

Aplicación de la NIC 40 “Propiedades de inversión” y NIIF 13 “Medición de valor razonable” en los Centros Comerciales

Autora:

Carolina Aranda

Senior experimentada en Auditoría Financiera en EY, titulada de la especialidad de Contabilidad en la Pontificia Universidad Católica del Perú, con especialización en Auditoría de Entidades Financieras y del sector Retail; apoyo en la docencia de cursos de Auditoría Financiera.

La economía peruana ha mostrado grandes avances en los últimos años en varios sectores y mantiene grandes perspectivas de crecimiento, lo que genera que inversionistas peruanos y extranjeros consideren varios sectores de nuestra economía como atractivos; entre estos se encuentran los centros comerciales. Si bien en el periodo 2014 el Perú ha mostrado una desaceleración en relación al crecimiento continuo de años anteriores, el sector retail fue el menos afectado. Esto se demuestra en el número de los centros comerciales que ha crecido considerablemente en los últimos años, tanto en Lima como en provincias. Según la Asociación de Centros Comerciales del Perú (ACCEP), en el 2013 el ritmo de crecimiento de las nuevas aperturas de centros comerciales se elevó en 50% en relación con años anteriores. Esto denota un creciente interés de los operadores por ampliar su cobertura en el

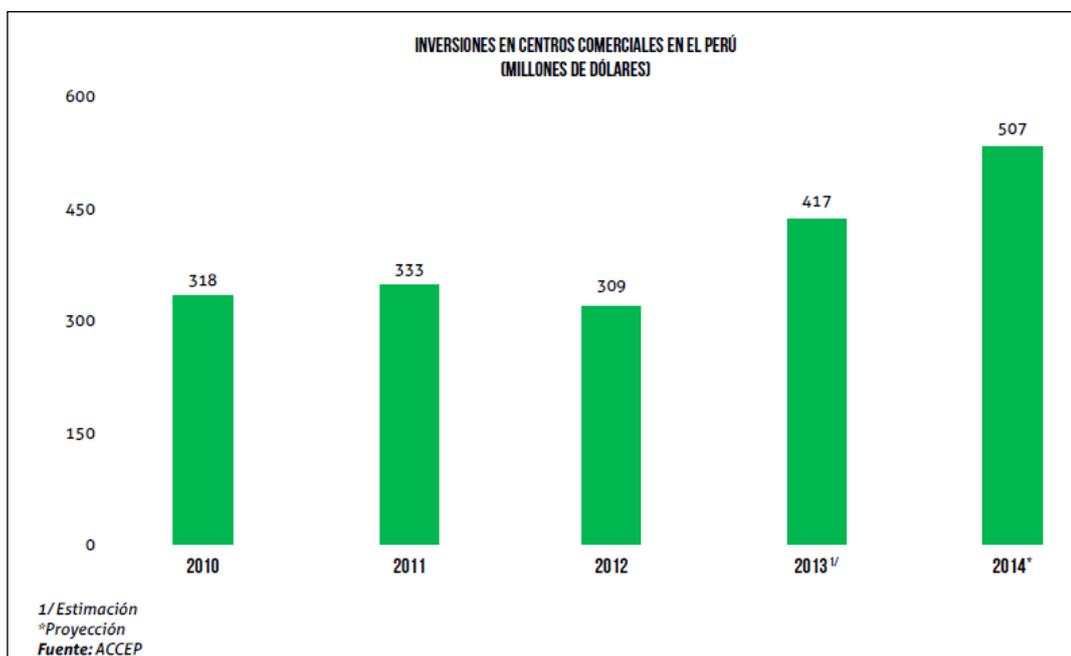
país. El Ranking Global de Desarrollo del Retail (GRDI) ubica a Brasil, Chile y Uruguay como los tres países más atractivos para hacer negocios en esta industria. No muy lejos está Perú, que se encuentra en la posición 13. Este estudio determinó también que nos encontramos en plena fase de crecimiento, lo que augura una inversión sostenida por los próximos años.

Los principales operadores de centros comerciales en el Perú son aquellos que operan bajo las marcas de Real Plaza, Mall Aventura Plaza, Open Plaza, Megaplaza, La Rambla, Plaza Lima Sur, Jockey Plaza Shopping Center, Plaza del Sol, Plaza de la Luna, Minka, Molina Plaza, Plaza Norte, Plaza San Miguel, entre otros. Consideramos importante mencionar la tendencia del crecimiento del mercado de estos espacios en el Perú para resaltar la importancia del análisis del tratamiento contable aplicado a las propiedades de inversión (o inversiones inmobiliarias) de centros comerciales, las cuales están regidas bajo la NIC 40 Propiedades de Inversión y la NIIF 13 Medición del Valor Razonable.

Clasificación y reconocimiento

La NIC 40 tiene por objetivo prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondiente; por otro lado, la NIIF 13 (i) define valor razonable, (ii) establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable y (iii) requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable. De acuerdo al párrafo 7 de la NIC 40, las propiedades de inversión se utilizan para obtener rentas, plusvalías o ambas; por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujo de efectivo que es en gran medida independiente del procedente de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño (que se miden bajo la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo).

Bajo esta definición, los activos no financieros como terrenos, edificios y/o edificios arrendados bajo derecho de superficie pertenecientes a los operadores de los centros comerciales





desarrollados con la finalidad de arrendar sus locales a través de uno o más arrendamientos operativos y obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, deberán aplicar el tratamiento de la NIC 40.

Las propiedades de inversión, en el caso de los centros comerciales pueden ser clasificadas en los siguientes grupos:

- *Propiedades de inversión - inmuebles en operación*

Incluyen los inmuebles construidos sobre terrenos propios (en este caso, como parte de la valorización) o sobre un derecho de superficie que ya se encuentran operativos al 100% o que se encuentran operativos con un porcentaje significativo. Se puede utilizar el modelo de costo o valor razonable.

- *Propiedades de inversión – solo terrenos*

Incluyen los terrenos propios sobre los cuales aún no se ha realizado ninguna construcción, no son ocupadas por el dueño y no serán vendidas en el curso ordinario de las actividades del negocio. Se puede utilizar el modelo de costo o valor razonable.

- *Propiedades de inversión – obras en curso*

Incluyen las inversiones realizadas en un proyecto inmobiliario que aún no se encuentra terminado al 100%. Se puede elegir el modelo de costo o valor razonable siempre y cuando se tengan las siguientes consideraciones:

- 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 cos-

to hasta que se pueda determinar su valor razonable de forma fiable o se haya completado su construcción (Véase párrafo 53 de la NIC 40).

- 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, dicho inmueble medirá por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, se supondrá que el valor razonable puede medirse con fiabilidad (Véase párrafo 53- A de la NIC 40).
- 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 medirse con fiabilidad (Véase párrafo 53-B de la NIC 40).
- 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 del periodo (Véase párrafo 65 de la NIC 40).

Es importante mencionar que para determinar el valor razonable de los activos no financieros se tiene que considerar el mayor y mejor uso de ese activo que se refiere al uso del activo que maximizaría el valor del mismo; esta determinación se realiza desde la perspectiva de los participantes del mercado incluso si la entidad prevé un uso diferente. (Véase párrafo 27 a 33 de la NIIF 13).

“Las propiedades de inversión se utilizan para obtener rentas, plusvalías o ambas; por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujo de efectivo que es en gran medida independiente del procedente de otros activos poseídos por la entidad.”

Medición inicial

Las propiedades de inversión se miden inicialmente de acuerdo al costo, incluyendo los costos de transacción. Estos incluyen los impuestos de transferencia, los honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones iniciales de arrendamiento para poner la propiedad en condiciones necesarias para que sea operable, de acuerdo a lo establecido por la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.

Medición posterior

Tras el reconocimiento inicial, una entidad debe adoptar el modelo del costo o el modelo del valor razonable para todas sus propiedades de inversión (Véase párrafo 30 de la NIC 40).

Enfoque del costo

Después del reconocimiento inicial, si la entidad elige el modelo del costo, medirá contablemente sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo para ese modelo (es decir, costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor acumulado). Este enfoque se basa en la premisa de que un inversionista “prudente” no pagaría más por un activo que el costo de reposición o reproducción del mismo. Si se elige este modelo se deben considerar las revelaciones del valor razonable indicadas por la NIIF 13 Medición del Valor Razonable.

Enfoque de valor razonable

Después del reconocimiento inicial, si la entidad elige el modelo del valor razonable, medirá contablemente sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIIF 13 para ese modelo. Según este enfoque, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, lo que refleja las condiciones del mercado a dicha fecha. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el período en el que ocurren.

Entre las técnicas de valuación más utilizadas para las propiedades de inversión de los centros comerciales, tanto en el mercado local e internacional, se encuentra la técnica de flujos de caja descontados (considerando la moneda en la cual se pactan los flujos que sustentan las proyecciones de ingresos, es

decir la moneda que se establece en el contrato de servicios que podría ser diferente a la moneda funcional). Esta técnica involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos de una propiedad. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Los supuestos significativos del flujo de caja utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión son los siguientes:

- *Inflación de largo plazo*
Es el incremento del nivel general de precios esperado en el país a largo plazo.
- *Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo*
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios en los inmuebles arrendados.
- *Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler*
Es el índice que expresa el crecimiento de los ingresos por rentas; incluye factores de crecimiento del sector; tasas de inflación, tipo de cambio estable, ingreso per cápita y gasto en aumento.
- *Margen EBITDA promedio*
Se proyecta a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble, deduciéndoseles a dichos importes costos relacionados a la administración del centro comercial y de los terrenos.
- *Tasa de descuento*
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

El valor razonable se puede determinar de la siguiente manera:

- *Propiedades de inversión - inmuebles en operación*
Se puede obtener el valor razonable mediante la técnica de flujos de caja descontados.
- *Propiedades de inversión – solo terrenos*
Se puede obtener el valor razonable mediante tasaciones de inmuebles por medio de un perito calificado.
- *Propiedades de inversión – obras en curso*
Se puede obtener el valor razonable del mismo modo que las propiedades de inversión - inmuebles en operación siempre y cuando haya cumplido las condiciones explicadas anteriormente.

Información a revelar

De acuerdo a lo mencionado en el párrafo 75 de la NIC 40, una entidad revelará lo siguiente:

- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo.
- Cuando aplique el modelo del valor razonable, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.
- Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.
- 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 tasación 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 valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.

Las cifras que han sido incluidas en el resultado del periodo por:

- Ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión

“Tras el reconocimiento inicial, una entidad debe adoptar el modelo del costo o el modelo del valor razonable para todas sus propiedades de inversión.”

- Gastos directos de operación (que incluyen reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo
- Gastos directos de operación (que incluyen reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el periodo
- El cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable
- La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición
- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.



Asimismo, de acuerdo al párrafo 76 de la NIC 40, la entidad que elija el método del valor razonable revelará una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo que incluya lo siguiente:

- Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos
- Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios
- Los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como otras disposiciones
- Pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable
- Las diferencias de cambio netas derivadas 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
- Traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño
- Otros cambios

Las principales revelaciones requeridas por la NIIF 13 son las mencionadas a continuación:

	Propiedades de inversión bajo medición al valor razonable	Propiedades de inversión bajo medición al costo
	¿Revelación requerida?	
Valor razonable al final del periodo sobre el que se informa	Si	Si
El nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable en su totalidad	Si	Si
Para las mediciones del Nivel 2 y Nivel 3: Técnica de valoración y los supuestos utilizados. En caso de cambios en la técnica de valoración, describir las razones por dichos cambios	Si	Si
Para mediciones del Nivel 3: Información cuantitativa sobre los datos significativos no observables	Si	No requerido
Importe de las transferencias entre el Nivel 1 y Nivel 2, las razones y políticas contables relacionadas	Si	No requerido
Para mediciones del nivel 3: Conciliación de los saldos de apertura con los saldos de cierre (incluyendo las ganancias y pérdidas, compras, ventas, problemas, asentamientos, traslados dentro y fuera de Nivel 3 y razones y políticas para transferir y donde todas las sumas se reconocen)	Si	No requerido
Para mediciones del Nivel 3: El importe de las ganancias o pérdidas totales para el periodo incluidas en el resultado del periodo que es atribuible al cambio en ganancias o pérdidas no realizadas relacionadas con esos activos y pasivos mantenidos al final del periodo sobre el que se informa, y las partidas del	Si	No requerido

resultado del periodo en el que se reconocen esas ganancias o pérdidas no realizadas		
Para mediciones del Nivel 3: Descripción de procesos de valoración utilizados por la entidad	Si	No requerido
Para mediciones del Nivel 3: Una descripción narrativa de la sensibilidad de la medición del valor razonable a cambios en datos de entrada no observables si un cambio en esos datos de entrada a un importe diferente puede dar lugar a una medición del valor razonable significativamente mayor o menor	Si	No requerido
Si el máximo y mejor uso de un activo no financiero difiere de su utilización presente, una entidad revelará ese hecho y la razón por la que el activo no corriente se está utilizando de una forma que difiere de su máximo y mejor uso.	Si	No requerido

Resumen y conclusiones

- Las propiedades de inversión se miden, de manera inicial, de acuerdo al costo y, de manera posterior, de acuerdo al costo o al valor razonable considerando el criterio del "mejor uso". Una vez que la entidad selecciona un modelo de valorización, debe ser uniforme para la medición del valor de todas sus propiedades, exceptos cuando la medición de una de sus propiedades de inversión sea fiable con un modelo distinto.
- Las entidades pueden cambiar la política contable adoptada para las propiedades de inversión si el cambio dará lugar a información más relevante disponible para los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales. Por consiguiente, es altamente improbable que una entidad pueda justificar el cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo.
- Si se escoge el modelo de valor razonable, existen tres metodologías aplicables para la valorización:
 - Inversión inmobiliaria en operación o funcionamiento: se utiliza la metodología de valorización flujos de caja, que se basa en la proyección de los flujos de caja futuros (en la moneda en que se pactan los contratos de servicios) que generarán los inmuebles durante su vida útil restante.
 - Terrenos sin inmueble en funcionamiento: su valorización es realizada por un perito tasador externo.

- Inversión inmobiliaria en construcción: en el caso de que no se hayan mitigado los riesgos o el inmueble no haya sido totalmente construido, se utilizará el enfoque de costos; en caso contrario, el modelo de valor razonable bajo la metodología de flujos de caja.
- Al momento de aplicar la NIC 40 y la NIIF 13 se deben de tener en cuenta las revelaciones de información en cada caso. Si se escoge el modelo de costo, se deben de considerar las revelaciones del valor razonable.

Bibliografía

International Accounting Standard Board (2013). Norma Internacional de Información Financiera 13. Londres: IFRS Foundation

International Accounting Standard Board (2013). Norma Internacional de Contabilidad 40. Londres: IFRS Foundation

Colliers International (2014). Reporte de Investigación y Pronóstico. <http://www.colliers.com/es-pe/peru>. Autor: Título: Fecha de consulta: 31 de agosto 2014

Asociación de Centros Comerciales y Entretenimiento del Perú (2014). Los Centros Comerciales en el Perú. <http://www.accept.org.pe/>. Fecha de consulta: 31 de agosto 2014