

NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Reconocimiento

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

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares del mismo, en el Departamento de Publicaciones del IASB: IFRS Publications Department, First Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

Correo electrónico: publications@ifrs.org

Internet: www.ifrs.org

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

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

NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Historia de la NICSP

Esta versión incluye las modificaciones introducidas en las NICSP emitidas hasta el 31 de enero de 2017.

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

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

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

- La NICSP 40, *Combinaciones del Sector Público*, (emitida en enero de 2017)
- *La aplicabilidad de las NICSP* (emitida en abril de 2016)
- *Mejoras a las NICSP 2015* (emitida en abril de 2016)
- La NICSP 33, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)* (emitida en enero de 2015)
- *Mejoras a las NICSP 2011* (emitido en octubre de 2011)
- *Mejoras a las NICSP* (emitida en enero de 2010)
- NICSP 27, *Agricultura* (emitida en diciembre de 2009)

Tabla de párrafos modificados en la NICSP 16

Párrafo afectado	Cómo está afectado	Afectado por
Sección de Introducción	Eliminado	Mejoras a las NICSP octubre de 2011
3	Eliminado	La aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
4	Eliminado	La aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
6	Modificado	NICSP 27 diciembre de 2009 Mejoras a las NICSP enero de 2016
9	Modificado	La aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
12	Modificado	Mejoras a las NICSP

Párrafo afectado	Cómo está afectado	Afectado por
		enero de 2010
13	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
18A	Nuevo	NICSP 40 enero de 2017
20	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2016
29	Eliminado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
40	Modificado	Mejoras a las NICSP enero 2010, Mejoras a las NICSP abril de 2016
57	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
59	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
62	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
62A	Nuevo	Mejoras a las NICSP enero de 2010
62B	Nuevo	Mejoras a las NICSP enero de 2010
63	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
66	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010
87	Modificado	NICSP 40 enero de 2017
90	Modificado	NICSP 40 enero de 2017
91	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
92	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
93	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
94	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
95	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015

Párrafo afectado	Cómo está afectado	Afectado por
96	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
98	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
99	Eliminado	NICSP 33 enero de 2015
101A	Nuevo	Mejoras a las NICSP enero de 2010
101B	Nuevo	NICSP 33 enero de 2015
101C	Nuevo	Mejoras a las NICSP enero de 2016
101D	Nuevo	La aplicabilidad de las NICSP abril de 2016
101E	Nuevo	NICSP 40 enero de 2017
102	Modificado	NICSP 33 enero de 2015
Árbol ilustrativo de decisión	Modificado	Mejoras a las NICSP enero de 2010

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Diciembre de 2006

NICSP 16—PROPIEDADES DE INVERSIÓN

ÍNDICE

	Párrafo
Objetivo	1
Alcance	2-6
Definiciones.....	7-19
Derecho sobre una propiedad mantenida por un arrendatario en régimen de arrendamiento operativo	8
Propiedades de inversión	9-19
Reconocimiento	20-25
Medición en el reconocimiento.....	26-38
Medición posterior al reconocimiento	39-65
Política contable	39-41
Modelo del valor razonable	42-64
Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable ...	62-64
Modelo del costo	65
Transferencias	66-76
Disposiciones.....	77-84
Información a revelar.....	85-90
Modelo del valor razonable y modelo del costo	85-90
Modelo del valor razonable	87-89
Modelo del costo	90
Disposiciones transitorias	91-100
Adopción inicial de la base contable de acumulación (o devengo)	91-93
Modelo del valor razonable	94-97
Modelo del costo	98-100
Fecha de vigencia	101-102
Derogación de la NICSP 16 (2001)	103

Fundamentos de las conclusiones

Árbol ilustrativo de decisión

Comparación con la NIC 40

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Objetivo

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

Alcance

2. **Una entidad que prepare y presente sus estados financieros sobre la base contable de acumulación (o devengo) aplicará esta Norma en la contabilización de las propiedades de inversión.**
3. [Eliminado]
4. [Eliminado]
5. Esta Norma aborda el tratamiento contable de las propiedades de inversión incluyendo (a) la medición, en los estados financieros del arrendatario, de las propiedades de inversión que se posean en régimen de arrendamiento financiero y (b) la medición, en los estados financieros del arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NICSP 13 *Arrendamientos*, entre los que se incluyen los siguientes:
 - (a) la clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
 - (b) el reconocimiento de ingresos por alquiler de propiedades de inversión (véase también la NICSP 9, *Ingresos de Transacciones con Contraprestación*);
 - (c) la medición, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo;
 - (d) la medición, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
 - (e) la contabilización de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
 - (f) las revelaciones sobre los arrendamientos financieros y operativos.
6. Esta Norma no es aplicable a:
 - (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NICSP 27 *Agricultura* y la NICSP 17 *Propiedades, Planta y Equipo*); y
 - (b) Las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

Definiciones

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

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

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

Propiedades de inversión (*Investment property*) 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; o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Propiedades ocupadas por el dueño (*Owner-occupied property*) 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.

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

Derecho sobre una Propiedad Mantenida por un Arrendatario en Régimen de Arrendamiento Operativo

8. El derecho sobre una propiedad que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y solo si, (a) el elemento cumplese, en su caso, la definición de propiedad de inversión, y (a) el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 42 a 64, para los activos reconocidos. Esta clasificación alternativa estará disponible para cada una de las propiedades por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento operativo, todos los elementos clasificados como propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre la propiedad

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

así clasificada se incluirá en la información a revelar requerida en los párrafos 85 a 89.

Propiedades de inversión

9. Existen ciertas circunstancias en las cuales las entidades del sector público pueden poseer propiedades para obtener rentas o plusvalías. Por ejemplo, puede crearse una entidad del sector público para gestionar una propiedad en cartera del gobierno en régimen de actividad comercial. En este caso, la propiedad poseída por la entidad, distinta de la propiedad mantenida para la reventa en el curso ordinario de las operaciones, responde a la definición de una propiedad de inversión. Otras entidades públicas pueden también poseer propiedades para obtener rentas o plusvalías y usar el efectivo generado para financiar otras actividades (prestación de servicios). Por ejemplo, una universidad o una administración local pueden ser propietarias de un edificio cuyo objetivo sea arrendarlo en régimen comercial a terceras partes para generar fondos, en vez de producir o suministrar bienes o servicios. Esta propiedad también se podría definir como propiedades de inversión.
10. Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de otros terrenos o edificios controlados por entidades públicas, incluyendo las propiedades ocupadas por el dueño. La producción o el suministro de bienes o servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) también puede generar flujos de efectivo. Por ejemplo, una entidad del sector público puede utilizar un edificio para suministrar bienes y servicios a terceros recibiendo a cambio una recuperación del costo, que puede ser total o parcial. Sin embargo, el edificio se mantiene para facilitar la producción de bienes y servicios y los flujos de efectivo no son solamente atribuibles al edificio, sino también a los otros activos usados en la producción o en el proceso de suministro. La NICSP 17, Propiedades, Planta y Equipo, se aplica a las propiedades ocupadas por el dueño.
11. En algunas jurisdicciones del sector público, existen ciertos acuerdos administrativos que hacen que una entidad pueda controlar un activo cuya propiedad legalmente corresponde a otra entidad. Por ejemplo, un organismo oficial puede controlar y contabilizar ciertos edificios que legalmente pertenecen al Estado. En tales circunstancias, las menciones a propiedades ocupadas por el dueño se refieren a propiedades empleadas por la entidad que reconoce la propiedad en sus estados financieros.
12. Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:
 - (a) Un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las operaciones. Por ejemplo, un terreno propiedad de un hospital para

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

obtener plusvalías que puede ser vendido en un momento propicio en el futuro.

- (b) Un terreno que se tiene para un uso futuro indeterminado. (En el caso de que una entidad no haya determinado si el terreno se usará como propiedad ocupada por el dueño, incluyendo la ocupación para suministrar servicios tales como los suministrados por parques nacionales para las generaciones actuales y futuras, o para venderse a corto plazo dentro del curso ordinario de las operaciones, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías).
 - (c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (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. Por ejemplo, una universidad puede ser propietaria de un edificio que arrienda a terceras partes externas, en régimen comercial.
 - (d) Un edificio que está desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas, en régimen comercial.
 - (e) Propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión.
13. Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:
- (a) Las propiedades que se tienen para venderse en el curso normal de las operaciones o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NICSP 12, *Inventarios*). Por ejemplo, un gobierno municipal puede completar de forma sistemática su tasa de ingresos comprando y vendiendo propiedades, en tal caso, las propiedades adquiridas exclusivamente para su disposición posterior en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas se clasificarán como inventarios. Un departamento de vivienda puede vender habitualmente parte de su stock de viviendas en el curso ordinario de sus operaciones como resultado de los cambios demográficos, en cuyo caso cualquier vivienda en stock disponible para su venta se clasifica como inventario.
 - (b) Las propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas. Por ejemplo, un departamento de propiedades y servicios puede realizar contratos de construcción con entidades ajena a su administración (véase la NICSP 11, *Contratos de Construcción*).
 - (c) Las propiedades ocupadas por el dueño (véase la NICSP 17), incluyendo (entre otras) las propiedades ocupadas por el dueño que se tienen para su uso futuro, desarrollo futuro y posterior uso, propiedades ocupadas por empleados tales como viviendas para personal del ejército

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (paguen o no alquileres a valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de disponer de las mismas.
- (d) [Eliminado]
 - (e) Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
 - (f) Las propiedades se mantienen para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo. Por ejemplo, un departamento de vivienda puede tener un gran stock de viviendas para alquilar a familias con bajo nivel de ingresos, a un precio inferior al de mercado. En esta situación, las propiedades están destinadas a prestar servicios de viviendas en lugar de alquilarlas o conseguir plusvalías y el ingreso generado por el arrendamiento es secundario al objeto para el cual se mantiene la propiedad. Estas propiedades no se consideran “propiedades de inversión” y deberían tratarse de acuerdo con la NICSP 17.
 - (g) Las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberían tratarse de acuerdo con la NICSP 17.
14. En muchas jurisdicciones, las entidades del sector público tienen propiedades para cumplir sus objetivos de prestación de servicios más que para conseguir ingresos por arrendamiento o plusvalías. En tales situaciones las propiedades no serán definidas como propiedades de inversión. Sin embargo, esta Norma sí es aplicable a una entidad pública que posea una propiedad para conseguir ingresos por arrendamiento o plusvalías. En algunos casos, una parte de las propiedades de las entidades del sector público se tienen (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. Por ejemplo, un hospital o una universidad pueden poseer un edificio, destinando una parte para fines administrativos y otra parte para alquilarla como apartamentos en régimen comercial. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, la propiedad únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante de ella para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
15. En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad. Esta entidad tratará dicho elemento como propiedades de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser una agencia del gobierno (a) propietaria de un edificio de oficinas destinado exclusivamente a la obtención de rentas y arrendado en régimen comercial, y (b) que suministra también servicios de vigilancia y mantenimiento a los arrendatarios que lo ocupan.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

16. En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, un gobierno puede tener un hotel o un hostal, que gestiona a través de su agencia de administración general de propiedades. Los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato tomado en su conjunto. Por lo tanto, un hotel o un hostal gestionado por el dueño son una propiedad ocupada por éste y no propiedades de inversión.
17. Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedades de inversión. Por ejemplo, un gobierno o una agencia del gobierno propietaria de un hotel pueden transferir algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del gobierno o de la agencia del gobierno podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo. En el otro extremo del espectro, el gobierno o la agencia del gobierno podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero reteniendo una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
18. Se requiere juicio profesional para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes que figuran en los párrafos 9 a 17. El apartado 86(c) requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 18A. También se necesita el juicio profesional para determinar si la adquisición de las propiedades de inversión es la adquisición de un activo o un grupo de activos o una combinación del sector público dentro del alcance de la NICSP 40 *Combinaciones de Negocios*. Para determinar si es una combinación del sector público debe hacerse referencia a la NICSP 40. La discusión de los párrafos 9 a 18 de esta Norma está relacionada con si la propiedad es, o no, una propiedad ocupada por el propietario o una propiedad de inversión y no con la determinación de si la adquisición de la propiedad es, o no, una combinación del sector público como se define en la NICSP 40. La determinación de si una transacción específica cumple la definición de una combinación del sector público como se define en la NICSP 40 e incluye una propiedad de inversión como se define en esta Norma requiere la aplicación separada de ambas Normas.
19. En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la controladora o a otra entidad controlada, y es ocupada por éstas. Esta propiedad no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva de la entidad económica. Sin embargo, desde la perspectiva de

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo 7. Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales. Esta situación puede surgir si un gobierno establece una entidad de administración de la propiedad para gestionar los edificios oficiales del gobierno. Los edificios son entonces alquilados a otras entidades del gobierno en régimen comercial. En los estados financieros de la entidad que administra la propiedad, la misma será contabilizada como propiedades de inversión. Sin embargo, en los estados financieros consolidados del gobierno, la propiedad sería contabilizada como propiedades, planta y equipo de acuerdo con la NICSP 17.

Reconocimiento

20. **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 que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y**
 - (b) **el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable¹.**
21. Al determinar si una partida concreta cumple con el primer criterio de reconocimiento como un activo, debe evaluarse el grado de certidumbre relativo a los flujos de beneficios económicos o potencial de servicio futuros, a partir de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial. La existencia de una certeza suficiente con respecto a que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros entrarán en la entidad requiere un grado de seguridad de que la entidad obtendrá las ventajas derivadas del mismo, y asumirá los riesgos asociados al bien. Este grado de seguridad estará disponible solo cuando los riesgos y ventajas se hayan traspasado a la entidad. Antes de que esto ocurra, la transacción para adquirir los activos puede cancelarse sin una penalización significativa y, por consiguiente, el activo no es reconocido.
22. El segundo de los criterios para el reconocimiento como activo normalmente se satisface de forma inmediata, puesto que la transacción de intercambio pone de manifiesto que la compra del activo identifica su costo. Como se especifica en el párrafo 27 de esta Norma, bajo ciertas condiciones, una propiedad de inversión puede ser adquirida por una contraprestación

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

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

23. Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
24. De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 20, una entidad no reconocerá, en el importe en libros de las propiedades de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como reparaciones y conservación de la propiedad.
25. Algunos componentes de las propiedades de inversión podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el principio de reconocimiento, una entidad reconocerá dentro del importe en libros de una propiedad de inversión el costo de la sustitución de parte de dicho elemento en el momento en que se incurra en ese costo, siempre que se cumplan los criterios para su reconocimiento. El importe en libros de las partes sustituidas se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las estipulaciones a tal respecto de esta Norma.

Medición en el reconocimiento

26. **Una propiedad de inversión deberá medirse inicialmente a su costo (los costos de transacción deben incluirse en la medición inicial).**
27. **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.**
28. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos de transacción.
29. [Eliminado]
30. El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (a) 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);
 - (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que las propiedades de inversión logre el nivel planeado de ocupación; o
 - (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.
31. Si el pago por una propiedad de inversión se difiere, su costo es el equivalente al precio de contado. La diferencia entre este importe y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo del crédito.
32. Una propiedad de inversión puede ser adquirida a través de una transacción sin contraprestación. Por ejemplo, un gobierno nacional puede transferir sin cargo un bloque de oficinas excedente a una entidad de un gobierno local, lo que le deja fuera del mercado de alquiler. Se puede adquirir un activo también por una transacción sin contraprestación mediante el ejercicio de los poderes de embargo o confiscación. En estas circunstancias, el costo de la propiedad es su valor razonable en la fecha de adquisición.
33. Si una entidad reconoce inicialmente su propiedad de inversión por el valor razonable de acuerdo al párrafo 27, el mismo es el costo de la propiedad. La entidad puede decidir, con posterioridad al reconocimiento inicial, si adopta el modelo de valor razonable (párrafos 42 a 64) o el modelo del costo (párrafo 65).
34. **El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 28 de la NICSP 13, esto es, el activo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.**
35. Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de medición, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el costo del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. En los párrafos 42 a 61 se establecen guías para determinar el valor razonable del derecho sobre una propiedad de acuerdo con el modelo del valor razonable. Estas directrices serán también las relevantes para determinar el valor razonable, en caso de que dicho valor se use como costo a efectos del reconocimiento inicial.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

36. Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El costo de dicha propiedad de inversión se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.
37. Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros o potencial de servicio como consecuencia de dicha transacción. Una transacción de intercambio tiene naturaleza comercial si:
 - (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo o potencial de servicio del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo o potencial de servicio del activo transferido; o
 - (b) el valor específico para la entidad, de la parte de sus actividades afectadas por la transacción de intercambio, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y
 - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.
- Al determinar si una transacción tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos, en su caso. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.
38. El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa para ese activo, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

Medición posterior al reconocimiento

Política contable

39. A excepción de lo señalado en el párrafos 43, una entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 42 a 64, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 65, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.
40. La NICSP 3, *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* señala que se realizará un cambio voluntario en la política contable únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fidedignamente representativa y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.
41. Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a una entidad, pero no se le obliga, a determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedades de inversión que está siendo medido.

Modelo del Valor Razonable

42. Con posterioridad al reconocimiento inicial, una entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 62.
43. Cuando el derecho sobre una propiedad, mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como propiedades de inversión de acuerdo con el párrafo 8, no es aplicable la elección señalada en el párrafo 39; de forma que se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.
44. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en que surjan.
45. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (véase el párrafo 7). El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.

46. La entidad determinará el valor razonable sin practicar ninguna deducción por los costos de transacción en que pudiera incurrir por causa de la disposición.
47. **El valor razonable de propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha de presentación.**
48. El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el importe considerado como valor razonable podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor razonable también supone un intercambio y un cierre simultáneos del contrato de venta, sin ninguna variación en el precio que pudiera haberse producido en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.
49. El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos, así como los supuestos razonables y defendibles que representen y que pudieran asumir partes interesadas y debidamente informadas acerca del ingreso por arrendamientos futuros a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación a la propiedad. Algunas de estas salidas de efectivo se reflejan en el pasivo, mientras que otras asociadas a salidas de efectivo no se reconocen en los estados financieros hasta una fecha posterior (por ejemplo, pagos periódicos tales como alquileres contingentes).
50. El párrafo 34 especifica las bases para el reconocimiento inicial del costo de la participación en una propiedad arrendada. El párrafo 42 requiere que el derecho sobre una propiedad arrendada se reexprese, si fuera necesario, por su valor razonable. En un arrendamiento negociado con tasas de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre una propiedad arrendada neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos), debe ser cero. Este valor razonable no cambia, independientemente de si, a efectos contables, un activo arrendado y el pasivo correspondiente se reconocen por su valor razonable o por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con el párrafo 28 de la NICSP 13. Por tanto, reexpresar un activo arrendado sustituyendo su costo, determinado de acuerdo con el párrafo 34, por su valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 42, no debería dar lugar a ninguna ganancia o pérdida inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

51. La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el “vendedor interesado” como el “comprador interesado”, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de las propiedades de inversión, su uso real y potencial, así como las condiciones del mercado en la fecha de presentación. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.
52. Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la propiedad de inversión de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario de la propiedad de inversión propiamente dicha no son una parte de esta contraprestación, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético (por ejemplo, el vendedor interesado no tendría en cuenta las particulares circunstancias fiscales del propietario de la propiedad de inversión propiamente dicha).
53. La definición de valor razonable se refiere a una transacción independiente. Una transacción realizada en condiciones de independencia mutua es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial, tal que pueda originar que el precio de la transacción no sea representativo del mercado. Se presume que la transacción es realizada entre partes no relacionadas que actúan de forma independiente.
54. La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, y sujetos a arrendamientos y otros contratos similares. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con la misma.
55. Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 54, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:
 - (a) precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condición o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;
 - (b) precios recientes de propiedades similares en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados; y
- (c) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tasas de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.
56. En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de una propiedad de inversión. La entidad habrá de considerar las razones de estas diferencias, con objeto de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango razonable de estimaciones.
57. En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedades de inversión, después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las estimaciones del valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor razonable queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable de la propiedad no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 62).
58. El valor razonable difiere del valor en uso, como se define en la NICSP 21 *Deterioro de Valor de Activos no Generadores de Efectivo* y la NICSP 26, *Deterioro del Valor de Activos Generadores de Efectivo*. El valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los compradores y vendedores interesados y debidamente informados. En contraste, el valor en uso refleja las estimaciones procedentes de la entidad, así como factores específicos de la entidad, que pueden no ser aplicables a otras entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no reflejará ninguno de los siguientes factores en tanto que generalmente, no serán conocidos por los compradores y vendedores interesados y debidamente informados:
- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de propiedades en diferentes localidades;
- (b) las sinergias entre las propiedades de inversión y otros activos;
- (c) los derechos o restricciones legales que son solo aplicables al propietario actual; y
- (d) los beneficios o gravámenes fiscales que son solo aplicables al propietario actual.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

59. Al determinar el importe en libros de una propiedad de inversión según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos o pasivos separados. Por ejemplo:
 - (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se incluyen, por lo general, dentro del valor razonable de la propiedad de inversión, en lugar de estar reconocidos de forma separada como propiedades, planta y equipo.
 - (b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina generalmente incluye el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por renta se deriva de la oficina amueblada. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de las propiedades de inversión, una entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
 - (c) El valor razonable de las propiedades de inversión excluye ingresos por rentas anticipadas o por cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce a éstos como un pasivo o activo separado.
 - (d) El valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo las cuotas contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas por pagar). Por consiguiente, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de las propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable.
60. El valor razonable de las propiedades de inversión no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar la propiedad, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.
61. En algunos casos, una entidad espera que el valor presente de sus pagos relativos a una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor presente de los cobros de efectivo. Una entidad aplicará la NICSP 19, Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para determinar el reconocimiento de un pasivo y, si es así, cómo medirlo.

Imposibilidad de determinar el valor razonable de forma fiable

62. **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedades de**

inversión después de un cambio en su uso) existe evidencia clara de que la entidad no va a poder determinar de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y solo cuando, no sean frecuentes transacciones comparables en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas alternativas fiables de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede determinar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NICSP 17. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad aplicará la NICSP 17 hasta la disposición de la propiedad de inversión.

- 62A. Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá esa propiedad por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de esa propiedad, supondrá que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 62, el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NICSP 17.
- 62B. La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable, no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión, una vez terminada, no puede determinarse con fiabilidad.
- 63. En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 62, a medir una propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NICSP 17, medirá el resto de sus propiedades de inversión por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión, la entidad continuará contabilizando cada una de las restantes propiedades usando el modelo del valor razonable.
- 64. **Si una entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience su transformación para venderla**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

posteriormente en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

Modelo del costo

65. **Después del reconocimiento inicial, una entidad que escoge el modelo del costo, deberá medir todas sus propiedades de inversión según los requerimientos de 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.**

Transferencias

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

- (a) **el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;**
- (b) **el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;**
- (c) **el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; o**
- (d) **el inicio de una operación de arrendamiento (en régimen comercial) a un tercero, para una transferencia de inventarios a propiedades de inversión.**
- (e) [Eliminado]

67. **El uso que hace un Gobierno de las propiedades puede cambiar en el tiempo. Por ejemplo, un Gobierno puede decidir ocupar un edificio utilizado actualmente como propiedad de inversión, o convertir un edificio utilizado para cuarteles navales o fines administrativos en un hotel y ceder ese edificio a operadores del sector privado. En el primer caso, el edificio será contabilizado como una propiedad de inversión hasta el comienzo de la ocupación. En el último caso, el edificio será contabilizado como propiedades, planta y equipo hasta que la ocupación cese y sea reclasificada como propiedades de inversión.**

68. **El párrafo 66(b) requiere que la entidad transfiera una propiedad de inversión a inventarios cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando una entidad decide disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará tratando a la propiedad como una propiedad de inversión hasta que sea dada de baja (eliminada del estado de situación financiera) y no la tratará**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

69. Un departamento gubernamental de gestión de la propiedad debe revisar regularmente sus edificios para determinar si están alcanzando sus requisitos, y como parte de ese proceso, se pueden identificar algunos edificios que se mantienen para la venta. En esta situación, el edificio puede considerarse como inventario. Sin embargo, si el Gobierno decide mantener el edificio por su capacidad de generar ingresos a través de un alquiler y su potencial plusvalía sería reclasificado como propiedad de inversión al comienzo de cualquier arrendamiento operativo posterior.
70. Los párrafos 71 a 76 tratan temas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando una entidad aplica el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, 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.
71. **Para una transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NICSP 17 o la NICSP 12, será su valor razonable en la fecha del cambio de uso.**
72. **Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, una entidad aplicará la NICSP 17 hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NICSP 17 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NICSP 17.**
73. Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor razonable, una entidad continuará amortizando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NICSP 17 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NICSP 17. En otras palabras:
 - (a) Cualquier disminución en el importe de la propiedad en libros, será reconocida en el resultado (ahorro o desahorro). Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

de esa propiedad, la disminución se cargará contra el saldo de dicho superávit.

- (b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros será tratado como sigue:

- (i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro). El importe reconocido en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
- (ii) Cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser acreditado directamente al superávit de revaluación, dentro de los activos netos/patrimonio. En el caso de una disposición posterior de las propiedades de inversión, el superávit por revaluación incluido en los activos netos/patrimonio puede ser transferida al resultado (ahorro o desahorro) acumulado. La transferencia del superávit de revaluación al resultado (ahorro o desahorro) acumulado no se hará a través del resultado (ahorro o desahorro).

- 74. **En caso de una transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo.**
- 75. El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión, que vaya a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de inventarios.
- 76. **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo.**

Disposiciones

- 77. **Una propiedad de inversión deberá darse de baja (eliminada del estado de situación financiera) cuando se disponga de ella o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos o potencial de servicio futuros por su disposición.**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

78. La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de disposición de una propiedad de inversión, la entidad aplicará los criterios de la NICSP 9 para reconocer el ingreso por la venta de los bienes, y considerará la guía relativa en la Guía de Implementación de la NICSP 9. La NICSP 13 será de aplicación en el caso de una disposición que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.
79. Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 20, una entidad reconoce en el importe en libros de un activo el costo de sustitución de parte de una propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo del costo, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la propiedad de inversión podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el costo de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.
80. **La pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de una propiedad de inversión se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición (a menos que la NICSP 13 requiera otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
81. La contraprestación por cobrar, derivada de la disposición de una propiedad de inversión, será reconocida inicialmente a su valor razonable. En particular, si el pago por una propiedad de inversión se difiere, la contraprestación recibida será reconocida inicialmente al equivalente de su precio de contado. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso por intereses según lo establecido en la NICSP 9, utilizando el método del interés efectivo.
82. Una entidad aplicará la NICSP 19, u otras Normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de la disposición de una propiedad de inversión.
83. **Las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles.

84. El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:
- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NICSP 21 o la NICSP 26, según proceda;
 - (b) los retiros o disposiciones de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 77 a 82 de esta Norma;
 - (c) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, una pérdida o abandono se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en el que dicha compensación sea exigible; y
 - (d) el costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 26 a 38 de esta Norma.

Información a revelar

Modelo del valor razonable y modelo del costo

85. Las revelaciones presentadas a continuación son de aplicación, junto con las mencionadas en la NICSP 13. De acuerdo con la NICSP 13, el propietario de una propiedad de inversión facilitará las revelaciones correspondientes al arrendador sobre los arrendamientos en los que ha participado Una entidad que mantenga una propiedad de inversión en régimen de arrendamiento financiero u operativo, incluirá las revelaciones del arrendatario para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.
86. **Una entidad revelará:**
- (a) **si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo;**
 - (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 (véase el párrafo 18), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio;

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

Modelo del Valor Razonable

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

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (i) el hecho de que la entidad haya dispuesto de propiedades de inversión no registradas en libros a su valor razonable;
- (ii) el importe en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y
- (iii) el importe de la ganancia o pérdida reconocida.

Modelo del costo

90. Además de la información a revelar requerida por el párrafo 86, la entidad que aplique el modelo del costo, siguiendo el párrafo 65 también revelará:

- (a) los métodos de depreciación utilizados;
- (b) las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados;
- (c) el importe bruto en libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del periodo;
- (d) una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:
 - (i) adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores reconocidos como un activo;
 - (ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones del sector público de entidades;
 - (iii) las disposiciones;
 - (iv) depreciación;
 - (v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de valor, así como el importe de las pérdidas por deterioro de valor que hayan revertido durante el periodo según la NICSP 21 o la NICSP 26, según proceda;
 - (vi) las diferencias de cambio netas que surgen de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;
 - (vii) transferencias hacia y desde inventarios o de propiedades ocupadas por el dueño; y
 - (viii) otros cambios; y

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Disposiciones transitorias

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

Modelo del Valor Razonable

- 94. [Eliminado]
- 95. [Eliminado]
- 96. [Eliminado]
- 97. Una entidad que, (a) habiendo aplicado previamente la NICSP 16 (2001), y (b) decida por primera vez clasificar y contabilizar como propiedades de inversión algunos o todos los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial del resultado (ahorro o desahorro) acumulado del periodo en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además, si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus derechos sobre propiedades en periodos anteriores, se aplica el párrafo 94 (a). Si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información relacionada con aquellos derechos sobre la propiedad descritos en el párrafo 94(a), se aplica el párrafo 94(b).

Modelo del costo

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

intercambio de activos, se aplicarán prospectivamente solo a transacciones futuras.

Fecha de vigencia

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

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2011, deberá revelar este hecho.

- 101E. El párrafo 18A fue añadido y los párrafos 87 y 90 modificados por la NICSP 40 *Combinaciones el Sector Público* emitida en enero de 2017. Una entidad aplicará estas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2019, revelará este hecho y aplicará al mismo tiempo la NICSP 40.
102. Cuando una entidad adopte las NICSP de base contable de acumulación (o devengo) tal como se define en la NICSP 33, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)* para propósitos de información financiera con posterioridad a esta fecha de vigencia, esta Norma se aplicará a los estados financieros anuales de la entidad que abarquen periodos que comiencen a partir de la fecha de adopción de las NICSP..

Derogación de la NICSP 16 (2001)

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

Fundamentos de las conclusiones

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

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

Antecedentes

- BC1. El Programa de Convergencia con las NIIF es un elemento importante del programa de trabajo del IPSASB. La política del IPSASB es la convergencia de las NICSP con las NIIF emitidas por el IASB, cuando sea adecuado para las entidades del sector público.
- BC2. Las NICSP de base contable de acumulación (o devengo) que han convergido con las NIIF mantienen los requerimientos, estructura y texto de las NIIF, a menos que haya una razón específica del sector público para apartarse. La falta de aplicación de su NIIF equivalente ocurrirá cuando los requerimientos o terminología de la NIIF no sea apropiada para el sector público, o cuando sea necesario la introducción de comentarios adicionales o ejemplos para ilustrar ciertos requerimientos en el contexto del sector público. Las diferencias entre las NICSP y sus equivalentes NIIF se identifican en *Comparación con la NIIF* incluida en cada NICSP.
- BC3. En mayo de 2002, el IASB emitió un proyecto de norma de modificaciones propuestas a 13 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)¹ como parte de su Proyecto general de mejoras. Los objetivos del proyecto de Mejora General del IASB eran “reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, para tratar ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras”. Las NIC finales se emitió en diciembre de 2003.
- BC4. La NICSP 16, emitida en diciembre de 2001 se basó en la NIC 40 (2000), *Propiedades de Inversión*, que fue emitida nuevamente en diciembre de 2003. Al final de 2003 el predecesor del IPSASB, el Comité del Sector Público (PSC)² puso en marcha un Proyecto de Mejoras de las NICSP para la convergencia, cuando fuera apropiado, de las NICSP con las NIC mejoradas emitidas en diciembre de 2003.

¹ Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) se emitieron por el predecesor del IASB –el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las Normas emitidas por el IASB se denominan Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El IASB ha definido las NIIF integrando las NIIF, las NIC y las Interpretaciones de las Normas. En algunos casos, el IASB ha modificado, en lugar de reemplazado, las NIC, en aquellos casos en que las antiguas NIC se mantienen.

² El PSC se convirtió en el IPSASB cuando el Consejo de la IFAC cambió el mandato del PSC para pasar a ser un consejo emisor de normas independiente en noviembre de 2004.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- BC5. El IPSASB revisó la NIC 40 mejorada y por lo general coincidió con las razones del IASB para revisar la NIC y con las modificaciones realizadas. (Los Fundamentos de las Conclusiones del IASB no se reproducen aquí. Los subscriptores del *Comprehensive Subscription Service* del IASB pueden consultar los Fundamentos de las conclusiones en el sitio web del IASB en <http://www.iasb.org>). En aquellos casos donde la NICSP difiere de la NIC correspondiente, los Fundamentos de las conclusiones explican las razones específicas del sector público para la falta de aplicación.
- BC6. La NIC 40 ha sido modificada adicionalmente como consecuencia de la emisión de las NIIF después de diciembre de 2003. La NICSP 16 no incluye las modificaciones resultantes surgidas desde la emisión de las NIIF a partir de diciembre de 2003. Esto es así porque el IPSASB no ha revisado todavía ni se ha formado una opinión sobre la aplicabilidad de los requerimientos incluidos en las NIIF a las entidades del sector público.

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

- BC7. El IPSASB examinó las revisiones de la NIC 40 incluidas en el documento *Mejoras a las NIIF* emitido por el IASB en mayo de 2008 y por lo general coincidió con las razones del IASB para revisar la norma. El IPSASB concluyó que no había una razón específica del sector público para la no adopción de las modificaciones.

Revisión de la NICSP 16 como resultado de *Aplicabilidad de las NICSP* del IPSASB emitida en 2016

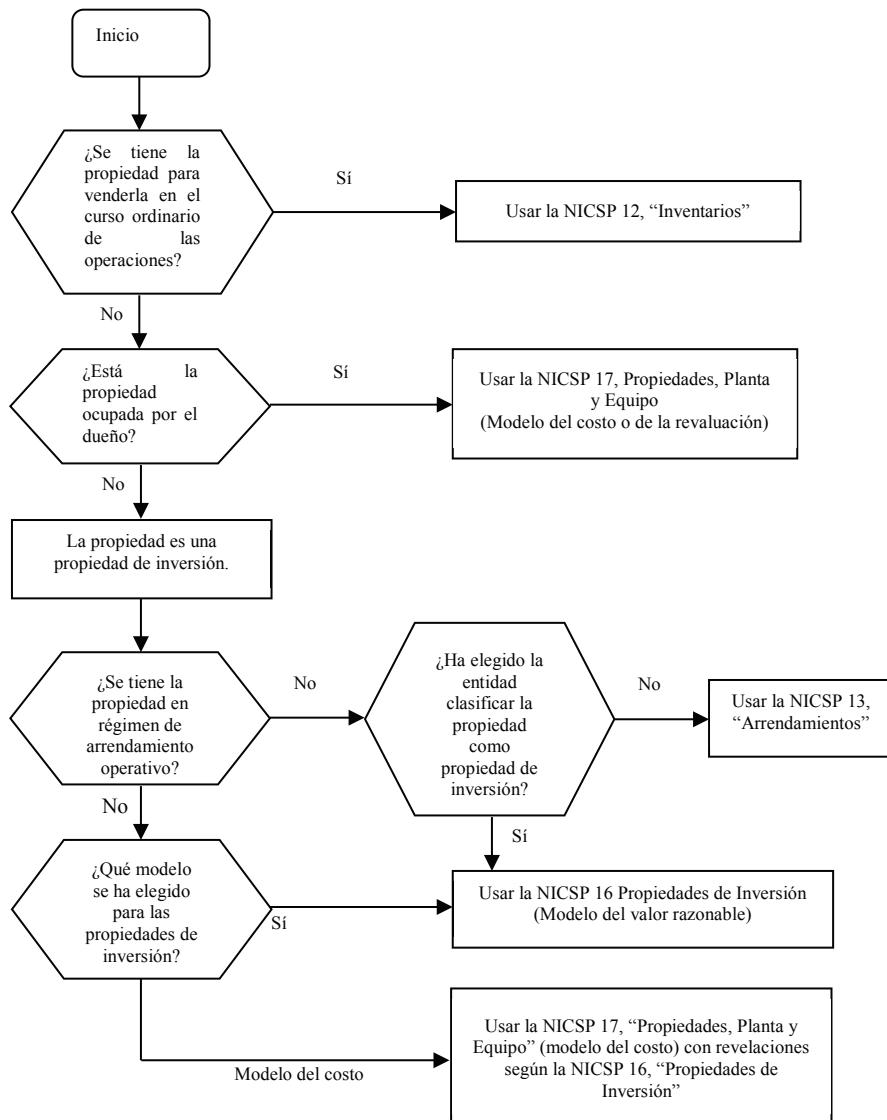
- BC8. El IPSASB emitió *La Aplicabilidad de las NICSP* en abril de 2016. Este pronunciamiento modifica las referencias a todas las NICSP de la forma siguiente:
- (a) elimina los párrafos estándar sobre la aplicabilidad de las NICSP a "entidades del sector público distintas de las EP" de la sección de alcance de cada Norma;
 - (b) sustituye el término "EP" por el término "entidades comerciales del sector público, cuando procede; e
 - (c) modifica el párrafo 10 del *Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público* proporcionando una descripción positiva de las entidades del sector público para las que se han diseñado las NICSP.

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

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Árbol ilustrativo de decisión

Este árbol de decisión acompaña a la NICSP 16, pero no forma parte de la misma.



Comparación con la NIC 40

La NICSP 16 se ha desarrollado fundamentalmente a partir de la NIC 40 (2003), *Propiedades de Inversión* e incluye las modificaciones efectuadas a la NIC 40 como resultado del documento *Mejoras a las NIIF* emitido en mayo de 2008. En el momento de emitir esta Norma, el IPSASB no ha considerado la aplicabilidad de la NIIF 4, *Combinaciones de Negocios*, y la NIIF 5, *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*, a las entidades del sector público; por lo tanto, la NICSP 16 no refleja las modificaciones efectuadas a la NIC 40 como consecuencia de la emisión de dichas NIIF. Las principales diferencias entre la NICSP 16 y la NIC 40 son las siguientes:

- La NICSP 16 requiere que las propiedades de inversión sean valoradas inicialmente al costo y especifica que si un activo se adquiere por un costo nulo o insignificante, su costo es el valor razonable en la fecha de la adquisición. La NIC 40 requiere que las propiedades de inversión se valoren inicialmente al costo.
- Hay un comentario adicional para aclarar que la NICSP 16 no se aplica en la tenencia de propiedades que se mantienen para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo. Dichas propiedades son contabilizadas de acuerdo a la NICSP 17, *Propiedades, Planta y Equipo*.
- La NICSP 16 contiene disposiciones transitorias para la adopción por primera vez y para las actualizaciones de la versión anterior de la NICSP 16. La NIC 40 solamente contiene disposiciones transitorias para las entidades que ya utilizan las NIIF. La NIIF 1 trata sobre la adopción por primera vez de las NIIF. La NICSP 16 incluye disposiciones transitorias adicionales, las cuales especifican que cuando una entidad adopta la base contable de acumulación (o devengo) por primera vez y reconoce la propiedad de inversión que no estaba reconocida previamente, el ajuste debe presentarse en el saldo inicial del resultado (ahorro o desahorro) acumulado.
- Se ha incluido en la NICSP 16 un comentario adicional de la NIC 40 para aclarar la aplicabilidad de las normas a la contabilidad de las entidades del sector público.
- La NICSP 16 emplea, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 40. El ejemplo más significativo es el uso del término “estado de rendimiento financiero” en la NICSP 16. El término equivalente en la NIC 40 es “estado de resultados”.
- La NICSP 16 no utiliza el término “ingreso”, que en la NIC 40 tiene un significado más amplio que el término “ingreso (de actividades ordinarias).”