y venderlas en el curso normal de las operaciones con un determinado margen de ganancia. ¿Se podría decir que este terreno es una propiedad de inversión?

- A. Verdadero.
- B. Falso.

RESPUESTA:

Literal b), conforme a lo definido en el literal (a) del párrafo 13 de la NICSP 16, se establece que no se considerará como propiedades de inversión, las propiedades que se mantienen para venderse en el curso normal de operaciones de la entidad.



PREGUNTAS (5)

N° 5

Un inmueble entregado en la modalidad de un arrendamiento operativo. ¿Es es una propiedad de inversión?

- A. Verdadero.
- B. Falso.

RESPUESTA:

Literal a), conforme a lo definido en el párrafo 10 de la NICSP 16, se establece que se considerará como propiedades de inversión, las que se mantienen para obtener rentas, plusvalías o ambas.



PREGUNTAS (6)

N° 6

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá de los siguientes elementos:

- A. Precio de compra, sin considerar cualquier desembolso
- B. Precio de compra más cualquier desembolso directamente atribuible
- C. Precio de compra menos depreciación acumulada

RESPUESTA:

Literal b), conforme a lo definido en el párrafo 28 de la NICSP 16, se establece que el costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.



Renuncia de Responsabilidad

Las opiniones expresadas en esta presentación son de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del IPSASB.

La Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda de El Salvador elaboró este documento para fines didácticos y de divulgación de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público, en ese sentido, los derechos de publicación, reproducción, son de uso exclusivo de sus autores.



¡Muchas gracias!

Correo electrónico institucional para atender
consultas:



normativo.dgcg@mh.gob.sv

