

## RESOLUCIÓN No. CGR-005-2018

Tegucigalpa, M.D.C, 30 de Enero de 2018

### LA CONTADURÍA GENERAL DE LA REPUBLICA

**CONSIDERANDO:** Que mediante Decreto Legislativo No. 83-2004 se aprobó la Ley Orgánica del Presupuesto y a través de Acuerdo Ejecutivo No. 0419 de fecha 10 de mayo de 2005 se aprobó el Reglamento de Ejecución General de dicha Ley Orgánica.

**CONSIDERANDO:** Que el Artículo 102 de la citada Ley establece que la Contaduría General de la República es el Órgano Técnico Coordinador del Subsistema de Contabilidad Gubernamental, responsable de dictar normas y procedimientos técnicos de obligatorio Cumplimiento por los Órganos que tengan a su cargo el registro contable de las operaciones económico- financieras y patrimoniales de las dependencias del Sector Público.

**CONSIDERANDO:** Que es necesario definir un marco contable con estándares internacionales para la elaboración y presentación de la información financiera y patrimonial de las instituciones del Sector Público que por sus actividades específicas deban adoptar las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NIC-SP)

**CONSIDERANDO:** Que el Artículo 4 de la Ley Orgánica del Presupuesto, establece la Conformación del Sistema de Administración Financiera entre los que incluye el Subsistema de Contabilidad, asimismo establece que la Secretaría de Finanzas ejercerá la rectoría del Sistema de Administración Financiera del Sector Público y la coordinación de cada Subsistema estará a cargo de la dependencia de dicha Secretaría que se determina en la Ley.

**CONSIDERANDO:** Que el objetivo de la política, de la NIC-SP 16 (**Propiedades de Inversión**) es Prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y sus exigencias en las revelaciones correspondientes, en cumplimiento con la normativa internacional; con el propósito de suministrar información razonable a través de los Estados Financieros.

#### POR TANTO:

En aplicación de los Artículos 4 y 102 de la Ley Orgánica del Presupuesto.

#### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Aprobar la política de la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público, **Propiedades de Inversión**, NIC-SP 16.

#### 1. CONTENIDO DE LA POLITICA

##### 1.1 Alcance

Las Instituciones que preparen y presenten Estados Financieros según la base contable de acumulación (o devengo) deben aplicar esta Norma en la contabilización de las Propiedades de Inversión, como lo requieren las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NIC-SP).

##### 1.2 Definiciones

**Costo:** Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la institución.

**Importe de un activo en libros:** Es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera o balance general de la institución una vez

deducidas todas las depreciaciones y/o pérdidas acumuladas relacionadas con el activo que estuviesen previamente contabilizadas.

**Propiedades de inversión:** son propiedades (terrenos o un edificio, en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas o plusvalía o ambas, en lugar de para:

- A) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicio o para fines administrativos; o bien para
- B) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

**Propiedades ocupadas por el dueño:** Son propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

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

### 1.3 Restricciones

La presente Política es de aplicación para todas las Instituciones del Sector Público.

### 1.4 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan Flujos de Efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la Institución.

#### 1.4.1 Constituyen Propiedades de Inversión:

##### A) Terrenos

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

##### B) Edificios

- a) Un edificio que sea propiedad de la Institución que presenta la información financiera o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero y que lo alquile a través de uno o más arrendamientos operativos en régimen comercial.
- b) Que está desocupado y que será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas, en régimen comercial.

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

- a) Propiedades que se tienen para venderse en el curso normal de las operaciones o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, (véase la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 12 Inventarios).
- b) Propiedades que están siendo construidas o mejoradas por cuenta de terceras personas, (véase la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 11 Contratos de Construcción)

- c) Propiedades ocupadas por el dueño (véase NICSP 17 Propiedad, Planta y Equipo)
- d) Propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión.
- e) Las propiedades mantenidas con propósitos estratégicos deberán tratarse de acuerdo con la NICSP17 Propiedad, Planta y Equipo.

## **2 RECONOCIMIENTO Y MEDICION**

### **2.1 Reconocimiento**

Las propiedades de inversión deben reconocerse como un activo cuando:

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

#### **2.1.1 Medición Inicial**

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

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

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

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

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

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

Un desembolso posterior en una propiedad de inversión es reconocido como un activo sólo cuando el gasto mejora la condición del activo, medido sobre toda la vida de la propiedad, en el cual el tratamiento contable apropiado para los desembolsos posteriores dependerá de las circunstancias que fueron tomadas en cuenta en el reconocimiento y medición iniciales de la inversión.

#### **2.1.2 Medición Posterior**

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

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

### 2.1.3 Modelo del Costo

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

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

### 2.1.4 Transferencias (Ajuste entre Cuenta)

Debe procederse a realizarse el ajuste entre cuentas de propiedades de inversión cuando exista un cambio en su uso, puesto en evidencia por:

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

## 2.2 Información a revelar

Toda Institución debe revelar:

- a) Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la Institución para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las operaciones;
- b) Las cifras incluidas en el Estado de Rendimiento Financiero por:
  - Ingresos ordinarios/recursos por alquileres provenientes de las propiedades de inversión.
  - Gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos ordinarios/recursos por alquileres durante el periodo.
  - La existencia e importe de restricciones en la realización de las propiedades de inversión o en la remisión de los ingresos ordinarios/recursos y los recursos obtenidos en su disposición.
  - Las obligaciones contractuales importantes para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

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

- a) Los métodos de depreciación utilizados;
- b) Las vidas útiles
- c) El importe bruto en libros y la depreciación acumulada
- d) Una conciliación del importe de las propiedades de inversión en libros al inicio y al final del periodo, que incluya:
  - Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados.
  - Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de instituciones.

- El importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, y el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el periodo.
- Traspasos de propiedades de inversión hacia y de inventarios o de propiedades ocupadas por el dueño.

### 2.3 Relación con otras Normas

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

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

### 2.4 Comparaciones NIC / NIFF

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

La NICSP 16 no se aplica en la tenencia de propiedades que se mantienen para prestar un servicio social que también genera entradas de efectivo. Dichas propiedades son contabilizadas de acuerdo a la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo.

## 3. Documentos de referencia

### 3.1 Leyes y Reglamentos

Código del Documento	Nombre del Documento	Autor	Versión	Fecha de Edición
Decreto Legislativo No. 83-2004	Ley Orgánica Del Presupuesto.			14 de Junio de 2004.  Diario la Gaceta No. 30,421 emisión del 21 de Junio de 2004.
ACUERDO No.572-2016	Modelo Conceptual del Subsistema de Contabilidad Gubernamental	Cont. Carmen Inés Giachino de Palladino		30 de Diciembre del 2015



Código del Documento	Nombre del Documento	Autor	Versión	Fecha de Edición
ACUERDO No. 1087	Normas Técnicas de Contabilidad			09 de Noviembre de 2005.  Diario la Gaceta No. 30,878 emisión del 12 de Diciembre del 2005.
ACUERDO 223 - 2015	Reforma de las Normas Técnicas del Subsistema de Contabilidad Gubernamental.			28 de Mayo de 2015.  Diario Oficial la Gaceta No. 30,837 del 18 Septiembre de 2015.

### 3.2 Procedimientos Relacionados

Numero de Procedimiento	Procedimiento

**SEGUNDO.-** La presente Resolución entrara en vigencia a partir de su aprobación y es de cumplimiento obligatorio.



**LIC. JOSE LUIS ROMERO NOLASCO**  
Contador General de la Republica