



GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DOMINICANA

HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL  
– DIGECOG –

# PROCEDIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN



Junio, 2021  
Santo Domingo, República Dominicana.



Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

## I. Objetivo

Establecer los lineamientos para el tratamiento contable de los activos clasificados por las entidades como Propiedades de Inversión y su revelación en las notas a los Estados Financieros.

## II. Alcance

A todas las unidades o áreas de registros contables que preparen Estados Financieros sobre la base de acumulación o devengo, de los siguientes sectores:

- a. **Gobierno Central**
- b. **Instituciones Descentralizadas o Autónomas**
- c. **Instituciones Públicas de la Seguridad Social**
- d. **Gobiernos Locales:**
  1. Ayuntamientos y
  2. Juntas de Distrito Municipal

### 1. Este procedimiento aplica para:

- a. Las tierras y terrenos que se tienen para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo.
- b. Las tierras y terrenos que se tienen para uso futuro indeterminado, es decir, cuando no se ha determinado si el terreno se usará como Propiedad, Planta y Equipo o para venderse a corto plazo dentro del curso ordinario de las operaciones; se considera que dichos terrenos se mantienen para obtener plusvalías.
- c. Los edificios que sean propiedad de la entidad, o que sean obtenidos a través de un arrendamiento financiero, y que este a su vez se alquile a través de uno o más arrendamientos.
- d. Un edificio que está desocupado y será arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos a terceras partes externas en un régimen comercial.
- e. Las propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro.

  
J.A.H.B.  




Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

### III. Responsables de la Ejecución

- a. Máxima Autoridad Ejecutiva.
- b. Área Administrativa y/o Financiera.
- c. Área de Contabilidad.

### IV. Base Normativa

1. Ley 126-01 que crea la Dirección General de Contabilidad Gubernamental de fecha 27 de julio del 2001, capítulo III, artículo 9 y su reglamento de aplicación 526-09 del 21 de julio de 2009.
2. Norma Internacional de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) Núm. 16, Propiedades de Inversión.

### V. Políticas

1. 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.
  - b. La medición, en los estados financieros del arrendador, de las Propiedades de Inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.
2. Las Propiedades de Inversión se reconocerán como un activo cuando, y solo cuando:
  - a. Exista probabilidad de que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad.
  - b. El costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.

  
  
J.A.H.B.  




Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-41
Contenido	Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

3. Una entidad debe medir inicialmente las Propiedades de Inversiones a su costo.
4. Cuando una entidad 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.
5. No se reconocerán en el importe en libro de las Propiedades de Inversión los costos derivados de mantenimiento diario tales como reparaciones y conservaciones de la propiedad, estos se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro).
6. Una entidad reconocerá dentro del importe en libros de una Propiedad de Inversión el costo de la sustitución de parte de un elemento en el momento en que se incurra en ese costo, el importe en libros de las partes sustituidas se dará de baja en cuentas.
7. 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.
8. El costo de adquisición de una Propiedad de Inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, estos incluyen, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos de transacción.
9. Cuando 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.
10. Cuando se adquiere una Propiedad de Inversión a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios el costo de dicha propiedad 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.



J. A. M. B.





Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

11. Cuando no existan transacciones comparables en el mercado, el valor razonable de un activo, podrá 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,
  - (c) 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.
  
12. Posterior del reconocimiento inicial, existen dos modelos para la medición de las Propiedades de Inversión:
  - a. valor razonable, y
  - b. costos.

Si una entidad escoge el primero, todas las Propiedades de Inversión serán medidas a valor razonable, excepto cuando dicho valor no pueda determinarse con fiabilidad. Si, por el contrario, escoge el segundo, todas las Propiedades de Inversión serán medidas al costo.
  
13. 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.
  
14. Cuando 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 posteriormente en el curso ordinario de su actividad.
  
15. Cuando una entidad escoge inicialmente como reconocimiento el modelo del costo, deberá medir todas sus Propiedades de Inversión según los requerimientos de la NICSP

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*P.A.M.B.*  
*[Handwritten signature]*



Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

- 17, es decir, al costo menos su depreciación acumulada y cualquier otra pérdida acumulada por deterioro en el valor de los activos.
16. Cuando la entidad utilice el modelo del costo, las transferencias entre Propiedades de Inversión, las instalaciones ocupadas por el dueño e inventarios, no varían ni el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar.
  17. Una entidad continuará amortizando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en Propiedades de Inversión, contabilizadas por su valor razonable.
  18. Cuando se realice 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.
  19. 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.
  20. Se dará de baja o se eliminará del estado de situación financiera una Propiedad de Inversión cuando se disponga de ella para su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero, y también cuando la Propiedad de Inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos o potencial de servicio futuros.
  21. 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.

*J.A.M.B.*  
*RP*



Área

**Sector Público No Financiero**

Código: DG-INS-01-41

Contenido

**Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión**

Fecha Emisión: Junio 2021

Fecha de Revisión:

22. Las compensaciones de terceros por causa de Propiedades de Inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles.
23. Cuando 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.
24. Cuando una evaluación obtenida para una Propiedad de Inversión se haya ajustado de forma significativa, y registrada en los estados financieros, 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 cualquier obligación reconocida por arrendamiento que se haya deducido, así como cualquier otro ajuste significativo.

## VI. Descripción del Procedimiento

### Máxima Autoridad Ejecutiva (MAE) de la Entidad

1. Identifica si se tiene activos que puedan ser tratados como Propiedades de Inversión en el curso ordinario de las operaciones.

### Departamento de Contabilidad

2. Si se identifica que existe Propiedad de Inversión debe registrar según el modelo que aplique, valor razonable o al costo.

### Departamento Jurídico del Ministerio de Hacienda

3. Depura al arrendatario para verificar si califica y emite el contrato.

### La Contraloría

4. Certifica el contrato firmado por las partes.

### Tesorería Institucional

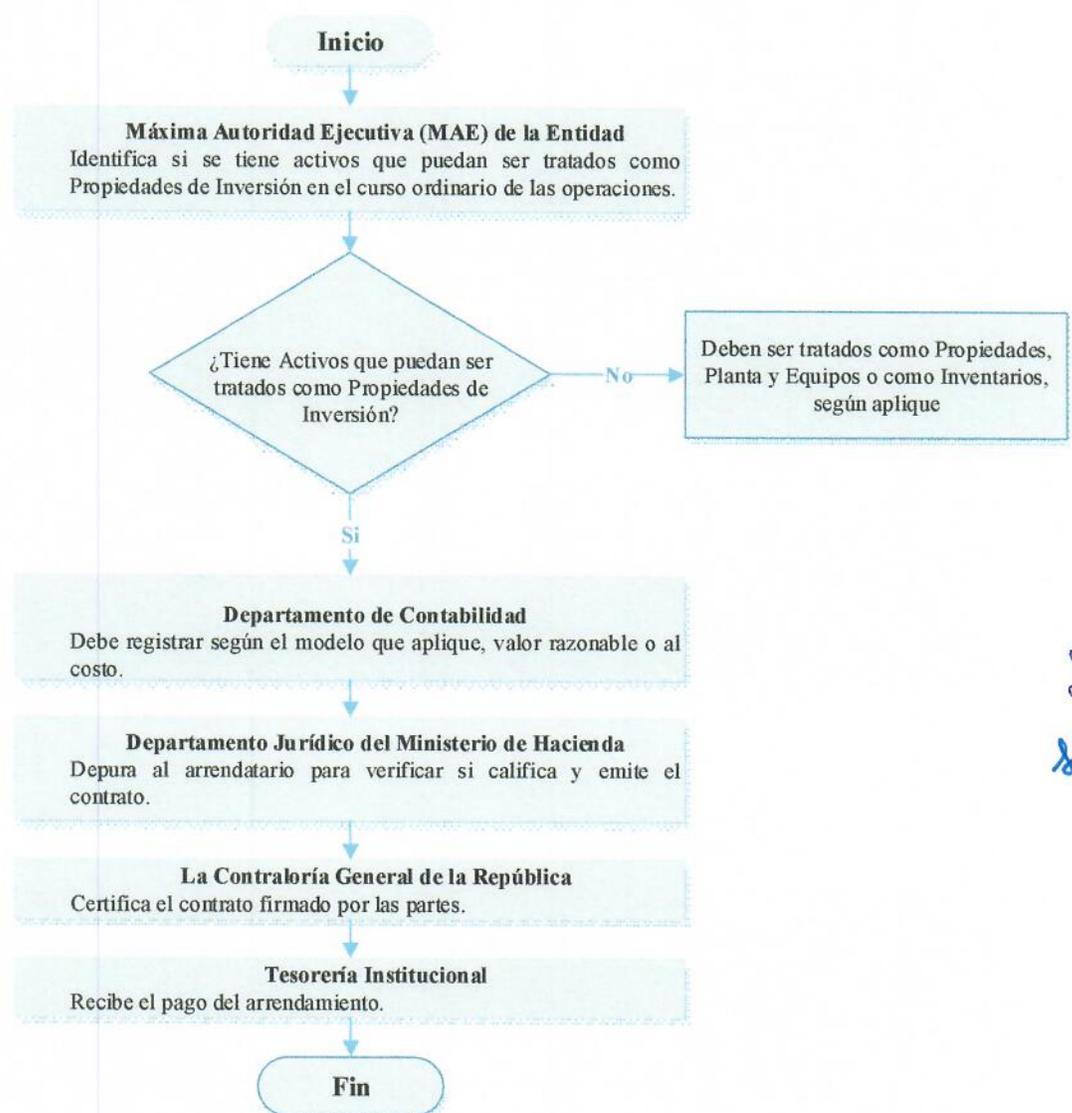
5. Recibe el pago del arrendamiento.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
D.A. M.B.  
*[Handwritten signature]*

Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

## VII. Flujograma del Proceso

**PROCESO PARA EL TRATAMIENTO CONTABLE DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN**



*[Handwritten signatures and initials]*  
F.A.M.B.  
[Signature]

Área

**Sector Público No Financiero**

Código: DG-INS-01-41

Contenido

**Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión**

Fecha Emisión: Junio 2021

Fecha de Revisión:

**VIII. Tratamiento contable de las Propiedades de Inversión**

1. Cuando una entidad adquiere una Propiedad de Inversión a crédito.

Cuenta	Auxiliar	Débito	Crédito
Propiedad de Inversión		XX	
Edificio de oficina y atención al público valor origen	XX		
Terreno	XX		
		@	
Cuentas Por Pagar			XX

**Para registrar bienes adquiridos para ser utilizados como Propiedad de Inversión, valor de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.**

2. En el caso que una entidad adquiera una Propiedad de Inversión a través de una Tránsito o donación.

Cuenta	Auxiliar	Débito	Crédito
Propiedad de Inversión		XX	
Edificio de oficina y atención al público valor origen	XX		
		@	
Ingreso			XX

**Para registrar bienes adquiridos a través de una transferencia o donación que serán utilizados como Propiedad de Inversión, su costo se medirá a valor razonable en la fecha de adquisición.**

3. El devengamiento de una entidad cuando una entidad arrienda una Propiedad de Inversión.

Cuenta	Auxiliar	Débito	Crédito
Prestaciones de servicios a cobrar al sector privado interno c/p		XX	
		@	
Ingresos por alquiler y arrendamientos de propiedades de inversión			XX

**Para registrar el devengamiento del arrendamiento de la Propiedad de Inversión.**

*J.A.M.B.*  
*[Handwritten signature]*



Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

4. Cuando la entidad recibe el cobro por concepto de Propiedad de Inversión.

Cuenta	Auxiliar	Débito	Crédito
Efectivo y Equivalente de Efectivo		XX	
		@	
Prestación de servicios a cobrar al sector privado interno			XX

**Para registrar el cobro por concepto de Propiedad de Inversión.**

5. En el caso cuando una entidad adquiere una Propiedad de Inversión a través de un arrendamiento financiero.

Cuenta	Auxiliar	Débito	Crédito
Propiedad de Inversión		XX	
Edificio de oficina y atención al Público valor origen	XX		
Terreno	XX		
		@	
Arrendamiento Financiero			XX

**Para registrar bienes a través de un arrendamiento financiero para ser utilizados como Propiedad de Inversión, su costo se medirá a su valor razonable o valor presente al inicio del arrendamiento.**

6. Reclasificación de Propiedad de Inversión a Propiedad Planta y Equipo.

Cuenta	Auxiliar	Débito	Crédito
Propiedad planta y equipo		XX	
Edificio de oficina y atención al Público valor origen	XX		
Terreno	XX		
		@	
Propiedad de Inversión			XX
Edificio de oficina y atención al Público valor origen	XX		
Terreno	XX		

**Reclasificación de Propiedad de Inversión a Propiedad Planta y Equipo, reconociendo el valor en libro existente al momento del cambio en uso.**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



Área	<b>Sector Público No Financiero</b>	Código: DG-INS-01-41
Contenido	<b>Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b>	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

## IX. Glosario

- 1. Costo:** Es el importe de efectivo y/o equivalentes de efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NICSP.
- 2. Importe en libros:** Es el importe por el que el activo se reconoce en el Estado de Situación Financiera.
- 3. Propiedades de inversión:** Son propiedades que se tienen 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,
  - b. su venta en el curso ordinario de las operaciones.
- 4. Propiedades ocupadas por el dueño:** 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.
- 5. Valor razonable:** Es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

  
F.A.M.B.  




Área	Sector Público No Financiero	Código: DG-INS-01-41
Contenido	Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión	Fecha Emisión: Junio 2021
		Fecha de Revisión:

  
**Leonardo Arturo Martínez Bonilla**  
Director Análisis de la Información Financiera

Revisado por:

  
**Wandy Hierro Núñez**  
Director Procesamiento Contable  
y Estados Financieros

  
**Luis Trinidad Palacios**  
Director Normas y Procedimientos

Aprobado por:

  
**Félix Antonio Santana García**  
Director General