

El texto de la presente Norma Internacional de Contabilidad es el aprobado por el Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores - IFAC con sede en New York - Estados Unidos

Reconocimiento

La presente Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público ha sido extraída básicamente de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 (2000), *Inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]*, publicada por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee - IASC). Las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC emitidas por el IASC permanecerán en vigencia mientras no sean modificadas o retiradas por el IASB. La presente publicación del Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores reproduce extractos de la NIC 40, con autorización del IASB.

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares directamente del Departamento de Publicaciones del IASB: IASB Publications Department, 7th Floor, 166 Fleet Street, London EC4A 2DY, United Kingdom.

Las NIC, los Borradores de Discusión *Drafts* y otras publicaciones del IASC y el IASB son propiedad intelectual de la IASCF.

Las siglas "IAS (NIC, en castellano)", "IASB", "IASC", "IASCF" y la denominación "International Accounting Standards (*Normas Internacionales de Contabilidad*, en castellano)" son Denominaciones Comerciales (Marcas Comerciales) de la IASCF y no pueden ser usadas sin aprobación de ésta.

El texto aprobado de la presente Norma es el publicado en idioma inglés.

Propiedad intelectual © 2001 de International Federation of Accountants. Todos los derechos han sido reservados. Sin el previo permiso escrito de International Federation of Accountants, ninguna parte de la presente publicación podrá reproducirse, guardarse en sistemas de recuperación o transmitirse en forma alguna o por medio alguno electrónico, mecánico, de fotocopia, grabación o de cualquier otra naturaleza.

ISBN: 1-887464-74-3
International Federation of Accountants
535 Fifth Avenue, 26th Floor
New York, New York 10017
United States of America

INTRODUCCIÓN

NORMAS DE CONTABILIDAD PARA EL SECTOR PÚBLICO

El Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores (el Comité) se encuentra, en la actualidad, desarrollando un conjunto de normas de contabilidad recomendadas para las entidades del sector público, bajo la denominación de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP). El Comité comprende los importantes beneficios que conlleva el lograr una información financiera coherente y comparable a través de diferentes jurisdicciones y considera que las NICSP cumplirán un rol fundamental para hacer que tales beneficios se materialicen.

La adopción de las NICSP por parte de los gobiernos acrecentará tanto la calidad como la comparatividad de la información financiera presentada por las entidades del sector público de los diversos países del mundo. El Comité reconoce el derecho de los gobiernos y los entes normativos, de establecer pautas y normas contables para la presentación de la información financiera del sector público de sus respectivas jurisdicciones. El Comité recomienda la adopción de las NICSP y su armonización con los requerimientos del respectivo país. Se podrá especificar que los estados financieros cumplen con las NICSP sólo si ellos cumplen con todos los requerimientos de cada Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público que les sea aplicable.

El objeto de la presente etapa del plan de trabajo del Comité es desarrollar las NICSP en base a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y vigentes hasta el 31 de Agosto de 1997 o posteriormente modificadas. Algunos temas contables del sector público no han sido abordados a plenitud por las NIC. Aunque estos temas no figuran en el sumario de la presente etapa del plan de trabajo del Comité, éste conoce la importancia de los mismos y prevé abordarlos una vez que haya emitido su conjunto inicial de Normas.

Contenido

Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público - NICSP 16

INVERSIÓN INMOBILIARIA

	<u>Párrafos</u>
OBJETIVO	
ALCANCE	1 - 5
DEFINICIONES	6 - 18
Inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]	7 - 18
RECONOCIMIENTO	19 - 21
VALUACION INICIAL	22 - 29
DESEMBOLSOS POSTERIORES	30 - 31
VALUACIONES POSTERIORES AL RECONOCIMIENTO INICIAL	32 - 58
Modelo en base al valor razonable	35 - 57
Imposibilidad de valuar el valor razonable de manera confiable	55 - 57
Modelo en base al costo	58
TRANSFERENCIAS	59 - 69
DISPOSICION [ENAJENACION]	70 - 73
REVELACIÓN	74 - 78
Modelo en base al valor razonable y modelo en base al costo	74 - 75
Modelo en base al valor razonable	76 - 77
Modelo en base al costo	78
PAUTAS PROVISIONALES	79 - 85
Adopción inicial del método de contabilización en base a lo devengado	79 - 81
Modelo en base al valor razonable	82 - 84
Modelo en base al costo	85
FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA	86 - 87
APENDICE – ARBOL DE DECISIONES	
COMPARACION CON LA NIC 40	

Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público - NICSP 16

INVERSIÓN INMOBILIARIA

Las pautas normativas - que aparecen en letra cursiva negrita - deberán leerse en el contexto de los párrafos de comentario de la presente Norma – los cuales aparecen en letra normal - y en el contexto del “Prefacio a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público”. No está contemplada la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público a partidas no materiales.

Objetivo

El objetivo de la presente Norma Internacional de Contabilidad es prescribir el tratamiento contable para aquellos inmuebles que se mantienen como si fuera una inversión [financiera], y los correspondientes requisitos de revelación.

Alcance

La entidad que prepare y presente estados financieros por el método contable de lo devengado deberá aplicar esta Norma para la contabilización de los inmuebles que mantenga como una inversión [financiera].

- 1. La presente Norma es de aplicación para todas las entidades del sector público, excepto Empresas Públicas.***
2. La presente Norma se ocupa de la contabilización de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera], incluyendo, en los estados financieros del arrendatario, la valuación de estos inmuebles que el arrendatario tenga en posesión bajo un contrato de arrendamiento financiero; y, en los estados financieros del arrendador, la valuación de dichos inmuebles que el arrendador haya dado en arrendamiento bajo un contrato de arrendamiento operativo. La presente Norma no se ocupa de los aspectos cubiertos por la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 13 *Contratos de arrendamiento*, como son:
 - (a) La clasificación de los contratos de arrendamiento en contratos de arrendamiento financiero o contratos de arrendamiento operativo;
 - (b) El reconocimiento de los ingresos [públicos] por arrendamiento ganados sobre un inmueble mantenido como una inversión [financiera] (ver también la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 9 *Ingresos [públicos] provenientes de transacciones de intercambio*;
 - (c) La valuación, en los estados financieros del arrendatario, de los inmuebles cuya posesión tenga bajo un contrato de arrendamiento operativo;
 - (d) La valuación, en los estados financieros del arrendador, de los inmuebles que haya dado en arrendamiento bajo un contrato de arrendamiento financiero;
 - (e) La contabilización de las transacciones de venta contra arrendamiento; y
 - (f) Las revelaciones sobre los contratos de arrendamiento financiero y contratos de arrendamiento operativo.
4. La presente Norma no se aplica:
 - (a) A los bosques y similares recursos renovables; ni

- (b) A los derechos mineros, la exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y similares recursos no renovables.
5. Las Empresas Públicas (EP) deberán aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. La Guía N° 1 del Comité del Sector Público, *Presentación de Información Financiera de las Empresas Públicas*, observa que las NIC son de aplicación a todas las organizaciones empresariales, sin importar que éstas pertenezcan al sector privado o al sector público. Por ello, la Guía N° 1 recomienda que las EP presenten sus estados financieros guardando conformidad, en todos los aspectos materiales, con las NIC.

Definiciones

6. ***En esta Norma, los términos que siguen se usan con los significados que les acompañan:***

Importe contable: es (para efectos de la presente Norma) el importe por el cual un activo está reconocido en el estado de situación financiera.

Costo: es el importe en efectivo o equivalentes de efectivo, o el valor razonable de la respectiva contraprestación, que, para adquirir un activo, se ha entregado al momento de la adquisición o construcción de éste.

Valor razonable: es el monto por el cual un activo podría intercambiarse o un pasivo liquidarse entre personas conocedoras de la materia, que negocian libre y directamente.

Inmueble mantenido como una inversión [financiera]: es el inmueble (terreno o edificio – o parte de un edificio – o ambos) cuya posesión se mantiene para ganar una renta de arrendamiento o una reprecación de mercado o ambas cosas, y no para:

- (a) Usarlo en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; ni***
- (b) Venderlo en el curso ordinario de las operaciones.***

Inmueble ocupado por el propietario: es el inmueble cuya posesión es tenida (o por el propietario o por el arrendatario bajo un contrato de arrendamiento financiero) para usarlo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

Los términos definidos en otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público se usan en la presente con el mismo significado que se les da en aquéllas, estando reproducidos estos términos en el Glosario de Definiciones de Términos que se publica aparte.

Inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]

7. Hay una serie de circunstancias en que las entidades del sector público pueden mantener un inmueble para ganar una renta de arrendamiento o una reprecación de mercado. Por ejemplo, puede haberse establecido una entidad del sector público (excepto EP) para administrar comercialmente una cartera de inmuebles del gobierno. En este caso, los inmuebles mantenidos por la entidad, excepto los mantenidos para su venta en el curso ordinario de las operaciones, satisfacen la definición de un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. Otras entidades del sector público pueden también mantener un inmueble con el fin de ganar una renta de arrendamiento o una reprecación de mercado, y el efectivo

generado usarlo para financiar sus otras actividades (prestación de servicios). Por ejemplo, una universidad o un gobierno local pueden poseer un edificio destinado a ser arrendado comercialmente a terceros externos, con el fin de generar fondos, en lugar de producir o suministrar bienes y servicios. Este inmueble podría también satisfacer la definición de un inmueble mantenido como una inversión [financiera].

8. Un inmueble se mantiene como una inversión [financiera], para ganar rentas de arrendamiento o una repreciación de mercado o ambas cosas. Por tanto, un inmueble mantenido como una inversión [financiera] genera flujos de efectivo ampliamente independientes de los otros activos mantenidos por la entidad. Por esto es por lo que un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se distingue de los otros terrenos y edificios controlados por las entidades del sector público, incluyendo los inmuebles ocupados por el propietario. La producción o suministro de bienes o servicios (o el uso de un inmueble para fines administrativos) puede también generar flujos de efectivo. Por ejemplo, las entidades del sector público pueden usar un edificio para proveer de bienes y servicios a los beneficiarios, a cambio de una recuperación de costos total o parcial. Sin embargo, el edificio es mantenido para facilitar la producción de bienes y servicios y los flujos de efectivo son atribuibles no meramente al edificio, sino también a los otros activos usados en el proceso de producción o suministro. A los inmuebles ocupados por el propietario se les aplica la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 17 *Inmuebles, Maquinaria y Equipo*.
9. En algunas jurisdicciones del sector público, existen acuerdos administrativos tales, que hacen que una entidad pueda controlar un activo que legalmente puede ser de propiedad de otra entidad. Por ejemplo, un organismo gubernamental puede controlar y contabilizar ciertos edificios que legalmente son de propiedad del Estado. En tales circunstancias, las menciones que se hagan al inmueble ocupado por el propietario se referirán al inmueble ocupado por la entidad que reconoce la propiedad en sus estados financieros.
10. Los siguientes son ejemplos de inmuebles que se mantienen como una inversión [financiera]:
 - (a) Los terrenos mantenidos para que se revalúen a largo plazo, en lugar de venderlos a corto plazo en el curso ordinario de las operaciones. Por ejemplo, el terreno mantenido por un hospital para efectos de su repreciación de mercado y que puede venderse en un momento beneficioso en el futuro;
 - (b) Los terrenos mantenidos para un uso futuro actualmente indeterminado (si la entidad no ha determinado que va a usar el terreno, sea como inmueble ocupado por el propietario, incluyendo su ocupación para prestar servicios tales como los que prestan los parques nacionales a las generaciones presentes y futuras, sea para su venta a corto plazo en el curso ordinario de las operaciones, se considera que el terreno se mantiene para su repreciación de mercado);
 - (c) Los edificios de propiedad de la entidad presentadora de la información financiera (o cuya posesión es mantenida por esta entidad presentadora, bajo un contrato de arrendamiento financiero) y que han sido dados en arrendamiento bajo uno o más contratos de arrendamiento operativo mediante una modalidad comercial. Por ejemplo, una universidad puede ser propietaria de un edificio que da en arrendamiento, mediante una modalidad comercial, a terceros externos;y

- (d) Los edificios que están desocupados pero que se mantienen para darse en arrendamiento bajo uno o más contratos de arrendamiento operativo, mediante una modalidad comercial, a terceros externos.

11. Los siguientes son ejemplos de inmuebles que no son 'inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]' y, por tanto, caen fuera del alcance de esta Norma:

- (a) Los inmuebles mantenidos para su venta en el curso ordinario de las operaciones o en el proceso de construcción o desarrollo [urbanización] para tal venta (ver Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 12 *Existencias*). Por ejemplo, un gobierno municipal puede rutinariamente suplementar sus ingresos [públicos] ordinarios con la compra y venta de inmuebles, en cuyo caso un inmueble mantenido exclusivamente con la perspectiva de su posterior enajenación en el futuro cercano o para desarrollarlo [urbanizarlo] para su posterior venta, se clasifica como una existencia. Un ministerio de vivienda puede, de manera rutinaria, en el curso ordinario de sus operaciones, vender parte de su stock de viviendas, como consecuencia de una demografía cambiante, en cuyo caso su stock de viviendas mantenidas para su venta se clasifica bajo el rubro de Existencias;
- (b) Los inmuebles que están en proceso de construcción o desarrollo [urbanización] por cuenta de terceros. Por ejemplo, un ministerio [organismo] encargado de inmuebles y servicios puede celebrar contratos de construcción con entidades externas al gobierno (ver Norma Internacional de contabilidad del Sector Público NICSP 11 *Contratos de Construcción*);
- (c) Los inmuebles ocupados por el propietario (ver NICSP 17), incluyendo (entre otras cosas) los inmuebles mantenidos para su uso futuro como inmuebles ocupados por el propietario, los inmuebles mantenidos para su desarrollo [urbanización] futuro y posterior uso como inmuebles ocupados por el propietario, los inmuebles ocupados por los empleados, tales como las viviendas para el personal militar (paguen o no los empleados una renta de arrendamiento a tasas de mercado), y los inmuebles ocupados por el propietario que van a ser objeto de disposición [enajenación].
- (d) Los inmuebles que están en proceso de construcción o desarrollo [urbanización] para su uso futuro como 'inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]'. A estos inmuebles les es aplicable la NICSP 17 hasta que concluya la construcción o desarrollo [urbanización], momento en el cual tales inmuebles se convierten en inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] sujetos a la presente Norma. No obstante, esta Norma sí es aplicable a los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que se encuentren en proceso de re-desarrollo [re-urbanización] para su uso futuro permanente como inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] (ver párrafo 61);
- (e) Los inmuebles mantenidos para prestar un servicio social y que también generan flujos de entrada de efectivo. Por ejemplo, un ministerio [organismo] de vivienda puede poseer un gran stock de casas que se usan para proveer de vivienda a familias de bajos recursos, a bajas

rentas de arrendamiento de mercado. En esta situación, el inmueble se mantiene con el fin de proveer de servicios de vivienda, antes que para el efecto de obtener rentas de arrendamiento o una reprecación de mercado, y el ingreso [público] generado por rentas de arrendamiento es accesorio a los fines para los cuales se mantiene el inmueble. Tal inmueble no se considera que sea un 'inmueble mantenido como una [inversión financiera]' y podría contabilizarse de acuerdo a la NICSP 17; y

(f) Los inmuebles mantenidos con fines estratégicos y que se contabilizarían de acuerdo a la NICSP 17.

12. En muchas jurisdicciones, las entidades del sector público pueden mantener inmuebles con el fin de cumplir sus objetivos de prestación de servicios, antes que para ganar rentas de arrendamiento o una reprecación de mercado. En tales situaciones, el inmueble no satisfará la definición de un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. Empero, cuando la entidad del sector público mantiene el inmueble para ganar rentas de arrendamiento o una reprecación de mercado, la presente Norma es aplicable. En algunos casos, las entidades del sector público mantienen ciertos inmuebles que incluyen una porción que se mantiene para ganar rentas de arrendamiento o una reprecación de mercado, antes que para la prestación de servicios, y otra porción que se mantiene para ser usada en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos. Por ejemplo, un hospital o una universidad pueden poseer un edificio, del cual una parte se usa para fines administrativos y otra parte se da como departamentos en arrendamiento bajo una modalidad comercial. Si estas porciones se pudieran vender separadamente (o se dieran separadamente en arrendamiento, bajo un contrato de arrendamiento financiero), la entidad contabilizaría las porciones en forma separada. Si tales porciones no pudieran venderse separadamente, el inmueble sería un inmueble mantenido como una inversión [financiera] sólo si se fuera una porción insignificante la que se mantuviera para ser usada en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos.
13. En ciertos casos, la entidad presta servicios subsidiarios a los ocupantes de un inmueble mantenido por ella. Si estos servicios constituyen un componente relativamente insignificante del acuerdo en su conjunto, la entidad da a este inmueble el tratamiento de un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. Un ejemplo sería el de una dependencia del gobierno que posee un edificio de oficinas al cual mantiene exclusivamente con el fin de obtener rentas de arrendamiento y el cual se encuentra arrendado comercialmente; prestando también la entidad servicios de seguridad y mantenimiento a los arrendatarios que ocupan el edificio.
14. En otros casos, los servicios que se prestan representan un componente más significativo. Por ejemplo, un gobierno puede poseer un hotel o un hostel que maneja mediante su organismo de administración general de inmuebles. Los servicios que presta a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por tanto, un hotel u hostel administrado por su propietario viene a ser un inmueble ocupado por el propietario, antes que un inmueble mantenido como una inversión [financiera].
15. Puede ser difícil determinar si los servicios subsidiarios son tan significativos como para que un inmueble no pueda ser calificado como 'inmueble mantenido como una inversión [financiera]'. Por ejemplo, un gobierno o una dependencia gubernamental que es propietario(a) de un hotel puede transferir ciertas

responsabilidades a terceros, bajo un contrato de administración. Los términos de un contrato de este tipo varían ampliamente. A un extremo del espectro, la posición del gobierno, o dependencia gubernamental, puede, en sustancia, ser la de una inversión pasiva. Al otro extremo del espectro, el gobierno, o la dependencia gubernamental, puede simplemente tener tercerizadas ciertas funciones cotidianas, reteniendo, a la vez, una significativa exposición a la variación en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

16. Será necesario aplicar el discernimiento para determinar si a un inmueble se le califica o no como un 'inmueble mantenido como una inversión [financiera]'. La entidad ha de desarrollar los criterios con que pueda ejercitar tal discernimiento de modo consistente y de acuerdo a la definición de 'inmueble mantenido como una inversión [financiera]' y a las correspondientes pautas dadas en los párrafos 7 a 15. El párrafo 75 (a) requiere que la entidad revele estos criterios cuando la clasificación sea difícil.
17. Bajo la NICSP 13, un arrendatario no capitaliza el inmueble mantenido bajo un contrato de arrendamiento operativo. No le da, por tanto, a su interés en dicho inmueble el tratamiento que corresponde a un inmueble mantenido como una inversión [financiera].
18. En algunos casos, la entidad posee un inmueble que da en arrendamiento a su entidad controladora, o a otra entidad controlada, siendo, entonces, el inmueble ocupado por la entidad arrendataria. En los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades [la arrendadora y la arrendataria], el inmueble no figurará calificado como un inmueble mantenido como una inversión [financiera], porque, desde la perspectiva de la entidad económica tomada en su conjunto, se trata de un inmueble ocupado por el propietario. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad individual que lo posee, el inmueble es un inmueble mantenido como una inversión [financiera] si es que satisface la definición dada en el párrafo 6. Por tanto, el arrendador, en sus estados financieros individuales, le da al inmueble el tratamiento de un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. Esta situación puede tener lugar cuando el gobierno establece una entidad administradora de inmuebles para administrar los edificios de oficina gubernamentales. Los edificios son, entonces, dados en arrendamiento, bajo una modalidad comercial, a otras entidades del gobierno. En los estados financieros de la entidad administradora del inmueble, éste sería contabilizado como un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. Pero en los estados financieros consolidados del gobierno, el inmueble se contabilizaría como una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, conforme a la NICSP 17.

Reconocimiento

19. Un inmueble mantenido como una inversión [financiera] deberá reconocerse como un activo cuando, y sólo cuando:

(a) Sea probable que los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio a él asociados van a fluir a la entidad; y

(b) El costo o el valor razonable de dicho inmueble puedan valuarse de manera confiable.

20. Al determinar si una partida satisface o no el primero de los mencionados criterios de reconocimiento, la entidad necesita evaluar el grado de certidumbre atribuible al flujo de beneficios económicos futuros o al potencial de servicio, en base a la evidencia disponible al momento del reconocimiento inicial. El que exista certidumbre suficiente de que los beneficios económicos futuros o el potencial de

servicio van a fluir a la entidad, hace necesario que exista seguridad de que la entidad va a recibir las retribuciones atribuibles al activo y asumir los riesgos asociados. Usualmente, esta seguridad sólo se puede tener cuando los riesgos y retribuciones han pasado a la entidad. Antes de que ello ocurra, la transacción de adquisición del activo puede usualmente cancelarse sin una penalidad significativa y no se hace, por tanto reconocimiento del activo.

21. El segundo de los mencionados criterios de reconocimiento se satisface, por lo general, rápidamente, ya que la transacción de intercambio con que se evidencia la compra del activo identifica su costo. Como se ha precisado en el párrafo 23 de esta Norma, bajo ciertas circunstancias un inmueble mantenido como una inversión [financiera] puede adquirirse sin costo alguno o por un costo nominal. En tales casos, el costo es el valor razonable del inmueble mantenido como una inversión [financiera], a la fecha de la adquisición.

Valor inicial

22. La valuación inicial de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se hará tomando el costo de tal inmueble (los costos de transacción deberán incluirse en esta valuación inicial).

23. Cuando un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se ha adquirido sin costo alguno o por un costo nominal, su costo será su valor razonable a la fecha de la adquisición.

24. El costo de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] comprende su precio de compra y cualesquier desembolsos que le sean directamente atribuibles. Desembolsos directamente atribuibles son, por ejemplo, los honorarios profesionales por servicios legales, los impuestos a la transferencia de la propiedad inmueble y costos varios de transacción.

25. El costo de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] es su costo a la fecha en que concluyó la construcción o desarrollo [urbanización] del inmueble. Hasta esa fecha, la entidad aplica la NICSP 17. A partir de esa fecha, el inmueble se convierte en un inmueble mantenido como una inversión [financiera] y la entidad aplica la presente Norma (ver párrafos 59(e) y 69).

26. El costo de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] no se incrementa con los costos de su puesta en marcha (salvo que éstos sean necesarios para poner al inmueble en condiciones de funcionamiento), ni con las pérdidas operativas iniciales incurridas antes de que el inmueble hubiera alcanzado el nivel planeado de ocupación por arrendamiento, ni con los montos anormales de material de desecho, mano de obra u otros recursos incurridos para la construcción o desarrollo [urbanización] del inmueble.

27. Si el pago por un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se aplaza, el costo del inmueble es el equivalente a su precio al contado. La diferencia entre este importe y los pagos totales se reconoce como gasto [público] por intereses durante el período del crédito.

28. Un inmueble mantenido como una inversión [financiera] podría haberle sido donado, o dado como una contribución, a la entidad. Por ejemplo, el gobierno central podría, sin cargo alguno, transferir un edificio de oficinas que le es excedente, a una entidad de un gobierno local, y ésta ponerlo, luego, en arrendamiento a una renta de arrendamiento de mercado. También podría dicho inmueble ser adquirido por la entidad, sin costo alguno, o por un costo nominal, vía

la ejecución de un derecho de embargo. En estas circunstancias, el costo del inmueble será su valor razonable a la fecha en que se produjo tal adquisición.

29. Cuando, de acuerdo al párrafo 23, la entidad hace el reconocimiento inicial de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] tomando el valor razonable del mismo, este valor razonable será igual al costo del inmueble. La entidad puede decidir, posteriormente al reconocimiento inicial, entre adoptar el modelo en base al valor razonable (párrafos 35 a 57) o adoptar el modelo en base al costo (párrafo 58).

Desembolsos posteriores

30. ***Los desembolsos posteriores efectuados en relación con un inmueble mantenido como una inversión [financiera] que ya ha sido reconocido, deberán agregarse al importe contable de dicho inmueble cuando sea probable que los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio durante la vida total de este inmueble van a superar los estándares de rendimiento más recientemente evaluados para el inmueble y van a fluir a la entidad. Todo otro desembolso posterior deberá reconocerse como gasto [público] del ejercicio en que se incurra en él.***
31. Los desembolsos posteriores efectuados en relación con un inmueble mantenido como una inversión [financiera] sólo se reconocen como un activo cuando tales desembolsos mejoran la condición del activo – valuado éste en términos de su vida total - por sobre los estándares de rendimiento más recientemente evaluados para tal activo. El tratamiento contable apropiado para los desembolsos incurridos posteriormente a la adquisición de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] depende de las circunstancias que se tomaron en cuenta para la valuación inicial y reconocimiento inicial de la correspondiente inversión y al hecho de que el desembolso posterior sea o no recuperable. Por ejemplo, cuando en el importe contable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se ha tomado ya en cuenta una pérdida en los beneficios económicos futuros o en el potencial de servicio, el desembolso posterior para restaurar los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio que se espera produzca el activo, se capitaliza. Este es también el caso cuando en el precio de compra de un activo aparece reflejada la obligación de la entidad de incurrir en un desembolso que es necesario en el futuro para poner al activo en condiciones de funcionamiento. Ejemplo de esto podría ser la adquisición de un edificio que requiriera de renovación. En tales circunstancias, el desembolso posterior se agregaría al importe contable del edificio.

Valuaciones posteriores al reconocimiento inicial

32. ***La entidad deberá elegir, como su política contable, entre el modelo en base al valor razonable, indicado en los párrafos 35 a 57, y el modelo en base al costo, indicado en el párrafo 58; y aplicar la política así elegida, a todos sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]***
33. La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 3 *Superávit o Déficit Neto del Ejercicio, Errores Sustanciales y Cambios en las Políticas Contables* establece que un cambio voluntario en la política contable sólo se deberá hacer si tal cambio produjera una presentación más apropiada de los hechos o transacciones en los estados financieros de la entidad. Es altamente improbable que un cambio en que, del modelo en base al valor razonable, se pase al modelo en base al costo, produzca una presentación más apropiada.

34. La presente Norma requiere que todas las entidades determinen el valor razonable de sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] para los efectos de su valuación (modelo en base al valor razonable) o de su revelación (modelo en base al costo). Se recomienda, pero no se requiere, que la entidad determine el valor razonable de sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] en base a una valuación [tasación] efectuada por un valuador [tasador] independiente que posea una calificación profesional reconocida y pertinente y que cuente con experiencia reciente en la localización y clase de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que va a valorar [tasar].

Modelo en base al valor razonable

- 35. Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo en base al valor razonable deberá valorar todos sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera], tomando el valor razonable de los mismos salvo en los casos excepcionales detallados en el párrafo 55.**
- 36. La ganancia o pérdida que surja por un cambio en el valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] deberá ser incluida en el superávit/déficit neto del ejercicio en que tal ganancia o pérdida surja.**
37. El valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] es usualmente su valor de mercado. El valor razonable se valúa como el precio que tiene las mayores probabilidades de ser razonablemente obtenido en el mercado a la fecha de presentación [de la información financiera], conforme a la definición de valor razonable. Es el mejor precio razonablemente obtenible por el vendedor, y el precio más ventajoso razonablemente obtenible por el comprador. Esta estimación excluye específicamente un precio estimado inflacionado o deflacionado por términos o circunstancias especiales, tales como un financiamiento atípico, convenios de venta contra arrendamiento [leaseback], contraprestaciones especiales o concesiones otorgadas por uno de los intervinientes en la venta.
38. La entidad determina el valor razonable sin hacer ninguna deducción por los costos de transacción en que pueda haber incurrido para efectos de la venta u otro tipo de disposición [enajenación] del inmueble.
- 39. El valor razonable del inmueble mantenido como una inversión [financiera] deberá reflejar la situación de mercado y circunstancias reales a la fecha de presentación [de la información financiera] y no a una fecha pasada o futura.**
40. El valor razonable estimado es para un momento específico que corresponde a una fecha dada. Debido a que los mercados y las condiciones de mercado pueden cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado para otro momento específico. La definición de valor razonable también implica un intercambio y una culminación simultánea del contrato de venta, sin la variación de precio que podría producirse en una transacción directa entre partes libres y conocedoras si tal intercambio y culminación no fueran simultáneos.
41. El valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] refleja, entre otras cosas, el ingreso [público] por rentas de arrendamiento de los contratos en curso; y refleja asimismo los supuestos razonables y sustentables que representan la visión del mercado respecto a aquello que las partes intervinientes, conocedoras y libres, asumirían sobre el ingreso por renta de arrendamiento de los contratos futuros, a la luz de las condiciones de mercado corrientes.
42. La definición de valor razonable hace referencia al término “partes conocedoras y libres”. En este contexto, “conocedora” significa que ambos, el comprador que

actúa libremente y el vendedor que actúa libremente, se hallan razonablemente informados sobre la naturaleza y características del inmueble mantenido como una inversión [financiera], sus usos reales y potenciales y la situación del mercado a la fecha de presentación.

43. Un comprador que actúa libremente está motivado, pero no forzado, a comprar. Este comprador no está excesivamente urgido ni determinado a comprar a cualquier precio. Este comprador es también alguien que compra de acuerdo a las realidades y expectativas del mercado corriente, antes que a las de un mercado imaginario o hipotético que no se puede demostrar o anticipar que exista. Este comprador supuesto no pagaría un precio más alto que el requerido por el mercado. El actual propietario de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] está incluido entre quienes constituyen el mercado.
44. Un vendedor que actúa libremente no es un vendedor excesivamente urgido ni forzado, ni un vendedor preparado para vender a cualquier precio o para aceptar un precio que no esté considerado como razonable en el mercado corriente. El vendedor que actúa libremente está motivado a vender el inmueble mantenido como una inversión [financiera], en términos del mercado, por el mejor precio obtenible en un mercado libre, luego de un apropiado mercadeo, cualquiera que pueda ser el precio. Las circunstancias concretas del propietario real de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] no son parte de la presente consideración, pues el vendedor que actúa libremente es un propietario hipotético.
45. La expresión “luego de un apropiado mercadeo” significa que el inmueble mantenido como una inversión [financiera] podría exponerse al mercado en la forma más apropiada para poder llevar a cabo su disposición [enajenación] al mejor precio razonablemente obtenible. La duración del período de exposición puede variar con las condiciones de mercado, pero debe ser suficiente para permitir que el inmueble mantenido como una inversión [financiera] pueda llevarse a la atención de un número adecuado de compradores potenciales. Se presume que el período de exposición ocurre antes de la fecha de presentación.
46. La definición de valor razonable se refiere a una transacción directa. Una transacción directa es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial que pueda hacer que los precios de las transacciones sean no característicos del mercado. Se presume que la transacción se lleva a cabo entre partes no relacionadas, cada una de las cuales actúa en forma independiente.
47. La mejor evidencia del valor razonable normalmente la dan los precios corrientes de un mercado activo para un inmueble similar de la misma localización y condición y sujeto a similares contratos de arrendamiento y otros contratos. La entidad cuida de identificar las diferencias en la naturaleza, localización o condición del inmueble. o en los términos contractuales de los contratos de arrendamiento y otros contratos relacionados con el mismo.
48. A falta de los precios corrientes de un mercado activo de la clase detallada en el párrafo 47, la entidad toma en consideración información proveniente de una variedad de fuentes, que incluye:
 - (a) Los precios corrientes de un mercado activo para inmuebles de diferente naturaleza, condición o localización (o sujetos a diferentes contratos de arrendamiento u otros contratos), ajustados para reflejar tales diferencias;

- (b) Los precios recientes de los mercados menos activos, con los ajustes pertinentes para reflejar los cambios en las condiciones económicas ocurridos desde la fecha de las transacciones que se produjeron con dichos precios; y
 - (c) Las proyecciones del flujo de efectivo descontadas en base a estimaciones confiables para los flujos de efectivo futuros, respaldadas por los términos de los contratos de arrendamiento y otros contratos existentes y (cuando sea posible) por evidencia externa, tal como las rentas de arrendamiento de mercado corrientes para inmuebles similares de la misma localización y condición y usando las tasas de descuento que reflejen las valuaciones de mercado corrientes para la incertidumbre en monto y oportunidad de los flujos de efectivo.
49. En algunos casos, las varias fuentes enumeradas en el párrafo anterior pueden sugerir diferentes conclusiones respecto al valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. La entidad evalúa las razones de tales diferencias, a fin de, dentro de un rango relativamente estrecho de estimaciones racionales para el valor razonable, arribar a la estimación más confiable para dicho valor.
50. En casos excepcionales, hay una clara evidencia, cuando la entidad adquiere por primera vez un inmueble mantenido como una inversión [financiera] (o cuando un inmueble existente se convierte en un inmueble mantenido como una inversión [financiera] luego de concluida su construcción o desarrollo [urbanización], o luego de un cambio de uso del inmueble), de que la variabilidad en el rango de estimaciones racionales del valor razonable será tan grande, y las probabilidades de los diversos resultados serán tan difíciles de evaluar, que la utilidad de una sola estimación de valor razonable sería nula. Esto puede indicar que el valor razonable del inmueble no será determinable de manera confiable en forma continua (ver párrafo 55).
51. El valor razonable difiere del valor de uso, según lo definido en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 36 *Desvalorización de activos*¹. El valor razonable refleja el conocimiento y las estimaciones de los participantes en el mercado, así como los factores que son pertinentes a dichos participantes en general. Por contraste, el valor de uso refleja el conocimiento y las estimaciones de la entidad, así como los factores específicos de dicha entidad, que pueden ser específicos para tal entidad en particular, pero que no son aplicables a las entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no refleja:
- (a) El valor adicional derivado de la creación de una cartera de inmuebles en diferentes localizaciones;
 - (b) Las sinergias entre el inmueble mantenido como una inversión [financiera] y otros activos;
 - (c) Los derechos o restricciones legales que son específicos sólo para el propietario actual; y
 - (d) Los beneficios o cargas tributarias que son específicos para el propietario actual.

¹ La NIC 36 *Desvalorización de activos* define el valor de uso como "el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que se espera surjan del uso continuo de un activo y de su disposición [enajenación] al final de su vida". El Comité del Sector Público (PSC, por sus siglas en inglés) se halla actualmente desarrollando una Norma sobre desvalorización de activos. El PSC ha emitido su Invitación al Comentario (ITC, por sus siglas en inglés) *Desvalorización de Activos* (emitida en Julio del 2000). Las respuestas que se reciban sobre esta ITC ayudarán al PSC a desarrollar una Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público sobre desvalorización de activos.

52. Al determinar el valor razonable del inmueble mantenido como una inversión [financiera], la entidad evita el doble recuento de los activos o pasivos que en el estado de situación financiera están reconocidos como activos o pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) Equipos tales como los ascensores o los de aire acondicionado suelen ser parte integrante de un edificio y, por lo general, están incluidos en un inmueble mantenido como una inversión [financiera], y no reconocidos separadamente como inmuebles, maquinaria y equipo;
 - (b) Cuando una oficina ha sido arrendada con muebles, el valor razonable de la oficina incluye generalmente el valor razonable de los muebles, puesto que el ingreso [público] por rentas de arrendamiento está en relación con la oficina amoblada. Cuando los muebles se incluyen en el valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera], la entidad no reconoce los muebles como un activo separado; y
 - (c) El valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] excluye el ingreso [público] por arrendamiento operativo pagado por adelantado o devengado, por cuanto la entidad lo reconoce como un pasivo o un activo separado.
53. El valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] no refleja la inversión futura que mejorará o aumentará el valor del inmueble ni refleja los correspondientes beneficios futuros de los desembolsos de inversión futuros.
54. En algunos casos, la entidad espera que el valor presente de los pagos relacionados con sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] (distintos a los pagos relacionados con pasivos financieros reconocidos) excederán al valor presente de los respectivos cobros en efectivo. En las Normas de Contabilidad sobre *Provisiones, y pasivos y activos contingentes* se podrá encontrar las pautas para la contabilización de los pasivos que puedan surgir en esta situación.

Imposibilidad de valuar el valor razonable de manera confiable

- 55. Hay la refutable presunción de que una entidad podrá determinar el valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] de manera confiable y en forma continua. Sin embargo, en casos excepcionales, hay una clara evidencia, cuando la entidad adquiere por primera vez un inmueble mantenido como una inversión [financiera] (o cuando un inmueble existente se convierte en un inmueble mantenido como una inversión [financiera] luego de concluida su construcción o desarrollo [urbanización] o luego de un cambio de uso del inmueble), de que la entidad no podrá determinar el valor razonable del inmueble mantenido como una inversión [financiera] de manera confiable y en forma continua. Esto se produce cuando, y sólo cuando, las transacciones de mercado comparables son infrecuentes y no se cuenta con estimaciones alternativas del valor razonable (por ejemplo, estimaciones en base a proyecciones de flujos de efectivo descontados). En tales casos, la entidad deberá valuar dicho inmueble mantenido como una inversión [financiera] usando el tratamiento referencial [benchmark] de la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo. Deberá asumirse que el valor residual de dicho inmueble es cero. La entidad deberá seguir aplicando la NICSP 17 hasta que se produzca la disposición [enajenación] del mencionado inmueble.***

56. En los casos excepcionales en que la entidad esté obligada, por la razón dada en el párrafo anterior, a valorar un inmueble mantenido como una inversión [financiera] aplicando el tratamiento referencial [benchmark] indicado en la NICSP 17 (con el modelo en base al costo que se explica en el párrafo 58), la entidad valúa todos sus otros un inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] usando el valor razonable.

57. Si la entidad previamente ha valuado al valor razonable un inmueble mantenido como una inversión [financiera], la entidad deberá continuar valuando el inmueble a su valor razonable hasta que se produzca su disposición [enajenación] (o hasta que el inmueble se convierta en un inmueble ocupado por el propietario o la entidad comience a desarrollar [urbanizar] el inmueble para su posterior venta en el curso ordinario de las operaciones), aun si las transacciones de mercado comparables se vuelven menos frecuentes o si contar con precios de mercado se vuelve menos fácil.

Modelo en base al costo

58. Después de su reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo en base al costo deberá valorar todos sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] usando el tratamiento referencial [benchmark] indicado en la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo -es decir, al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por desvalorización acumuladas.

Transferencias

59. Las transferencias hechas a un inmueble mantenido como una inversión [financiera], o las provenientes del mismo, deberán hacerse cuando, y sólo cuando, haya un cambio de uso en dicho inmueble, evidenciado por:

- (a) El inicio de una ocupación por parte del propietario, produciéndose la transferencia de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] a [la condición de] inmueble ocupado por el propietario;**
- (b) El inicio del desarrollo [urbanización] con una perspectiva de venta, produciéndose la transferencia de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] a [la condición de] existencias;**
- (c) El final de una ocupación por el propietario, produciéndose la transferencia de un inmueble ocupado por el propietario a [la condición de] inmueble mantenido como una inversión [financiera];**
- (d) El inicio de un contrato de arrendamiento operativo (en forma comercial) a la otra parte, produciéndose la transferencia de un inmueble mantenido como existencia a [la condición de] inmueble mantenido como una inversión [financiera]; o**
- (e) El final de la construcción o desarrollo [urbanización], produciéndose la transferencia de un inmueble en proceso de construcción o desarrollo [urbanización] (cubierto por la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo) a [la condición de] inmueble mantenido como una inversión [financiera].**

60. El uso que un gobierno le da a un inmueble puede cambiar durante el tiempo. Por ejemplo, el gobierno puede decidir ocupar un edificio que actualmente usa como inmueble mantenido como una inversión [financiera], o puede decidir convertir un

edificio que actualmente usa como un cuartel naval, o para propósitos administrativos, en un hotel y alquilar el edificio a usuarios del sector privado. En el primer caso, el edificio se contabilizaría como inmueble mantenido como una inversión [financiera] hasta que se inicie la ocupación. En el segundo caso, el edificio se contabilizaría en el rubro de inmuebles, maquinaria y equipo hasta que termine su ocupación y se le reclasifique como un inmueble mantenido como una inversión [financiera].

61. El párrafo 59 (b) requiere que una entidad transfiera un inmueble mantenido como una inversión [financiera] a la condición de inmueble mantenido como existencia, cuando, y sólo cuando, se produzca un cambio de uso para dicho inmueble, que esté evidenciado por el inicio de su desarrollo [urbanización] con miras a su venta. Cuando la entidad decide disponer de [enajenar] un inmueble mantenido como una inversión [financiera] sin desarrollarlo [urbanizarlo], la entidad sigue tratando el inmueble como un inmueble mantenido como una inversión [financiera] hasta que se haga su de-reconocimiento (eliminación del estado de situación financiera), y no lo trata como una existencia. De manera similar, si la entidad comienza a re - desarrollar un existente inmueble mantenido como una inversión [financiera] para seguirle dando el mismo uso futuro continuo, el edificio permanece como inmueble mantenido como una inversión [financiera] y, durante el re-desarrollo, no se le reclasifica como inmueble ocupado por el propietario.
62. Un organismo de inmuebles gubernamentales puede revisar sus edificios de manera regular para determinar si se están cumpliendo o no sus requerimientos, y, como parte de dicho proceso, puede identificar y mantener ciertos edificios para su venta. En esta situación, el edificio identificado puede ser considerado una existencia. Sin embargo, si el gobierno ha decidido mantener el edificio por su capacidad para generar ingresos [públicos] por rentas de arrendamiento y el potencial de su reprecación de mercado, este edificio se reclasificaría como inmueble mantenido como una inversión [financiera] al inicio de un posterior contrato de arrendamiento operativo.
63. Los párrafos 64 a 69 se ocupan de los aspectos del reconocimiento y valuación que se aplican cuando una entidad usa el modelo en base al valor razonable para un inmueble mantenido como una inversión [financiera]. Cuando una entidad usa el modelo en base al costo, las transferencias entre un inmueble mantenido como una inversión [financiera], un inmueble ocupado por el propietario y las existencias no cambian el importe contable del inmueble transferido y no cambian el costo de dicho inmueble para los efectos de valuación o revelación.
- 64. Para el caso de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] llevado al valor razonable, que se transfiere a la condición de inmueble ocupado por el propietario o a existencias, el costo para su subsiguiente contabilización bajo la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo, o bajo la NICSP 12 Existencias, será el valor razonable del inmueble a la fecha del cambio de su uso.**
- 65. Si un inmueble ocupado por el propietario se convierte en un inmueble mantenido como una inversión [financiera] que se va a llevar al valor razonable, la entidad deberá aplicar la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo hasta la fecha en que se produjo el cambio de uso. Cualquier diferencia que, a dicha fecha, se dé entre el importe contable del inmueble bajo la NICSP 17 y su valor razonable, recibirá de la entidad el mismo tratamiento que una revaluación bajo la NICSP 17.**

66. Hasta la fecha en que un inmueble ocupado por el propietario se convierte en un inmueble mantenido como una inversión [financiera] llevado al valor razonable, la entidad seguirá depreciando el inmueble y reconociendo las pérdidas por desvalorización que hayan ocurrido. Cualquier diferencia que, a dicha fecha, se dé entre el importe contable del inmueble bajo la NICSP 17 y su valor razonable, recibirá de la entidad el mismo tratamiento que una revaluación bajo la NICSP 17. Esto significa que:

- (a) Cualquier disminución resultante en el importe contable del inmueble se reconoce en el superávit/déficit neto del ejercicio. Sin embargo, en la medida en que un importe se incluya en el superávit de revaluación del inmueble, la disminución se carga contra este superávit de revaluación; y
- (b) Todo aumento resultante en el importe contable se trata como sigue:
 - (i) En la medida en que el incremento reverse una anterior pérdida por desvalorización para dicho inmueble, el incremento se reconoce en el superávit/déficit neto del ejercicio. El importe que se reconoce en el superávit/déficit neto del ejercicio no excede al monto que se necesita para restaurar el importe contable al mismo importe contable que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por desvalorización; y
 - (ii) Cualquier parte remanente del incremento se acredita directamente a patrimonio bajo el rubro de superávit de revaluación. En la subsiguiente disposición [enajenación] del inmueble mantenido como una inversión [financiera], el superávit de revaluación incluido en patrimonio puede transferirse a los superávit o déficit acumulados. La transferencia del superávit de revaluación a los superávit o déficit acumulados no se hace a través del estado de gestión financiera [estado de rendimiento financiero].

67. Para el caso de un inmueble mantenido como existencia, que se transfiere a [la condición de] inmueble mantenido como una inversión [financiera] que se va a llevar al valor razonable, la diferencia entre el valor razonable del inmueble a dicha fecha y su previo importe contable, deberá reconocerse en el superávit/déficit neto del ejercicio.

68. El tratamiento para los inmuebles mantenidos como existencias transferidos a [la condición de] inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que se van a llevar al valor razonable, es consistente con el tratamiento de ventas que se da a las existencias.

69. Cuando la entidad culmina a la construcción o desarrollo [urbanización] de un inmueble mantenido como una inversión como una inversión [financiera] que ha sido auto - construida y se va a llevar al valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a dicha fecha y su previo importe contable, deberá reconocerse en el superávit/déficit neto del ejercicio.

Disposición [Enajenación]

70. Un inmueble mantenido como una inversión [financiera] deberá ser de-reconocido (eliminado del estado de situación financiera) al hacerse su

disposición [enajenación] o cuando dicho inmueble se retira permanentemente del uso y de su retiro no se espera ningún beneficio económico futuro o potencial de servicio.

71. La disposición [enajenación] de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] puede ocurrir por venta o por celebración de un contrato de arrendamiento financiero. Al determinar la fecha de la disposición [enajenación] de un inmueble mantenido como una inversión [financiera], la entidad aplica los criterios expuestos en la NICSP 9 para el reconocimiento de ingresos [públicos] provenientes de la venta de bienes y toma en consideración las pautas correspondientes del Apéndice de dicha Norma. Se aplica la NICSP 13 a las disposiciones [enajenaciones] hechas por celebración de un contrato de arrendamiento financiero o por venta contra arrendamiento [leaseback].

72. Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro o disposición [enajenación] de un inmueble mantenido como una inversión [financiera], deberán determinarse tomando, para ello, la diferencia entre el producto neto de la disposición [enajenación] y el importe contable del activo. Para los fines de su presentación en los estados financieros, la ganancia o pérdida deberá incluirse en el estado de gestión financiera [estado de rendimiento financiero] como una partida de ingreso [público] o de gasto [público], según lo pertinente (salvo que la NICSP 13 Contratos de arrendamiento requiera lo contrario para el caso de una venta contra arrendamiento [leaseback]).

73. La contraprestación por cobrar por la disposición [enajenación] de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se reconoce inicialmente al valor razonable. En particular, si el pago por un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se difiere, la contraprestación recibida se reconoce inicialmente al precio al contado equivalente. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el precio al contado equivalente se reconoce como ingreso [público] por intereses bajo la NICSP 9, en una proporción de tiempo que toma en consideración el rendimiento efectivo sobre el importe por cobrar. En las Normas de Contabilidad sobre *Provisiones, y pasivos y activos contingentes* se puede encontrar las pautas para la contabilización de pasivos tales como aquellos que la entidad retiene después de la disposición [enajenación] de un inmueble mantenido como una inversión [financiera].

Revelación

Modelo en base al valor razonable y modelo en base al costo

74. Las revelaciones que más adelante se indican, se aplican además de aquellas de la NICSP 13. El propietario de un inmueble mantenido como una inversión [financiera], que actúa como arrendador en un contrato de arrendamiento operativo, presenta sus revelaciones conforme a la NICSP 13. Asimismo conforme a la NICSP 13, la entidad que posee un inmueble mantenido como una inversión [financiera] bajo un contrato de arrendamiento financiero, presenta, como arrendatario, sus revelaciones sobre dicho contrato, y, como arrendador, sus revelaciones sobre cualquier arrendamiento operativo que haya concedido.

75. La entidad deberá revelar:

(a) Para cuando haya dificultades de clasificación (ver párrafo 16) los criterios desarrollados por la entidad para distinguir entre un inmueble mantenido como una inversión [financiera], un inmueble

ocupado por el propietario y un inmueble mantenido para ser vendido en el curso ordinario de las operaciones;

- (b) Los métodos y supuestos significativos aplicados para determinar el valor razonable de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera], incluyendo una manifestación que indique que la determinación del valor razonable está sustentada o no en evidencia de mercado o ha tenido un mayor sustento en otros factores (que la entidad deberá revelar), debido a la naturaleza del inmueble y a la falta de información de mercado comparable;*
- (c) El grado en que el valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] (según como figure valuado o revelado en los estados financieros) esté basado en una valuación hecha por un valuador [tasador] independiente que tenga una calificación profesional reconocida y pertinente y una experiencia reciente en relación con la localización y categoría del inmueble mantenido como una inversión [financiera] que va a valor [tasar]. Si no hubiera habido tal valuación, este hecho deberá revelarse;*
- (d) Los montos incluidos en el estado de gestión financiera [estado de rendimiento financiero] por concepto de:
 - (i) Ingresos [públicos] por rentas de arrendamiento provenientes de inmuebles mantenidos como una inversión [financiera];*
 - (ii) Gastos [públicos] operativos directos (incluyendo reparaciones y mantenimiento) producidos por inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que han generado ingresos [públicos] por rentas de arrendamiento durante el ejercicio; y*
 - (iii) Gastos [públicos] operativos directos (incluyendo reparaciones y mantenimiento) producidos por inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que no han generado ingresos [públicos] por rentas de arrendamiento durante el ejercicio;**
- (e) La existencia e importes de las restricciones a la realizabilidad del inmueble mantenido como una inversión [financiera] o la remisión de ingresos y réditos [públicos] provenientes de la respectiva disposición [enajenación]; y*
- (f) Las obligaciones contractuales materiales relacionadas con la compra, construcción o desarrollo [urbanización] de inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] o con las respectivas reparaciones, mantenimiento o mejoras.*

Modelo en base al valor razonable

76. Además de revelar lo requerido por el párrafo 75, la entidad que aplica el modelo en base al valor razonable señalado en los párrafos 35 a 57, deberá también revelar una conciliación del monto contable del inmueble mantenido como una inversión [financiera] al inicio y al final del ejercicio, que muestre lo siguiente (no se requiere información comparativa):

- (a) Las adiciones, revelando separadamente las adiciones que provengan de las adquisiciones y las que provengan de posteriores desembolsos capitalizados;
- (b) Las adiciones producidas por las adquisiciones efectuadas a través de fusiones de la entidad;
- (c) Las disposiciones [enajenaciones];
- (d) Las ganancias o pérdidas netas provenientes de los ajustes al valor razonable;
- (e) Las diferencias de cambio netas provenientes de la reexpresión de los estados financieros de una entidad del extranjero;
- (f) Las transferencias de inmuebles mantenidos como existencias e inmuebles ocupados por el propietario, de una categoría a otra; y
- (g) Otras variaciones.

77. En los casos excepcionales en que una entidad valúe sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] usando el tratamiento referencial [benchmark] indicado en la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo (debido esto a la falta de un valor razonable confiable -ver párrafo 55), la conciliación requerida por el párrafo anterior deberá revelar los importes relacionados con dichos inmuebles separadamente de los importes relacionados con otros inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]. Además, la entidad deberá presentar [revelar]:

- (a) Una descripción de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera];
- (b) Una explicación de por qué el valor razonable no puede ser valuado de manera confiable;
- (c) De ser posible, el rango de estimaciones dentro de las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable; y
- (d) En el caso de la disposición [enajenación] de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] no llevado al valor razonable:
 - (i) El hecho de que la entidad ha dispuesto de [enajenado] un inmueble mantenido como una inversión [financiera] no llevado al valor razonable;
 - (ii) El importe contable de dicho inmueble mantenido como una inversión [financiera] al momento de su venta; y
 - (iii) El importe de la ganancia o pérdida reconocida.

Modelo en base al costo

78. Además de revelar lo requerido por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo en base al costo indicado en el párrafo 58, deberá también revelar:

- (a) Los métodos de depreciación usados;
- (b) Las vidas útiles o las tasas de depreciación usadas;
- (c) El importe contable bruto y la depreciación acumulada (adicionada con las pérdidas por desvalorización acumuladas) al inicio y al final del ejercicio;

- (d) *Una conciliación del importe contable de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] al inicio y al final del ejercicio, que muestre lo siguiente (no se requiere información comparativa):*
- (i) *Las adiciones, revelando separadamente las adiciones que provengan de las adquisiciones y las que provengan de posteriores desembolsos capitalizados;*
 - (ii) *Las adiciones producidas por las adquisiciones efectuadas a través de fusiones de la entidad;*
 - (iii) *Las disposiciones [enajenaciones];*
 - (iv) *La depreciación;*
 - (v) *El importe de las pérdidas por desvalorización reconocidas, y el importe de las pérdidas por desvalorización reversadas, ocurridas durante el ejercicio;*
 - (vi) *Las diferencias de cambio netas provenientes de la reexpresión de los estados financieros de una entidad del extranjero;*
 - (vii) *Las transferencias de inmuebles mantenidos como existencias e inmuebles ocupados por el propietario, de una categoría a otra; y*
 - (viii) *Otras variaciones; y*
- (e) *El valor razonable de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]. En los casos excepcionales detallados en el párrafo 55, cuando la entidad no puede determinar el valor razonable de un inmueble mantenido como una inversión [financiera] de manera confiable, la entidad deberá presentar [revelar]:*
- (i) *Una descripción de los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera];*
 - (ii) *Una explicación de por qué el valor razonable no puede ser determinado de manera confiable; y*
 - (iii) *De ser posible, el rango de estimaciones dentro de las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable.*

Pautas Provisionales

Adopción inicial del método de contabilización en base a lo devengado

79. *Cuando, al hacer la adopción inicial del método de contabilización en base a lo devengado, la entidad haga, por adopción de esta Norma, el reconocimiento inicial de sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera], la entidad deberá entonces presentar el efecto del reconocimiento inicial de dichos inmuebles, mediante un ajuste al saldo de apertura de los superávit o déficit acumulados del ejercicio en que la Norma se adopta por primera vez.*

80. *La entidad que por primera vez adopte el método de contabilización en base a lo devengado de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad del*

Sector Público, puede inicialmente reconocer sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] al costo o al valor razonable. Para aquellos inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que se adquirieron sin costo alguno o con un costo nominal, el costo será el valor razonable de dichos inmuebles a su fecha de adquisición.

81. Cuando hace la adopción inicial de esta Norma, la entidad puede controlar sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que previamente no había reconocido. La Norma permite que la entidad reconozca inicialmente un inmueble mantenido como una inversión [financiera], al costo o al valor razonable. Cuando estos activos se reconocen inicialmente al costo y han sido adquiridos sin costo alguno o con un costo nominal, su costo se determina remitiéndose a su valor razonable a la fecha de su adquisición. Cuando no se conoce el costo de adquisición de un inmueble mantenido como una inversión [financiera], este costo se puede estimar remitiéndose al respectivo valor razonable a la fecha de adquisición.

Modelo en base al valor razonable

- 82. Bajo el modelo en base al valor razonable, la entidad deberá presentar el efecto producido por la adopción de esta Norma en su fecha de entrada en vigencia (o en una fecha anterior), mediante un ajuste al saldo de apertura de los superávit o déficit acumulados del ejercicio en que la Norma se adopta por primera vez. Además:**

(a) Si la entidad ha revelado antes en forma pública (en los estados financieros o a través de otro medio) el valor razonable de sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] por ejercicios anteriores (y dicho valor razonable ha sido determinado según la respectiva definición del párrafo 6 y pautas de los párrafos 37 a 54), se recomienda, pero no se exige, que la entidad:

- (i) Ajuste el saldo de apertura de los superávit o déficit acumulados del ejercicio presentado más anterior por el cual hizo revelación pública del valor razonable; y**
- (ii) Reexpresé la información comparativa para los mencionados ejercicios; y**

(b) Si la entidad no ha revelado antes en forma pública la información indicada en (a) no deberá entonces reexpresar la información comparativa y deberá revelar este hecho.

83. Al aplicar inicialmente esta Norma, la entidad puede optar por aplicar el modelo en base al valor razonable con respecto a sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] que figuran reconocidos en sus estados financieros. Cuando ello ocurre, la Norma requiere que cualquier ajuste al importe contable de dichos inmuebles se lleve al superávit o déficit acumulado del ejercicio en que la Norma se aplica por primera vez. La presente Norma requiere un tratamiento diferente al tratamiento referencial (benchmark) y a los tratamientos alternativos permitidos para cambios en las políticas contables, que contiene la NICSP 3. La NICSP 3 requiere reexpresar información comparativa (tratamiento referencial (benchmark)) o revelar información comparativa proforma adicional reexpresada (tratamiento alternativo permitido), salvo que ello no sea factible.

84. Cuando la entidad adopta esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo de apertura de los superávit o déficit acumulados incluye la reclasificación de los

importes mantenidos en el excedente de revaluación correspondiente a los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera].

Modelo en base al costo

85. Antes de la adopción inicial de la presente Norma, la entidad puede reconocer sus inmuebles mantenidos como una inversión [financiera], usando una base distinta al costo el valor razonable, por ejemplo, o alguna otra base de valuación. Para los cambios en las políticas contables que ocurren cuando la entidad adopta esta Norma por primera vez y opta por usar el modelo en base al costo, se aplica la NICSP 3. El efecto del cambio en las políticas contables comprende la reclasificación de cualquier importe que se mantenga en el excedente de revaluación correspondiente a los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera].

Fecha de entrada en vigencia

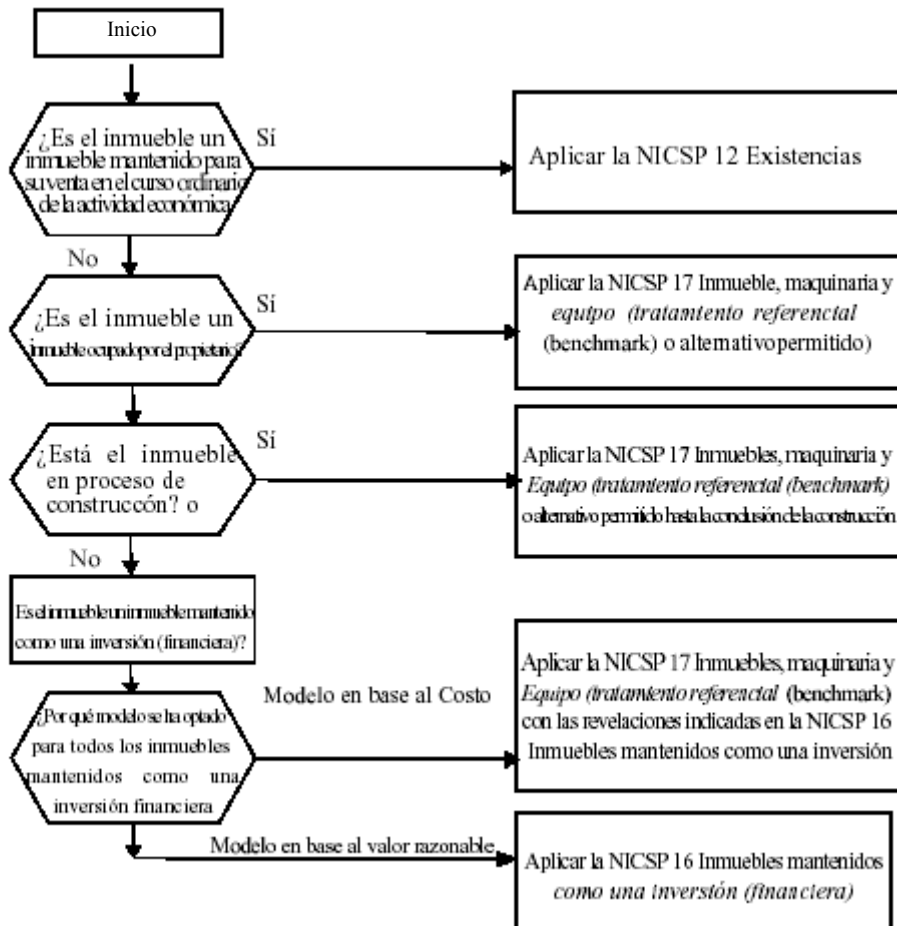
86. *La presente Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público entrará en vigencia para los estados financieros anuales que cubran los ejercicios que se inicien el 1 de Enero del 2003 o después de esa fecha. Su aplicación en fecha anterior es recomendable. Si la entidad aplica esta Norma a ejercicios que se inicien antes del 1 de Enero del 2003, deberá revelar este hecho.*

87. Cuando, posteriormente a esta fecha de entrada en vigencia, y para efectos de presentación de su información financiera, la entidad adopte el método de contabilización en base a lo devengado, según lo definido por las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, la presente Norma se aplicará a los estados financieros anuales de la entidad que cubran los ejercicios que se inicien en la fecha de adopción de la Norma o después de esa fecha.

Apéndice

Árbol de decisiones

El propósito del presente árbol de decisiones es resumir cuáles Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público se aplican a las varias clases de inmuebles. El presente Apéndice deberá leerse en el contexto de las pautas normativas completas.



COMPARACIÓN CON LA NIC 40

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 16 *Inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]* ha sido extraída básicamente de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 (2000) *Inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]*. Las principales diferencias entre la NICSP 16 y la NIC 40 son las siguientes:

- La NICSP 16 requiere que los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] sean inicialmente valuados al costo y especifica que cuando un activo se adquiere sin costo alguno o por un costo nominal, el costo aplicable estará constituido por el valor razonable a la fecha de adquisición. La NIC 40 requiere que los inmuebles mantenidos como una inversión [financiera] sean valuados inicialmente al costo.
- Hay un comentario adicional para aclarar que la NICSP 16 no se aplica a los inmuebles mantenidos para prestar un servicio social que también genera flujos de entrada de efectivo. Tales inmuebles se contabilizan de acuerdo a la NICSP 17 *Inmuebles, maquinaria y equipo*.
- La NIC 40 requiere que los desembolsos posteriores efectuados para un inmueble mantenido como una inversión [financiera] se capitalicen cuando exista la probabilidad de que los beneficios económicos futuros que excedan a los estándares de rendimiento originalmente evaluados para el activo existente van a fluir a la entidad. La NICSP 16 adopta un tratamiento similar, pero se remite a los estándares de rendimientos más recientemente evaluados – y no a los originalmente evaluados - como es el caso del referencial [benchmark].
- La NICSP 16 incluye pautas transitorias adicionales que especifican que cuando una entidad adopta por primera vez el método de contabilización en base a lo devengado y reconoce un inmueble mantenido como una inversión [financiera] que anteriormente no había sido reconocido, el correspondiente ajuste deberá presentarse en el saldo de apertura de los superávit o déficit acumulados. Las pautas transitorias también permiten que, al adoptar por primera vez esta Norma, la entidad reconozca el inmueble mantenido como una inversión [financiera] aplicando al valor razonable.
- Al momento de emitir la presente Norma, el Comité del Sector Público (PSC, por sus siglas en inglés) ha considerado que la NIC 41 *Agricultura* no es aplicable a las entidades del sector público, por lo que la NICSP 16 no refleja las modificaciones hechas a la NIC 40 como consecuencia de la emisión de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 41.
- La NICSP 16 incluye un comentario adicional como el de la NIC 40, para aclarar la aplicabilidad de las pautas a la contabilidad de las entidades del sector público.
- La NICSP 16 usa, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 40. Los ejemplos más significativos se dan en el uso que la NICSP 16 hace de los términos “entidad”, “ingreso público [o renta fiscal]”, “estado de gestión financiera [estado de rendimiento financiero]” y “estado de situación financiera”. Los términos equivalentes usados en la NIC 40 son “empresa” “ingreso [o rentas generadas por una actividad económica]”, “estados de resultados” y “balance general”.

NOTAS DE TRADUCCIÓN

En la presente traducción:

- 1) los términos entre corchetes [...] son aclaratorios de la traducción del respectivo término en inglés.
- 2) en el término traducido *Inmuebles mantenidos como una inversión [financiera]* (que es título y objeto de esta Norma) se ha optado por agregar el término aclaratorio *[financiera]*, para, en armonía con la sustancia de la Norma, diferenciar las varias acepciones contables que el término genérico INVESTMENT (*Inversión*) puede tener cuando se aplica a un INMUEBLE según el uso que se le dé a éste -por ejemplo:

(a) INVERSIONES DE CAPITAL, INVERSIONES EN ACTIVO FIJO, INVERSIONES EN BIENES DE PRODUCCIÓN, cuando se aplica a inversiones en inmuebles destinados a ayudar a la producción de otros bienes;

(b) INVERSIONES EN EXISTENCIAS, cuando se aplica a inmuebles destinados a ser vendidos en el curso ordinario de las actividades económicas;

(c) INVERSIONES FINANCIERAS, cuando se aplica a inmuebles cuyas características corresponden a una inversión generadora de renta monetaria (es decir una inversión *financiera*);

(d) etc.