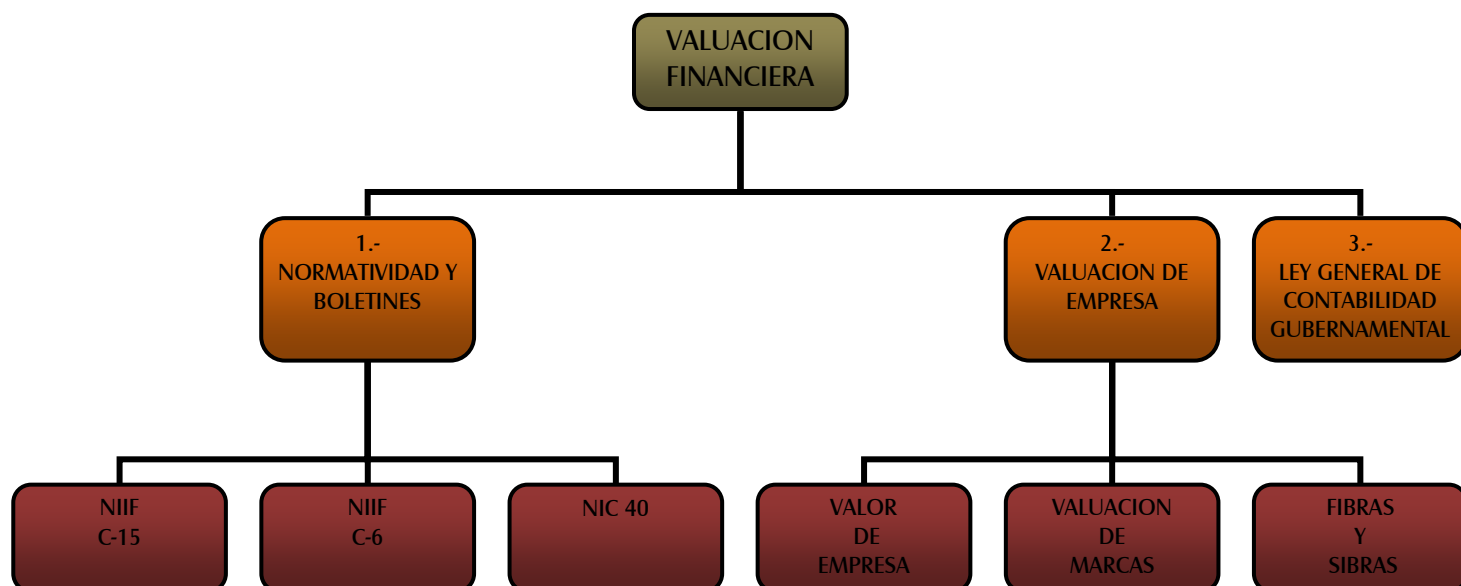




VANCA

Valuación Financiera



BOLETÍN C-15

Estimados señores:

Con motivo de la entrada en vigor en Enero del 2004 del **Boletín C-15** dentro de los principios de contabilidad generalmente aceptados; **VALUACIONES, CONSULTORES Y ASESORES, S.C.** a complementado el servicio de valuación de activos con los análisis que aplican para determinar la información requerida en el mencionado boletín del cual transcribimos algunos puntos:

El párrafo 16 a) del **boletín C-15** Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición establece que uno de los Objetivos del Boletín es:

Proporcionar criterios que permitan la identificación de situaciones que presenten evidencias respecto a un posible deterioro en el valor de los activos de larga duración, tangibles e intangibles.

Por otra parte el **párrafo 25** señala de manera enunciativa y no limitativa, *los indicios de la existencia de un posible deterioro de los activos de larga duración son:*

- a) Disminución significativa en el valor de mercado de un activo,*
- b) Reducción importante en el uso de la capacidad instalada,*

- c) Pérdida de mercado de los productos o servicios que vende o presta la entidad (por calidad, precio, productos sustitutos, etc.)*
 - d) Cambios tecnológicos,*
 - e) Daños físicos,*
 - f) Suspensión o cancelación de una franquicia, licencia, etc.,*
 - g) Cambios significativos en el destino o utilización de un activo, tales como; planes de disposición del activo por abandono o intercambio, incluyendo su posible disposición,*
-

- h) Modificaciones de carácter legal o en el ambiente de negocios que puedan afectar el valor de un activo, así como la imposición de gravámenes o restricciones por parte de autoridades reguladoras,*
- i) Disposiciones legales de carácter ambiental o ecológico,*
- j) Costos incurridos en exceso a los originalmente estimados para la adquisición o construcción de un activo,*
- k) Pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo, combinados con un historial o proyecciones de pérdidas, que confirmen la tendencia de pérdidas continuas asociadas con una unidad generadora de efectivo,*
- l) Pérdida bruta en la entidad o en alguno de sus componentes significativos,*
- m) Depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales con relación a los ingresos, sean sustancialmente superiores a los de ejercicios anteriores.*

Como se puede notar los indicios de deterioro pueden generarse desde la operación del negocio, la adquisición y/o utilización de los activos, o por una mala apreciación de periodos de amortización y consecuentemente depreciaciones incongruentes.

Adicionalmente **el párrafo 26** enlista una serie de indicios (eventos y circunstancias a considerar) para efectos de identificar un crédito mercantil sujeto a una evaluación de pérdida potencial por deterioro en su caso.

Alcance del Boletín C-15

En el **párrafo 17** dice que este es aplicable a:

- a) *Los activos de larga duración, tangibles e intangibles, incluyendo el crédito mercantil.*
- b) *Los activos de larga duración registrados como un arrendamiento capitalizable por el arrendatario.*
- c) *Los activos de larga duración en contratos operativos por parte del arrendador.*
- d) *Los activos y a las obligaciones (pasivos) asociados con un plan formal de la entidad para discontinuar una actividad existente.*

Reglas de Valuación

El **párrafo 20** señala que:

*Ante la presencia de alguno de los indicios de deterioro del valor de un activo de larga duración en uso (**párrafo 25**), las entidades deben determinar la posible pérdida por deterioro, a menos que cuenten con evidencias que demuestren en forma contundente que dichos indicios son de carácter temporal.*

*Para éste efecto se determinará el valor de recuperación de la unidad generadora de efectivo. Este es definido en el **párrafo 19** como: El mayor entre el valor de uso y el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo.*

Procedimiento operativo de VANCA

1.- Trabajos a realizar

Aplicación de la metodología apegada a las reglas de valuación establecidas en el boletín citado y a otros criterios acordes a la esencia y propósitos del mismo en búsqueda en la **primera etapa**, de evidencia que nos permita determinar la existencia o no de indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración de la empresa, y en caso de que existan los mencionados indicios, en una **segunda etapa**, la determinación de los valores de uso y los precios netos de venta.

2.- Para el trabajo se requiere de inicio:

- a) Estados financieros auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de, 200X, 200Y y 200Z, que incluyan al menos Balance General y Estado de Resultados acumulado, y del ejercicio actual los estados financieros internos más recientes con los mismos requerimientos,

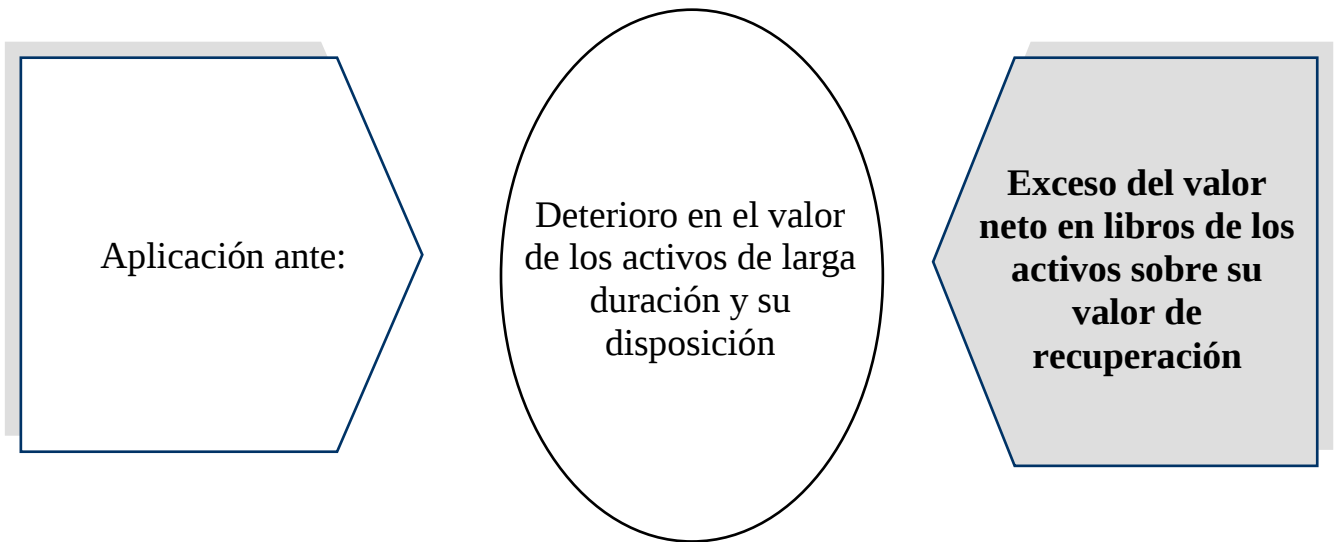
- b) Análisis anual de la contribución marginal o utilidad bruta amarrada a los estados financieros que corresponda a los periodos indicados en el párrafo anterior, detallado por producto y que contemple las unidades vendidas y los precios promedios de venta y de costo.
- c) Presupuesto aprobado para el actual o el siguiente año y proyecciones financieras de 2 años más en adelante,
- d) Reporte de la capacidad aprovechada de producción de la empresa por línea de producto por los años señalados en el inciso a), y sus comparativos respecto a la capacidad instalada.
- e) Realizar inspección de los activos fijos para determinar las condiciones físicas y establecer las probables vidas remanentes de acuerdo con bitácoras de operación y mantenimiento, detectar los cambios significativos en el destino o utilización de un activo o grupo de activos, y **generar valores de reposición**.
- f) Información con que cuente la compañía acerca de cambios en el mercado y la distribución de los bienes producibles por la compañía, o tecnológicos en la industria que puedan fabricar productos sustitutos,
- g) En el caso de que un porcentaje de importancia relativa de sus ventas correspondan a la utilización de una franquicia o licencia, ratificarnos por escrito si hay o no alguna suspensión o cancelación de esas franquicias o licencias,
- h) Cualesquier información respecto a modificaciones de carácter legal, ambiental, ecológico o en el entorno de negocios que puedan afectar el valor de los activos.

Los tiempos de entrega se determinan en base a la negociación y de acuerdo a las necesidades del cliente.

La actualización del activo fijo en base al I.N.P.C. a provocado que se pierda la realidad de los valores al comportarse este índice completamente desfasado de los costos específicos, repercutiendo en la mala aplicación de la depreciación en producto terminado, así como una falsa apreciación en la apropiación de fondos para reposición del activo fijo. La experiencia de VANCA en consultoría y asesoría financiera, valuación financiera de empresas, marcas, patentes, activo fijo, nos permite tener una visión profunda de las necesidades de los negocios.

Agradecemos de antemano la atención prestada a esta información y agradeceríamos tener la oportunidad de presentar en forma personal y abundar en la información de nuestros servicios complementarios.

Boletín C - 15



Proporcionar criterios que permiten identificar un deterioro en el valor de los activos

Definir la regla para el cálculo y registro de las pérdidas por deterioro y su reversión

Reglas de presentación y revelación aplicables a la discontinuación de operaciones

Reglas de presentación para los activos cuyo valor se ha deteriorado

**NORMAS DE INFORMACION
FINANCIERA (NIF)
C – 6**

OBJETIVO

Esta Norma de Información Financiera C-6 (NIF C-6) tiene como objetivo establecer las normas particulares de valuación, presentación y revelación relativas a las propiedades, planta y equipo, también conocidas como activo fijo, de tal forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dichas inversiones.

ALCANCE

Las disposiciones contenidas en esta NIF deben aplicarse a todas las entidades que emitan estados financieros en los términos establecidos en la NIF A-3, Necesidades de los usuarios y objetivos de los estados financieros.

La NIF C-6 debe aplicarse en el reconocimiento contable de una partida de propiedades, planta y equipo o de un componente de la misma partida, salvo cuando otra NIF requiera o permita un tratamiento contable diferente.

Otras NIF pueden obligar a reconocer inicialmente una determinada partida o componente de propiedades, planta y equipo de acuerdo con un tratamiento diferente al requerido en esta NIF C-6. Por ejemplo, el Boletín D-5, Arrendamientos (Boletín D-5), requiere que la entidad evalúe si tiene que reconocer un activo sobre la base de la transmisión de los riesgos y beneficios. Sin embargo, el resto de los aspectos atribuibles al tratamiento contable de tales activos debe sujetarse a los requerimientos de esta NIF; por ejemplo, su depreciación. Otro ejemplo es la NIF D-8, Pagos basados en acciones (NIF D-8), la cual señala que una entidad que adquiere una partida o un componente de propiedades, planta y equipo a través de un pago basado en un instrumento financiero de capital debe reconocer el activo recibido a valor razonable en términos de dicha NIF.

De cualquier forma, el resto de los aspectos sobre el tratamiento contable de los citados activos debe basarse en los requerimientos prescritos en la presente NIF.

La entidad debe aplicar esta NIF a las propiedades que estén siendo construidas o desarrolladas para su uso futuro como propiedades de inversión, pero que no satisfacen todavía la definición de “propiedad de inversión” establecida en la Circular 55, aplicación supletoria de la NIC 40 (Circular 55). Una vez que se haya completado la construcción o el desarrollo, el activo pasará a ser una propiedad de inversión y la entidad debe aplicar la Circular 55.

La Circular 55 también debe aplicarse a las propiedades de inversión que estén siendo objeto de nuevos desarrollos, con el fin de ser utilizadas en el futuro como propiedades de inversión.

Esta NIF no debe aplicarse a:

- a) Propiedades, planta y equipo clasificados como destinados a ser vendidos o que formen parte de la discontinuación de una operación de acuerdo con el Boletín C-15, Deterioro del valor de los activos de larga duración y su disposición (Boletín C-15);
- b) Activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase Boletín E-1, Agricultura);
- c) Activos para exploración y evaluación de recursos minerales (véase la norma internacional supletoria NIIF 6, Exploración y evaluación de recursos minerales); o
- d) Inversiones en los fondos mineros, derechos y reservas sobre la exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

No obstante, la NIF C-6 debe aplicarse a las propiedades, planta y equipo utilizadas para desarrollar, explotar o mantener los activos o inversiones descritas en los incisos b) a d).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Los siguientes términos se usan en esta NIF con los significados que a continuación se especifican:

- a) Costo de adquisición es el monto pagado de efectivo o equivalentes, o bien, el valor razonable de la contraprestación entregada por un activo al momento de su adquisición . En algunas Situaciones, cuando sea aplicable, el costo de adquisición es el monto atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIF
 - 1 También conocido como “monto original de la inversión”.
 - 2 Como adquisición debe considerarse también la construcción, fabricación o instalación de un activo.
- b) Costo de reemplazo - es el costo más bajo que sería incurrido para restituir el servicio potencial de un activo similar, en el curso normal de la operación de la entidad;
- c) Componente - es una porción representativa de una partida de propiedades, planta y equipo que usualmente tiene una vida útil claramente distinta del resto de dicha partida (por ejemplo, una porción representativa podría ser la estructura y los motores de un avión), En adelante se utilizará el término “componente” para designar tanto a una partida como a un componente de una partida de propiedades, planta y equipo; una partida puede estar integrada por uno o varios componentes; Acorde a la característica cualitativa de importancia relativa.
- d) Depreciación - es la distribución sistemática y razonable en resultados del monto depreciable de un componente a lo largo de su vida útil;
- e) Propiedades, planta y equipo - son los activos tangibles (bienes físicos) que:
 - i) Posee una entidad (sobre los cuales ya tiene los riesgos y beneficios) para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, sin un propósito inmediato de venderlos;
 - ii) Se espera usar generalmente durante más de un año o de un ciclo normal de operaciones;

iii) Su costo se recuperará precisamente a través de la obtención de beneficios económicos futuros, normalmente, por la realización de los artículos o productos manufacturados u obtenidos o de los servicios prestados; y iv) salvo algunas excepciones, están sujetos a depreciación;

- f) Monto depreciable - es el costo de adquisición o costo de reemplazo de un componente menos su valor residual y, en su caso, menos las pérdidas por deterioro acumuladas;
- g) Monto recuperable - es el máximo beneficio económico que podría obtenerse de un activo; para el caso de activos de larga duración que se encuentren mantenidos para su uso, dicho monto recuperable está dado por el monto mayor entre el valor de uso y su precio neto de venta;
- h) Pérdida por deterioro - es la cantidad en exceso del “valor neto en libros” de un componente sobre su “monto recuperable”;
- i) Precio neto de venta - es el monto que se recibiría, en efectivo, equivalentes de efectivo o en especie, por la venta o intercambio de un activo; también se le denomina valor neto de realización.
- j) Valor residual (rescate, salvamento, desecho) - es el monto neto en efectivo o equivalentes, que la entidad podría obtener actualmente por la disposición de un componente, como si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y demás condiciones esperadas al término de su vida útil, después de haber deducido los costos derivados de su enajenación o de su intercambio;
- k) Valor específico de un activo para una entidad o valor de uso - es el valor presente de los flujos de efectivo futuros que una entidad espera obtener por el uso continuo de un activo y por su disposición al término de su vida útil;
- l) Valor neto en libros - es el costo de adquisición por el que se reconoce un componente, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas;
- m) Valor razonable - representa el monto de efectivo o equivalentes que participantes en el mercado estarían dispuestos a intercambiar para la compra o venta de un activo en una operación entre partes interesadas, dispuestas e informadas, en un mercado de libre competencia; y
- n) Vida útil - es:
 - i) El periodo durante el cual se espera que un activo esté disponible para su uso y pueda generar ingresos para la entidad; o
 - ii) El periodo en el que se espera obtener del activo por su funcionamiento cierto número de unidades de producción o similares para la entidad.

NORMAS DE VALUACIÓN

Reconocimiento -generales

Un componente que cumple con la definición de propiedades, planta y equipo debe reconocerse inicial y posteriormente como activo si:

- a) Es probable que los beneficios económicos futuros atribuibles al activo fluirán hacia la entidad, usando supuestos razonables y sustentables que representen la mejor estimación efectuada por la administración del conjunto de condiciones económicas que existirán durante la vida útil del mismo; y
- b) El costo de adquisición del componente puede valuarse confiablemente para cumplir con el postulado de valuación.

Esta NIF no establece en qué consiste una porción representativa de una partida de propiedades, planta y equipo para propósitos de identificar un componente.

Para ello, se requiere que la administración de la entidad ejerza el juicio para aplicar los criterios de reconocimiento a las circunstancias específicas de la propia entidad. En algunos casos, puede ser apropiado agregar partidas que individualmente son poco importantes, tales como moldes, herramientas y troqueles; así como, aplicar ciertos criterios pertinentes para determinar los valores totales de los componentes.

La entidad debe valorar, de acuerdo con la norma de reconocimiento, todos los costos de un componente en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto los que se han incurrido inicialmente para adquirir o construir un componente, como los incurridos posteriormente para reemplazar el componente correspondiente o incrementar su servicio potencial.

Algunos componentes pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de este tipo de componentes no incremente los beneficios económicos que proporcionan los componentes existentes, puede ser necesaria para que la entidad logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los componentes y éstos puedan operar de la forma prevista por la administración. Dichos componentes cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos porque permiten a la entidad obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus componentes, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera adquirido.

Por ejemplo, una industria química puede requerir la instalación de nuevos procesos de fabricación para cumplir con la normativa medioambiental relativa a la producción y almacenamiento de productos químicos, reconociendo entonces un componente por las mejoras efectuadas en la planta como parte de propiedades, planta y equipo, puesto que sin ellas, la entidad quedaría inhabilitada para producir y vender esos productos químicos.

Reconocimiento inicial

Norma general

Un componente que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, debe valorarse en su reconocimiento inicial a su costo de adquisición.

Elementos del costo de adquisición

Integración

El costo de adquisición de un componente debe comprender:

- a) su precio de adquisición, incluidos los derechos, impuestos y gastos de importación e impuestos indirectos no recuperables; así como honorarios profesionales, seguros, almacenaje y demás costos y gastos que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b) todos los costos directamente atribuibles necesarios para la ubicación del componente en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración; y
- c) la estimación inicial de los costos relacionados con una obligación asociada con el retiro del componente, cuando exista una obligación por parte de la entidad al adquirir el componente o como consecuencia de haber utilizado dicho componente durante un determinado periodo (véase párrafo 44.2.3.1 posterior).

Costos directamente atribuibles para que un componente pueda operar de la forma prevista por la administración

Son ejemplos de costos directamente atribuibles señalados en el inciso b) del párrafo anterior, los siguientes:

- a) costos de preparación del emplazamiento físico;
- b) costos iniciales de entrega y de manejo, fletes o transporte;
- c) costos de instalación y montaje;
- d) costos de comprobación de que el componente funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera partidas producidas durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo para su uso (tales como muestras producidas en el periodo de prueba del equipo);
- e) costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIF D-3, Beneficios a los empleados) que procedan directamente de la construcción o adquisición del componente; o
- f) honorarios profesionales.

El costo de adquisición de un componente construido por la propia entidad debe determinarse utilizando los mismos criterios como si fuera un componente adquirido. Si la entidad fabrica activos similares para su venta en el curso normal de su operación, el costo de adquisición del componente debe ser, normalmente, el mismo que tenga uno similar de los producidos para la venta, valuado de acuerdo con la NIF C-4, Inventarios (NIF C-4). Por consiguiente, es el mismo que corresponde al costo de mercancías similares manufacturadas para la venta.

El costo directo de los materiales y mano de obra, así como los costos indirectos o gastos generales identificados específicamente y aplicados a la construcción en proceso deben aplicarse al costo de adquisición de la construcción. Por tanto, debe eliminarse cualquier ganancia interna para obtener el costo de adquisición de dichos activos. Asimismo, no deben incluirse en el costo de producción del componente construido por la propia entidad costos anormales correspondientes a desperdicios de materiales, mano de obra u otros factores empleados.

El costo de adquisición del componente en construcción debe incluir los costos directos e indirectos devengados durante la construcción, tales como materiales, mano de obra, costo de planeación e ingeniería, gastos de supervisión y administración de la obra, impuestos y otros costos atribuibles a la construcción; así como, en su caso, el resultado integral de financiamiento capitalizado en términos de lo dispuesto por la NIF D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento (NIF D-6).

Algunas operaciones, si bien relacionadas con la construcción o desarrollo de un componente, no son necesarias para ubicar al activo en el lugar y condiciones necesarios para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Estas operaciones accesorias pueden tener lugar antes o durante las actividades de construcción o de desarrollo. Por ejemplo, pueden obtenerse ingresos mediante el uso de una porción de terreno como estacionamiento hasta que comience la construcción. Puesto que estas operaciones accesorias no son imprescindibles para colocar al componente en el lugar y condiciones necesarios para operar de la forma prevista por la administración, los ingresos y gastos asociados con las mismas deben reconocerse en los resultados del periodo en los rubros apropiados de ingresos y gastos.

Costos asociados con el retiro de un componente.

Las obligaciones por los costos señalados en el inciso c) del párrafo de esta NIF deben reconocerse de acuerdo con el Boletín C-9, Pasivo, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos y, particularmente, con la NIF C-18, Obligaciones asociadas con el retiro de propiedades, planta y equipo. El reconocimiento de esta obligación debe incorporarse en el costo de adquisición de un componente de activo.

Costos que no deben formar parte del costo de adquisición

Los costos no incluidos no deben formar parte del costo de adquisición de un componente.

Ejemplos de costos que no deben formar parte del costo de adquisición de un componente son los siguientes:

- a) Costos de apertura de una nueva instalación productiva;
- b) costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo costos de actividades publicitarias y promocionales);
- c) costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigido a un nuevo segmento de clientela (incluyendo costos de entrenamiento o formación del personal);
o
- d) costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento del costo de adquisición de un componente debe terminar cuando el componente se encuentre en el lugar y condiciones necesarios para operar de la forma prevista por la administración. Por ende, los costos devengados por la utilización o por la reprogramación del uso de un componente no deben incluirse en su costo de adquisición. Por

ejemplo, los costos siguientes no deben incluirse en el costo de adquisición de un componente:

- a) costos devengados cuando un componente, capaz de operar de la forma prevista por la administración, todavía tiene que ser puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena;
- b) Pérdidas operativas iniciales, tales como las devengadas mientras se logra la demanda de los productos que se elaboran con el componente; o
- c) costos de reubicación o reorganización de parte o de la totalidad de las operaciones de la entidad.

Modificaciones al costo inicial

General

Existen inspecciones y mantenimientos mayores, adaptaciones, mejoras o reconstrucciones, que tienen el efecto de prolongar de forma importante la vida útil de un componente más allá de la estimada originalmente, o de aumentar su productividad. De ser este el caso, debe dárseles el tratamiento señalado de esta NIF. Sin embargo, de acuerdo con el criterio de reconocimiento, la entidad no debe reconocer, en el costo de adquisición de un componente, los costos derivados del mantenimiento periódico o reparaciones del componente, según se describe en el párrafo siguiente.

Reparaciones y mantenimiento periódico

Las reparaciones y mantenimiento periódico no deben capitalizarse ya que su efecto es el de conservar un componente en condiciones normales de servicio o uso y, consecuentemente, fueron considerados de manera implícita al estimar originalmente la vida útil del componente. Tales costos deben reconocerse en resultados conforme se devenguen. Los costos del mantenimiento periódico son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles que pueden incluir el costo de partes pequeñas.

Inspecciones y mantenimientos mayores

Una condición para que algunos activos continúen operando (por ejemplo, una aeronave) puede ser la realización periódica de inspecciones mayores tendientes a localizar defectos, con independencia de que sus componentes sean reemplazados o no.

Derivado de las inspecciones, en algunos casos deben realizarse mantenimientos mayores. Cuando se realice una inspección o mantenimiento mayor, su costo debe reconocerse en el costo de adquisición del activo como un componente reemplazado, si se satisfacen las condiciones para su reconocimiento.

Al mismo tiempo, debe darse de baja del activo sujeto a inspección o mantenimiento mayor cualquier valor neto en libros de una inspección o mantenimiento mayor previo que permanezca en dicho activo y forme parte de las partes físicas sustituidas. Debe darse de baja con independencia de que dicho costo de la inspección o mantenimiento mayor previo forme parte de la adquisición o construcción del activo. Si fuera necesario, puede utilizarse el costo

estimado de una inspección o mantenimiento mayor similar futura como un indicador de cuál fue el costo incurrido cuando el activo fue adquirido o construido.

Adaptaciones o mejoras

Las adaptaciones o mejoras a un componente son desembolsos que tienen el efecto de aumentar el valor del componente existente, ya sea porque aumentan su capacidad de servicio, su eficiencia, prolongan su vida útil o ayudan a reducir sus costos de operación futuros. Aquellos desembolsos que reúnan una o varias de las características anteriores representan adaptaciones o mejoras y, consecuentemente, deben reconocerse como un componente, si se satisfacen las condiciones para su reconocimiento.

El costo de las adaptaciones o mejoras debe reconocerse como un componente por separado del costo de adquisición del activo original. Además de contar con una mejor información, el costo de adquisición de la adaptación o mejora puede estar sujeto a una vida útil diferente de la que se aplica al costo de adquisición del activo original.

Ciertos componentes, al efectuar la adaptación o mejora, necesitan ser reemplazados a intervalos regulares. Por ejemplo, un horno puede necesitar revestimientos tras un determinado número de horas de funcionamiento, o las partes de una aeronave, tales como turbinas o asientos, pueden necesitar ser reemplazadas varias veces a lo largo de la vida de la aeronave.

Ciertos componentes pueden ser adquiridos para realizar un reemplazo recurrente menos frecuente, como podría ser la sustitución de tuberías de un edificio.

De acuerdo con el criterio de reconocimiento, la entidad debe reconocer, dentro del valor neto en libros de un componente, el costo de reemplazar dicho componente cuando se incurre en ese costo, siempre que se cumpla con dicho criterio de reconocimiento. El valor neto en libros de las partes que se reemplazan debe darse de baja de acuerdo con las disposiciones que al respecto contiene esta NIF.

En el caso de adaptaciones a locales arrendados, debe reconocerse el costo de adquisición de las adaptaciones como un componente sólo si se satisfacen las condiciones para su reconocimiento.

Reconstrucciones

Algunos activos pueden sufrir modificaciones tan completas que más que adaptaciones o reparaciones, representan verdaderas reconstrucciones. Esta situación puede encontrarse principalmente en el caso de edificios y en cierto tipo de maquinaria. Es indudable que las reconstrucciones aumentan el valor del activo y, por tanto, deben considerarse como componentes capitalizables, si se cumplen los criterios para su reconocimiento establecidos. En el reconocimiento de la capitalización de las reconstrucciones deben tomarse en cuenta las siguientes situaciones:

- a) si la reconstrucción ha sido prácticamente total, debe considerarse su costo de adquisición como un nuevo componente del activo, dando de baja el costo de la reconstrucción anterior. Una de las razones importantes para considerar el costo de adquisición de la reconstrucción como un nuevo componente estriba en el hecho de que la vida útil del componente reconstruido será considerablemente mayor que el remanente de la vida útil estimada en un principio para el componente original;

- b) si algunos componentes del activo dados de baja han sido aprovechados en la reconstrucción, el valor neto en libros de dichos componentes debe incrementarse al costo de adquisición de la reconstrucción, salvo que una estimación de su valor razonable sea menor, en cuyo caso, dicho valor razonable debe ser el monto a incrementar, reconociendo en resultados el excedente; y
- c) si la reconstrucción ha sido parcial, deben darse de baja los componentes reemplazados. Cuando no sea posible conocer el valor neto en libros de los componentes reemplazados, debe hacerse una estimación del monto a darse de baja de esos componentes.

Principales rubros

Terrenos

El costo de adquisición de los terrenos debe incluir el precio de adquisición, honorarios y gastos notariales, indemnizaciones o privilegios pagados sobre la propiedad a terceros, comisiones a agentes, impuestos de translación de dominio, honorarios de abogados y gastos de localización; además, deben incluirse los costos por demoliciones, limpia y desmonte, drenaje, calles y otros costos de urbanización para su uso; así como reconstrucción en otra parte, de propiedades de terceras personas que se encontraban localizadas en el terreno, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento establecidas.

Edificio

El costo de adquisición de un edificio debe incluir la construcción, instalaciones y equipo de carácter permanente; asimismo, deben considerarse dentro del costo de adquisición, conceptos como: permiso de construcción, honorarios de arquitectos e ingenieros, costo de planeación e ingeniería, gastos legales y notariales, comisiones a agentes, impuestos de translación de dominio, honorarios de abogados y gastos de ubicación; además, gastos de supervisión y de administración de la obra, devengados para llevar a cabo la construcción, si se satisfacen los criterios para su reconocimiento señalados en el párrafo 42.1. El periodo de construcción de un edificio termina cuando el bien está en condiciones de servicio, independientemente de la fecha programada para que entre en operación.

Maquinaria, equipo de producción, equipo de transporte, equipo de cómputo y otros deben incluirse como costos de adquisición de la maquinaria y equipo (equipo de producción, equipo de transporte, equipo de cómputo y otros) los costos de transporte, de instalación, derechos y gastos de importación, seguros de transporte, almacenaje, etcétera; de igual forma, cuando la mano de obra y los gastos de prueba se identifiquen intrínsecamente con la maquinaria y equipo, deben reconocerse como costo de adquisición de dichos activos, sólo si se satisfacen las condiciones para su reconocimiento.

Herramientas y otro equipo de operación

Este tipo de activos puede dividirse en:

- a) herramientas de máquina que, por lo general son herramientas pesadas, cuya duración es prolongada y son relativamente fáciles de controlar en forma individual.
- b) Atendiendo a estas características, el reconocimiento y control sobre esta clase de herramientas deben ser los mismos que se aplican para la maquinaria y demás

equipos, estando sujetas a depreciación de acuerdo con la estimación de su vida útil. Dependiendo de la vida útil que se les aplique, pueden reconocerse como un componente por separado;

- c) Herramientas de mano, las cuales son generalmente pequeñas y de corta vida, por lo cual, es difícil llevar un control permanente sobre ellas. Dichas características hacen impráctico someter a depreciación las herramientas de mano;
- d) equipo de operación en hoteles, restaurantes y otros análogos, tales como, blancos, cristalería y loza, que al igual que las herramientas de mano, se integra por piezas pequeñas, de corta vida y fáciles de perderse o dañarse, por lo cual, es difícil llevar un control permanente sobre ellas. Estas mismas características, al igual que las herramientas de mano, hacen impráctico someter a depreciación el equipo de operación en hoteles, restaurantes y otros de naturaleza similar.

Para las herramientas de mano y el equipo de operación en hoteles, restaurantes y otros análogos, aun cuando es impráctico someterlas a depreciación, cada industria tiene establecidas ciertas prácticas y/o métodos para su control de implementación.

Moldes, troqueles, negativos y otras partidas análogas

El reconocimiento de un componente en este tipo de activos depende básicamente de la utilización y duración de los mismos, los cuales se utilizan permanentemente para trabajos constantes o cuando menos de cierta regularidad, tienen una duración a largo plazo y, consecuentemente, son un componente de la maquinaria y equipo. Su costo de adquisición debe sujetarse a depreciación de acuerdo con la vida útil que se les estime.

Existen ciertos componentes similares cuya vida de servicio es muy reducida, utilizándose durante algunos meses únicamente o a lo sumo uno o dos años. Existen dos alternativas para el reconocimiento de estos componentes:

- a) reconocer las compras directamente en resultados, o bien,
- b) mantener el método de fondo fijo que se emplea en el caso de equipo de operación en hoteles, restaurantes y otros análogos, así como en las herramientas de mano. Dicho método es justificable en los casos en que el monto de la inversión sea considerable.

Algunos componentes afines a este tipo de activos son utilizados para trabajos especiales y, en tal caso, deben reconocerse en el costo de producción de dichos trabajos y, por tanto, no deben considerarse como un componente, aunque tal vez se repitan los trabajos especiales en que son utilizados.

Anticipos a proveedores

Los anticipos a proveedores que cumplan con los requerimientos establecidos en la NIF C-5, Pagos anticipados, deben reconocerse como tales y sólo deben reconocerse como un componente a partir del momento en que cumplen con la definición de propiedades, planta y equipo y con lo dispuesto; y, por tanto, se hayan transferido los riesgos y beneficios inherentes a los activos a la entidad que efectuó los anticipos y ésta demuestra su posesión para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios.

PRESENTACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES INVOLUCRADAS EN LA ADOPCIÓN DE LAS NIIF O IFRS

INTRODUCCIÓN

Nuestra política de servicio se sustenta en el principio de mantener las cosas simples, ofrecemos a nuestros clientes la asesoría básica para la presentación de los estados financieros bajo el marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), en lo relativo a los activos de larga duración y su deterioro así como a los activos intangibles incluyendo el crédito mercantil.

VANCA es una empresa con una sólida trayectoria en la valuación de activos físicos e intangibles, bajo las Normas de Información Financiera (NIF) y los principios de contabilidad de los Estados Unidos (U.S. GAAP).

Contamos con firma autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y tenemos presencia en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y el Distrito Federal, ciudades desde las cuales cubrimos el norte y centro del país.

Tal como se señala en la guía para la adopción de IFRS del Instituto Mexicano de Contadores Públicos: “la adopción o convergencia con IFRS conlleva la necesidad de tomar algunas acciones oportunamente. Entre éstas destaca la necesidad de evaluar el impacto que las diferencias en algunas reglas contables tendrán en la información financiera de las empresas, las implicaciones legales y fiscales de las mismas, los cambios en procesos que deben ejecutarse y la capacitación que debe darse en los diferentes niveles de la organización”.

ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN

La normativa actual y futura requiere analizar y calificar diversos factores en la economía que supongan la conversión y recuperación de las inversiones financieras.

Bajo las IFRS se aplica lo siguiente:

- a) La revaluación para una clase completa de activos a valor razonable en forma regular (pueden utilizarse avalúos)
- b) Se requiere depreciar por separado si los componentes de un activo tienen patrones de beneficio diversos
- c) Los costos de deudas o préstamos deben capitalizarse
- d) Los costos que representan un reemplazo del componente previamente identificado de un activo, se capitalizan si los beneficios económicos en el futuro son probables y los costos pueden medirse en forma confiable (costos de mantenimiento mayor)
- e) Los bienes raíces destinados a la obtención de rentas o plusvalía o ambos se registran alternativamente a su costo histórico o a su valor razonable.

DETERIORO DE ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN, DEL CRÉDITO MERCANTIL Y DE ACTIVOS INTANGIBLES

Se debe aplicar un método que indique si existen indicios de deterioro, de ser el caso, se deben efectuar pruebas del mismo; el deterioro es la cantidad en la que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación es el que resulte mayor entre:

- I. El valor razonable menos los costos de venta
- II. El valor de uso (valor presente de flujos de efectivo futuros, incluyendo el valor de realización al término de su vida útil)

El crédito mercantil se asigna a la unidad generadora de efectivo o grupo de unidades generadoras de efectivo que representen el nivel más bajo en la entidad, en donde el crédito mercantil sea monitoreado internamente. Este nivel no puede ser mayor a un segmento operativo.

Se aplica un método que consiste en aplicar una prueba de deterioro a nivel de la unidad generadora de efectivo. La prueba consiste en comparar el valor en libros de la unidad generadora de efectivo (incluyendo el crédito mercantil que se le haya asignado), con su valor de recuperación.

El cálculo de la pérdida por deterioro del crédito mercantil es el monto por el que el valor en libros de la unidad generadora de efectivo, incluyendo el crédito mercantil, excede a su valor de recuperación. La pérdida se registra primero como una disminución del valor en libros del crédito mercantil. Si el valor en libros del crédito mercantil fuera menor a la pérdida, enseguida, se disminuiría a prorrata el valor en libros de otros activos de la unidad generadora de efectivo, con base en el valor en libros de cada activo.

La determinación de la pérdida por deterioro de los activos intangibles de duración indefinida, se refiere a la cantidad en que el valor en libros excede a su valor de recuperación.

La reversión de la pérdida por deterioro no se permite para el crédito mercantil. En el caso de otros activos de larga duración, pueden ser revisados anualmente determinando si existen indicadores de reversión. Si se dieran las circunstancias, la pérdida puede revertirse hasta por el valor de recuperación recientemente estimado, sin exceder el monto del valor en libros inicial ajustado por su depreciación o amortización correspondiente.

Qué ofrecemos a lo antes expuesto:

- I. El levantamiento de inventarios

- II. Nuestra experiencia para determinar unidades mínimas indivisibles (agrupamiento por procesos) y unidades generadoras de efectivo (agrupamiento por producto o servicio).
- III. Determinación de los valores: a) razonable, b) de uso y c) de recuperación

Sabemos de la importancia que representan para la empresa los activos de larga duración e intangibles, cuya explotación debe generar los recursos monetarios para cubrir intereses, pagos de principal y rendimiento a los accionistas; factores que consideramos al llevar a cabo la determinación de los valores antes señalados.

Nuestro análisis considera los pasivos relacionados con las unidades mínimas indivisibles o unidades generadoras de efectivo.

Para tal efecto elaboramos parámetros que nos permitan medir el impacto de aquellas magnitudes cambiantes con el tiempo, las cuales determinan el estado de las unidades mínimas indivisibles o de las unidades generadoras de efectivo.

Los resultados obtenidos nos permiten analizar en conjunto con nuestros clientes el impacto en el balance, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo, al aplicar las IFRS a los activos de larga duración.

La adopción de las IFRS debe tener como objetivo básico “la transparencia, la comprensión y la comparabilidad de la información financiera” y se debe realizar de una manera suave y conservadora entre un estado preparado con las NIF y aquellos preparados con las IFRS.

Los efectos derivados de cambios en el valor en libros y los ajustes a los cargos por depreciación, deben tener un efecto mínimo y hasta conservador en la utilidad y flujos netos operativos, garantías, impuestos y rentabilidad de las inversiones

Nuestros procedimientos y metodologías nos permiten determinar valores razonables y costos de venta, que reflejan todos los hechos futuros que afectarían los flujos de efectivo que un participante típico, pudiera obtener por la posesión del activo.

Para tal efecto analizamos la información disponible del mercado, industria o sector, nacional o internacional y la ajustamos a las condiciones de tamaño, diversificación y ubicación de los activos analizados.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Son activos tangibles que se usan:

- En la producción o suministro de bienes y servicios
- Para propósitos administrativos.
- Para arrendarlos a terceros

VALUACIÓN

Los activos adquiridos para usarse por más de un periodo, se valúan al inicio considerando lo siguiente:

1. Precio de compra, derechos de importación e impuestos no reembolsables, descuentos y bonificaciones.
2. Costos directamente atribuibles a poner el activo en su ubicación final y condiciones necesarias para que opere conforme a las intenciones de la administración.
3. Costos de desmantelamiento, retiro y restauración del sitio.<IAS 16.16>
4. Costos por préstamos

Se excluyen los siguientes costos:

- A. Costos de apertura, nueva instalación.
- B. Costos de administración.
- C. Costos de introducción, publicidad y actividades de promoción.
- D. Reubicación o reorganización de las operaciones.
- E. Ingresos por operaciones esporádicas<IAS 16.19 a 21>

Los costos por préstamos se refieren a los siguientes conceptos:

- Intereses y otros costos incurridos, relacionados con el préstamo de fondos.

Los activos calificables se refieren a:

- Activo que necesariamente toma un periodo de tiempo sustancial para estar listo para su uso planeado o venta.

Son activos calificables:

- i. Activos fijos
- ii. Inventarios
- iii. Plantas manufactureras
- iv. Instalaciones generadoras de energía
- v. Bienes raíces

La valuación posterior se lleva a cabo con el modelo de costo, restando a éste la depreciación y las pérdidas por deterioro o se aplica el modelo de revaluación, restando a éste la depreciación y las pérdidas por deterioro.

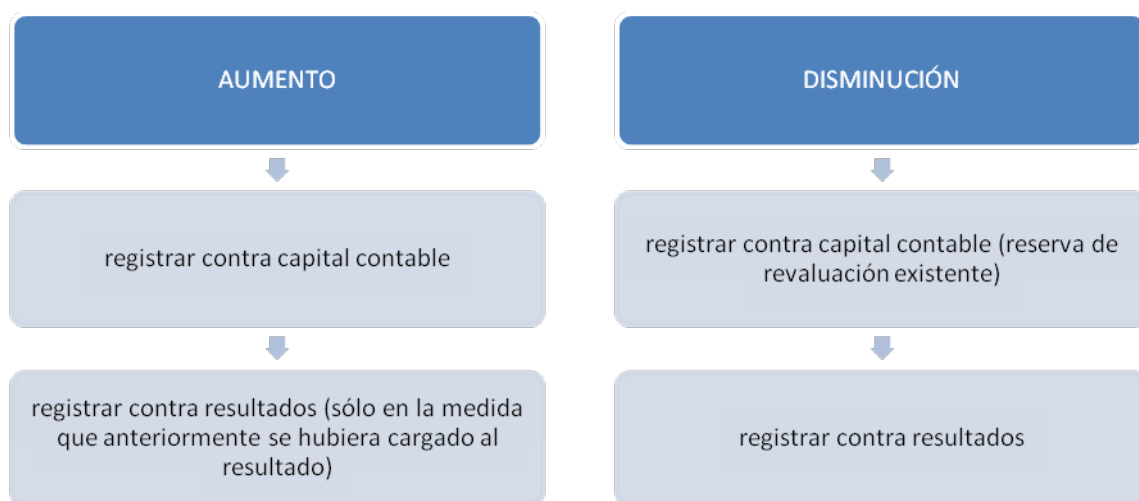
Cualquiera de los modelos aplicados se lleva a cabo bajo las siguientes condiciones:

- El valor razonable y de uso se pueden medir confiablemente.
- Las revaluaciones se hacen con suficiente regularidad.
- Las partidas de la misma clase de PPE se revalúan al mismo tiempo.
- El modelo de revaluación se aplica a todas las partidas de la misma clase de PPE.

Agrupación de activos de naturaleza y uso similares:

- ✓ •Terreno
- ✓ •Maquinaria
- ✓ •Embarcaciones
- ✓ •Aviones
- ✓ •Vehículos automotores
- ✓ •Muebles y enseres
- ✓ •Equipo de oficina

REVALUACIÓN



INFORMACIÓN A REVELAR

La información a revelara debe incluir lo siguiente:

- 1) Bases de la valuación utilizada
- 2) Métodos de depreciación
- 3) Vidas útiles y tasas de depreciación
- 4) Valor bruto en libros y depreciación acumulada
- 5) Conciliación entre el saldo al inicio y el final del periodo: altas, bajas, depreciación y deterioro
- 6) Restricciones y activos dados en garantía
- 7) Otras revelaciones

EFFECTOS DE LAS IFRS

Cuando existen condiciones de hiperinflación en los últimos ejercicios además de restricciones al mercado de conversión de divisas o, la devaluación de la moneda, ha de considerarse (CEMEX y GRUMA en Venezuela):

- Las cifras del último ejercicio no deben ser objeto de modificación.
- Ajustar el costo histórico de los activos y pasivos no monetarios y las distintas partidas de patrimonio neto de estas sociedades desde su fecha de adquisición o incorporación al estado de situación financiera consolidado hasta el cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda derivados de la inflación.
- El efecto acumulado de la reexpresión contable que corrija los efectos de la inflación correspondiente a ejercicios anteriores a 2009 debe quedar reflejado en las diferencias de conversión al inicio del propio ejercicio 2009.
- Ajustar la cuenta de resultados para reflejar la pérdida financiera correspondiente al impacto de la inflación del año en los activos monetarios netos (pérdida de poder adquisitivo).
- Las distintas partidas de la cuenta de resultados y del estado de flujos de efectivo deben ser ajustadas por el índice inflacionario desde su generación, con contrapartida en resultados financieros y en una partida conciliatoria del estado de flujos de efectivo, respectivamente.
- Todos los componentes de los estados financieros deben ser convertidos al tipo de cambio de cierre.

NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración a utilizar en la elaboración de los estados financieros son las siguientes:

a) Método de conversión

En la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras de la empresa se utilizan los tipos de cambio de cierre del ejercicio, a excepción de:

1. Capital y reservas, que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
2. Cuentas de resultados, que se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio.
3. Estados de flujos de efectivo, que se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio.

El crédito mercantil y los ajustes a valor razonable de las partidas del estado de situación financiera que surgen en el momento de la toma de participación de una entidad extranjera, son tratados como activos y pasivos de la entidad adquirida y, por tanto, se convierten al tipo de cambio de cierre.

La diferencia de cambio originada como consecuencia de la aplicación de estos criterios se debe incluir en un resumen titulado “Diferencias de conversión” en el capítulo “Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad” de los estados de situación financiera consolidados, deducida la parte de dicha diferencia que corresponde a los intereses minoritarios, que se presenta en el resumen “Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios”. En el momento de la enajenación, total o parcial, o devolución de aportaciones, de una sociedad extranjera, las diferencias de conversión acumuladas desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición a NIIF, en Europa, relativas a dicha sociedad, reconocidas en

patrimonio, se imputan proporcionalmente a la cuenta de resultados como un componente del beneficio o pérdida de la enajenación.

Antes de su conversión a pesos, dólares o euros, los estados financieros de las sociedades de la empresa cuya moneda funcional es la de una economía hiperinflacionaria se ajustan por la inflación según el procedimiento descrito líneas arriba. Una vez reexpresadas, todas las partidas de los estados financieros son convertidas a pesos, dólares o euros aplicando el tipo de cambio de cierre. Las cifras correspondientes a periodos anteriores, que se presentan a efectos comparativos, no son modificadas.

Para determinar la existencia de hiperinflación, la empresa evalúa las características cualitativas del entorno económico, así como la evolución de las tasas de inflación en los últimos tres años. Los estados financieros de compañías cuya moneda funcional es la de una economía considerada altamente inflacionaria son ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda local, de tal forma que todas las partidas del estado de situación financiera que no están expresadas en términos corrientes (partidas no monetarias), son reexpresadas tomando como referencia un índice de precios representativo a la fecha de cierre del ejercicio, y todos los ingresos y gastos, ganancias y pérdidas, son reexpresados mensualmente aplicando factores de corrección adecuados. La diferencia entre los importes iniciales y los valores ajustados se reflejan en los resultados.

b) Transacciones en moneda extranjera

La conversión de las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera, se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento. Todas las diferencias de cambio positivas o negativas, realizadas o no, se reflejan en la cuenta de resultados del ejercicio, salvo las resultantes de operaciones de financiación específica de inversiones en entidades participadas denominadas en moneda extranjera que han sido designadas como cobertura del riesgo del tipo de cambio en estas inversiones, así como las diferencias de cambio generadas por partidas monetarias intragrupo que se considera que forman parte de la inversión en una filial extranjera, que se incluyen en el epígrafe “Diferencias de conversión” del estado de situación financiera consolidado.

c) Crédito mercantil

En las adquisiciones ocurridas con posterioridad al 1 de enero de 2004, fecha de transición a NIIF, en Europa, el crédito mercantil, representa el exceso del costo de adquisición respecto a la participación en los valores razonables, a la fecha de adquisición, de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables adquiridos de una entidad dependiente o negocios conjuntos (*joint venture*). Tras el reconocimiento inicial, el crédito mercantil se registra por su costo minorado por cualquier pérdida acumulada por deterioro de su valor.

En todos los casos, el crédito mercantil recibe el tratamiento de activos denominados en la divisa de la sociedad adquirida.

Todo crédito mercantil se revisa para determinar su recuperabilidad como mínimo anualmente, o con mayor frecuencia si se presentan ciertos eventos o cambios que indiquen que el valor neto contable pudiera no ser íntegramente recuperable.

La posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (o conjunto de ellas) a la que se asocia el fondo de comercio en el momento en que éste se origina. Si dicho valor recuperable es inferior al valor neto contable, se reconoce una pérdida irreversible por deterioro en la cuenta de resultados.

d) Intangibles

Los activos intangibles se registran a su costo de adquisición o producción, minorado por la amortización acumulada y por cualquier pérdida acumulada por deterioro de su valor. En cada caso se analiza y determina si la vida útil económica de un activo intangible es definida o indefinida. Los intangibles que tienen una vida útil definida son amortizados sistemáticamente a lo largo de sus vidas útiles estimadas y su recuperabilidad se analiza cuando se producen eventos o cambios que indican que el valor neto contable pudiera no ser recuperable. Los intangibles cuya vida útil se estima indefinida no se amortizan, pero están sujetos a un análisis para determinar su recuperabilidad anualmente, o con mayor frecuencia, si existen indicios de que su valor neto contable pudiera no ser íntegramente recuperable.

La consideración de vida útil indefinida de estos activos es reevaluada con carácter anual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados al cierre del ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación son cargados a la cuenta de resultados consolidada en el momento en que se incurren. Los costos incurridos en proyectos específicos de desarrollo de nuevos productos, susceptibles de comercialización o de aplicación, y cuya futura recuperabilidad está razonablemente asegurada, son activados y se amortizan linealmente a lo largo del periodo estimado en que se espera obtener rendimientos del mencionado proyecto, a partir de su finalización.

Se entiende que la recuperabilidad futura está razonablemente asegurada cuando es técnicamente posible y se tiene la capacidad e intención de completar el activo de modo que se pueda usar o vender y vaya a generar beneficios económicos en el futuro.

Mientras los activos intangibles desarrollados internamente no se encuentren en uso, la recuperabilidad de los costos de desarrollo capitalizados es analizada anualmente, como mínimo, o con mayor frecuencia si se presentan indicios de que su valor neto contable pudiera no ser íntegramente recuperable. Los proyectos sin viabilidad de aprovechamiento futuro se cargan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que dicha circunstancia es conocida.

Concesiones administrativas

Representa el precio de adquisición de las licencias obtenidas por la empresa para la prestación de servicios otorgadas por diversas administraciones públicas, así como el valor atribuido a las licencias propiedad de determinadas sociedades en el momento de su incorporación a la empresa.

La amortización se realiza linealmente a partir del momento de inicio de la explotación comercial de las licencias, en el periodo de vigencia de las mismas.

Cartera de clientes

Representa la asignación del precio de compra imputable a clientes adquiridos en combinaciones de negocio. La amortización se realiza linealmente en el período estimado de permanencia del cliente.

Aplicaciones informáticas

Se contabilizan por el costo de adquisición y se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil, que se estima en términos generales en tres años.

e) Activo fijo

Los elementos del activo fijo se valúan a costo de adquisición, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos no son objeto de amortización.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales de almacén, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y un cargo por costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión.

Estos dos últimos conceptos se registran como ingreso en la partida “Trabajos efectuados por la empresa para el activo fijo” en un resumen llamado “Otros ingresos”. El costo de adquisición comprende, en su caso, la estimación inicial de los costos asociados al desmantelamiento o retirada del elemento y la rehabilitación de su lugar de ubicación cuando, como consecuencia del uso del elemento, la empresa está obligada a llevar a cabo dichas actuaciones.

Los intereses y otros cargos financieros incurridos, directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos *cualificados*, se consideran como el mayor costo de los mismos. A los efectos de la empresa, son *cualificados* aquellos activos que necesariamente precisan de un periodo de tiempo para estar en condiciones de explotación o venta.

Los costos de ampliación, modernización o mejora, que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como el mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocimiento.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se incurren.

La empresa analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento del activo fijo el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o

cambios que evidencian que el valor neto contable del activo fijo pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costos y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

Las sociedades de la empresa amortizan su activo fijo desde el momento en que está en condiciones de servicio, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada, que se calculan de acuerdo con estudios técnicos revisados periódicamente en función de los avances tecnológicos y el ritmo de desmontaje, según el siguiente detalle, como ejemplo:

Años de Vida Útil Estimada

Edificios y construcciones: 25 – 40

Instalaciones técnicas y maquinaria: 10 – 15

Instalaciones telefónicas, redes y equipos de abonado: 5 – 20

Mobiliario, utillaje y otros: 2 – 10

Los valores residuales estimados, y los métodos y periodos de amortización aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

f) Deterioro del valor de activos de larga duración

En cada cierre se evalúa la presencia o no de indicios de posible deterioro del valor de los activos fijos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil y los intangibles. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor del valor razonable, deducidos los costos de venta, y su *valor en uso*. Dicho *valor en uso* se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo.

Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, cargando la pérdida a la cuenta de resultados. Los cargos por amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. Se analiza el deterioro de cada activo individualmente considerado, salvo cuando se trata de activos que generan flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otras unidades generadoras de efectivo, distintas a las que están asignadas los activos.

Los planes estratégicos de la empresa generalmente abarcan un periodo de tres a cinco años. Para periodos superiores, a partir del quinto año se utilizan proyecciones basadas en dichos planes estratégicos aplicando una tasa de crecimiento esperado constante o decreciente. Las tasas de crecimiento utilizadas en el ejercicio 2009, han sido las siguientes, como ejemplo:

Tasas de crecimiento 2009

Negocios en España: 0,88%-0,94%
Negocios en Latinoamérica: 1,21%-3,25%
Negocios en Europa: 1,00%-2,00%

Algunas variables para determinar los valores recuperables incluyen los costos de captación y retención de clientes, las cuotas de ganancia neta de accesos, las cuotas de mercado, las inversiones en activos no corrientes, las tasas de crecimiento y las tasas de descuento, entre otras.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo negocio correspondiente. Así, en el ejercicio 2009 las tasas utilizadas se han situado en los siguientes rangos:

Tasas de descuento 2009

Negocios en España: 6,8%-7,3%
Negocios en Latinoamérica: 8,6%-19,4%
Negocios en Europa: 6,3%-8,5%

Cuando tienen lugar nuevos eventos, o cambios en circunstancias ya existentes, que evidencian que una pérdida por deterioro registrada en un periodo anterior pudiera haber desaparecido o haberse reducido, se realiza una nueva estimación del valor recuperable del activo correspondiente. Las pérdidas por deterioro previamente registradas se revierten únicamente si las hipótesis utilizadas en el cálculo del valor recuperable hubieran cambiado desde que se reconociera la pérdida por deterioro más reciente. En este caso, el valor en libros del activo se incrementa hasta su nuevo valor recuperable, con el límite del valor neto contable que habría tenido dicho activo de no haber registrado pérdidas por deterioro en periodos previos. La reversión se registra en la cuenta de resultados y los cargos por amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor en libros. Las pérdidas por deterioro del crédito mercantil no son objeto de reversión en periodos posteriores.

g) Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo confiere a la empresa el derecho de uso del activo.

Aquellos arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, tienen la consideración de arrendamientos operativos. Los pagos realizados bajo contratos de arrendamiento de esta naturaleza se imputan a la cuenta de resultados de forma lineal a lo largo del periodo de alquiler.

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la empresa los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamiento financiero, registrando al inicio del periodo de arrendamiento el activo, clasificado de acuerdo con su naturaleza, y la deuda asociada, por el importe del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de las cuotas mínimas pactadas, si fuera inferior. El importe de las cuotas pagadas se asigna proporcionalmente entre reducción del principal de

la deuda por arrendamiento y coste financiero, de forma que se obtiene una tasa de interés constante en el saldo vivo del pasivo. Los costos financieros se cargan en la cuenta de resultados a lo largo de la vida del contrato.

h) Participación en empresas asociadas

La inversión de la empresa en aquellas sociedades sobre las que ejerce influencia significativa (bien por presencia en el Consejo de Administración, bien por acuerdos con los accionistas), sin ejercer control ni existir gestión conjunta con terceros, se registra por el método de puesta en equivalencia. El valor en libros de la inversión en la empresa asociada incluye el crédito mercantil y la cuenta de resultados consolidada refleja la participación en los resultados de las operaciones de la asociada. Si ésta registra ganancias o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la empresa también reconoce directamente en su patrimonio neto la participación que le corresponde en tales partidas.

VALOR RAZONABLE

Entre los modelos tradicionales de valoración de los activos fijos, el más utilizado ha sido el denominado modelo de costo histórico.

Frente a éste, se encuentra el método denominado valor razonable en el que los activos fijos se registran a su costo histórico menos la depreciación y la pérdida por deterioro.

El valor razonable es la cantidad por la que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

La definición del FASB (SFAC 7.- Using Cash Flow Information and Present Value in Accounting Measurements⁵) es muy similar, al concepto de valor razonable como el monto mediante el que un activo podría ser enajenado en una transacción entre partes independientes, dispuestas a realizar la operación en situaciones diferentes a la de una liquidación o a la de una venta forzada.

Esta definición hace referencia al principio de empresa en funcionamiento, lo que aleja el valor razonable del concepto de valor de liquidación. Así pues, el valor razonable es un valor estimado, por el que podría liquidarse un activo o pasivo en una transacción en condiciones de mercado.

Al menos hipotéticamente, todos los activos y pasivos deben tener un valor razonable, si bien no en todos los casos será sencilla su determinación. Partiendo de que la mejor estimación del valor razonable es el precio de mercado del activo o pasivo, y teniendo en cuenta que este dato no existe para todos los elementos, o bien existiendo, puede no ser fiable, es necesario establecer unas pautas ordenadas que puedan seguir las entidades para su estimación.

- La existencia de cotizaciones de precios publicados en el mercado activo es la mejor evidencia del valor razonable y cuando existan, se utilizarán para valorar el activo o pasivo. Un activo fijo, se considera cotizado en un mercado activo si los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles, así como las condiciones en las cuales se encuentra (instalado, sin instalar, “donde y tal como se encuentra”).

- Si el mercado para un activo fijo o de larga duración no es activo, la entidad establecerá el valor razonable utilizando una técnica de valoración que incorporará todos los factores que los participantes en el mercado considerarían al establecer un precio y que sea coherente con las metodologías económicas aceptadas para el establecimiento de precios de activos de larga duración o de unidades generadoras de efectivo.
- Una empresa está excluida de valorar el activo fijo al valor razonable cuando el rango de estimaciones aceptables de ese valor es significativo y las probabilidades de las diversas estimaciones no pueden ser evaluadas razonablemente.

También se establece una jerarquía de criterios para la determinación del valor razonable. Estas pautas son:

- En primer lugar, deben aplicarse valores fiables procedentes de mercados activos
- En defecto de estos, deben emplearse mecanismos de valoración
- A falta de unos u otros, presunciones o criterios objetivos.

Un mercado es activo cuando:

- Los activos negociados son homogéneos
- Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a negociar los activos.
- Los precios son públicos

Los requisitos de la definición hay que entenderlos en el contexto de la clase de activo o pasivo de que estemos hablando. Así el requisito de homogeneidad o el de publicidad de los precios no puede significar lo mismo si hablamos de inmuebles o de intangibles que si hablamos de activos financieros.

Lo que no varía en ningún caso es que la transacción potencial debe ser realizable sin desfase significativo y el precio debe estar acompañado de un mínimo de volumen de contratación, es decir, debe ser representativo.

La valoración de los activos fijos a su valor razonable permitirá a los usuarios de los estados financieros obtener una imagen objetiva de la posición financiera real de la empresa pues sólo éste refleja las condiciones económicas presentes en cada momento y sus cambios. Por el contrario, una contabilidad basada exclusivamente en el costo histórico muestra las condiciones que existían cuando se efectuó la transacción, y las posibles modificaciones en el precio no aparecen hasta que se realiza el activo.

Además, la aplicación generalizada del valor razonable proporciona un marco de valoración más coherente y comparable ya que los activos se valoran en el mismo momento y con arreglo al mismo principio. El modelo tradicional, por el contrario, no permite hacer comparaciones fácilmente, ya que dos empresas con activos de larga duración idénticos, con los mismos flujos de caja y riesgos, podrían reflejar en sus estados importes distintos en función del momento en que tuviera lugar la respectiva adquisición.

Los usuarios de información financiera deben ser capaces de analizar los estados de una empresa a lo largo del tiempo, así como de compararlas con los de otros competidores, con el objeto de evaluar su posición financiera, desempeño y cambios en la posición financiera en términos relativos. Para ello, acontecimientos y situaciones similares deben ser tratados de un modo igual.

APLICACIÓN PRÁCTICA DEL VALOR RAZONABLE

Una vez delimitado el concepto de *valor razonable*, en los próximos apartados incluiremos algunos matices a considerar en el traslado de este concepto a los estados financieros

Como ya se ha definido antes, el valor razonable es el importe al que negociarían partes interesadas, debidamente informadas y en condiciones de independencia mutua. Hay que destacar las siguientes consideraciones cuando éste sea el criterio de valoración aplicable a un activo o pasivo:

- a) Aunque no se cite de forma expresa, en la definición de valor razonable subyace la presunción de empresa en funcionamiento. El valor razonable es un precio en condiciones normales de mercado, no existe necesidad o intención de liquidar, vender de forma urgente o en general de celebrar transacciones forzadas o en términos desfavorables para la entidad. Por tanto, quedan excluidas las valoraciones sobreestimadas o subestimadas por causa de circunstancias especiales.
- b) El valor razonable se determina para una fecha. En ese momento se dispone de una cierta información y de unas expectativas y condiciones de mercado concretas que pueden variar con el tiempo, por lo que ese valor razonable puede ser inadecuado para otra fecha distinta. Es decir, el valor razonable en un determinado momento puede no ser un buen estimador del valor razonable futuro.
- c) El valor razonable será un importe acordado entre “partes interesadas y debidamente informadas”. Esto significa que tanto el vendedor como el comprador están básicamente informados sobre la naturaleza y características del activo, su estado, su mercado, etc., es decir, no existen asimetrías de información.
- d) “Independencia mutua” se refiere a que no existe ninguna relación especial o particular entre comprador y vendedor que pueda suponer que el precio de la transacción no representa una operación efectuada en condiciones normales de mercado.

Técnicas y modelos de valoración:

La estimación del valor razonable a través de técnicas o modelos de valoración tienen como objetivo determinar el precio de una transacción para la fecha de valoración que, en condiciones normales de negocio y entre partes informadas e independientes, se recibiría si se vendiera un activo o el importe que se necesitaría entregar para adquirir los pasivos.

La aplicación de técnicas y modelos de valoración implica necesariamente el uso del juicio de los administradores, lo que puede llevar a un cierto grado de subjetividad. Por este motivo, la normativa establece una serie de criterios con el objetivo de maximizar la información proveniente del mercado:

1. La entidad deberá utilizar en primer lugar si estuvieran disponibles, los precios derivados de las transacciones de mercado más recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua siempre que no haya habido un cambio significativo en las condiciones económicas desde el momento de la misma. Si estas condiciones hubieran cambiado (por ejemplo, por un cambio en el tipo de interés libre de riesgo) este precio deberá ajustarse para que el valor razonable refleje ese cambio.
2. De manera similar, deberá ajustarse el precio de la última transacción si la entidad puede demostrar que no es el valor razonable (por ejemplo, porque refleje una transacción forzada, liquidación involuntaria o venta urgente).
3. Si no se dispone de la información anterior, deberán utilizarse las referencias al valor razonable de otro activo o instrumento financiero que sea sustancialmente igual.
4. Las técnicas y modelos de valoración (descuento de flujos, modelos para valorar opciones como Black-Scholes, etc.) serán utilizadas cuando no se disponga de la información anterior. Se considera que una técnica de valoración ofrece una estimación realista si las variables utilizadas representan de forma razonable las expectativas que los agentes del mercado tienen sobre ese activo o instrumento financiero, y se han tenido en cuenta los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al mismo.

La subjetividad inherente a cualquier valoración utilizada en la estimación de un valor razonable cuando no se dispone de un precio de mercado, supone un riesgo para la fiabilidad que es máximo cuando lo que se utilizan son técnicas puras de valoración.

Por este motivo, la normativa establece una serie de directrices que deben cumplir las técnicas y modelos de valoración:

Características de las técnicas de valoración:

- i. Las técnicas utilizadas para estimar el valor razonable deben ser coherentes, consistentes y adecuadas a las metodologías económicas y a la teoría financiera, y deberán incorporar los datos de mercado observables y cualquier otro factor que los participantes en el mercado considerarían al estimar el valor razonable.
- ii. Si una técnica de valoración fuera comúnmente utilizada por los partícipes del mercado, y se hubiera demostrado que suministra estimaciones fiables y más realistas de los precios obtenidos en transacciones recientes de mercado, se deberá utilizar dicha técnica.
- iii. La técnica de valoración deberá maximizar los datos provenientes del mercado y limitar, tanto como sea posible, el uso de estimaciones propias y datos no observables.
- iv. La elección de un método o técnica de valoración lleva implícito el ejercicio del juicio por parte de los administradores en la elección de los fundamentos y asunciones teóricas. Por este motivo, la normativa requiere que se disponga de una amplia documentación sobre el método de valoración elegido y se informe cuando proceda, de las razones que han llevado a su elección frente a otras posibles alternativas.
- v. Una vez se haya elegido una técnica o modelo de valoración, ésta deberá utilizarse a lo largo del tiempo mientras no hayan cambiado los supuestos que motivaron su elección. Hay que tener en cuenta que la técnica de valoración podría modificarse si ello resultase en una estimación más fiable del valor razonable, como, por ejemplo, si

se hubiera desarrollado una técnica nueva o mejorado una existente; en estos casos, estas variaciones se tratarán como cambios en las estimaciones y se aplicarán prospectivamente.

- vi. La técnica de valoración deberá revisarse periódicamente para comprobar su validez.
- vii. El uso de cualquier técnica o modelo de valoración implica un riesgo que se denomina *“riesgo de modelo”*. Este riesgo recoge la posibilidad de que la técnica o modelo elegido sea incorrecto, o se esté basando en supuestos erróneos que no reflejen adecuadamente el comportamiento normal del mercado. Este riesgo siempre existe, puesto que no hay ningún modelo o técnica que sea un perfecto sustituto de una transacción de mercado. Como ya se ha dicho antes, el valor razonable de un activo o instrumento financiero es estimado para una fecha concreta, con una información disponible y unas condiciones y expectativas de mercado determinadas. Lo normal es que estos factores varíen con el tiempo, por lo que un valor estimado para una fecha puede ser inadecuado para otra fecha diferente. Sin embargo, estos cambios en el valor razonable no indican que las expectativas asumidas fuesen incorrectas al realizar la estimación, sino que éstas han cambiado. En otras palabras, el valor razonable de un activo o instrumento financiero en un momento determinado no es un buen estimador de cuál será el valor razonable que ese mismo instrumento tendrá en el futuro.
- viii. Las técnicas y modelos de valoración harán uso de la información disponible del mercado en el mayor grado posible. Así, la estimación del valor razonable de un activo fijo o de un instrumento financiero estará basada en uno o más de los siguientes factores:
 - a. Valor temporal del dinero. Al aplicar el análisis de flujos de efectivo esperados descontados se utilizará el tipo observable libre de riesgo para el periodo en el que se espera que se produzca cada flujo. Habitualmente, este tipo de interés se podrá deducir de los precios observables de la deuda pública. Sin embargo, en la mayoría de los países emergentes, la deuda pública no está exenta de riesgo crediticio, por lo que en estos casos puede ser más conveniente utilizar los tipos de interés de la renta fija privada siempre y cuando sean emitidos en la misma moneda y se caractericen por negociarse en mercados muy líquidos y entre contrapartes de la mejor calidad crediticia.
 - b. Riesgo de crédito. El efecto del riesgo de crédito sobre el valor razonable se refleja en la prima sobre el tipo de interés libre de riesgo. Ésta se podrá inferir a partir de los precios observables de mercado de instrumentos negociados con diferente calidad crediticia, o a partir de los tipos de interés observables aplicados por los prestamistas a prestatarios con diferentes calificaciones crediticias.

FIBRAS Y SIBRAS

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (LISR)

CAPÍTULO IV
DE LOS FIDEICOMISOS Y SOCIEDADES MERCANTILES DEDICADOS A LA ADQUISICIÓN O
CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES

Artículo 223. Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 224 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines,[.....].

Artículo 224-A. Las sociedades mercantiles que tributen en los términos del Título II de esta Ley que cumplan con los requisitos a que se refieren las fracciones II, III y IV del artículo 223 de esta misma Ley, [.....]

Los inmuebles que utilizan las empresas para llevar a cabo sus actividades y los que destinan al arrendamiento juegan un papel muy importante. La Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) prevé estímulos fiscal para las sociedades mercantiles que se dediquen a la adquisición o construcción de inmuebles que se destinen al arrendamiento, a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de éstos, o bien a otorgar financiamiento para esos fines. Estas sociedades son denominadas, Sociedad de Inversión de Bienes Raíces (SIBRA).

La implementación de una SIBRA consiste en aportar bienes inmuebles por parte de una persona moral o física a dicha sociedad. Esta entidad deberá destinarlos al arrendamiento y no deberá venderlos antes de haber transcurrido al menos cuatro años desde su adquisición o terminación de construcción, de lo contrario se perderían los beneficios que brinda.

El primero de estos estímulos es la posibilidad de diferir el pago del Impuesto sobre la Renta (ISR) por la ganancia obtenida por la aportación de bienes inmuebles al fideicomiso por parte de los tenedores de certificados. El impuesto se diferirá, en el caso de un FIBRA hasta el momento en que enajenen los certificados del fideicomiso o el FIBRA enajene el inmueble correspondiente, lo que ocurra primero. El impuesto diferido se calculará aplicando la tasa del 28% a la ganancia obtenida en la aportación de los bienes inmuebles, el cual se deberá actualizar por el periodo del mes de la aportación y el mes de la venta del certificado o inmueble.

Para el caso de una SIBRA, el impuesto se diferirá hasta el momento que los accionistas enajenen las acciones, o la sociedad enajene los bienes aportados, lo que ocurra primero. Sin embargo, la ley no establece un mecanismo para determinar el impuesto diferido, como en el caso de un FIBRA. En este sentido, habría que considerar que la ganancia se determinará con base en las reglas generales que establece la LISR, posiblemente aplicando la tasa del 30% en vigor a partir de 2010.

Otro beneficio que la LISR otorga a los FIBRAS y SIBRAS es el de no realizar pagos provisionales de ISR y IETU, teniendo la obligación de pagar el impuesto correspondiente de forma anual.

Por último, los fondos de pensiones y jubilaciones residentes en el extranjero que inviertan en un FIBRA o SIBRA estarán exentos de ISR en México con respecto a su participación en cualquiera de éstos, siempre y cuando dichos fondos estén exentos de ISR en su país de residencia y estén registrados en el Registro de Bancos, Entidades de Financiamiento, Fondos de Pensiones y Jubilaciones y Fondos de Inversión del Extranjero.

Además, **quienes adopten este estímulo fiscal tendrán la ventaja de contar con liquidez**, ya que los aportantes diferirán la acumulación de la ganancia por la aportación de los bienes inmuebles aportados y por ende el pago de los impuestos correspondiente. Por su parte la SIBRA quedará relevada de efectuar pagos provisionales del ISR e IETU.

Artículo 224-A. [.....] Podrán aplicar lo siguiente:

I. Los accionistas que aporten bienes inmuebles a la sociedad, acumularán la ganancia por la enajenación de los bienes aportados, cuando se de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Enajenen las acciones de dicha sociedad, en la proporción que dichas acciones representen del total de las acciones que recibió el accionista por la aportación del inmueble a la sociedad, siempre que no se hubiera acumulado dicha ganancia previamente.

b) La sociedad enajene los bienes aportados, en la proporción que la parte que se enajene represente de los mismos bienes, siempre que no se hubiera acumulado dicha ganancia previamente.

La ganancia que se acumule se actualizará desde el mes en el que se obtuvo y hasta el mes en el que se acumule.

II. No realizarán pagos provisionales por concepto del impuesto sobre la renta.

III. Cuando tengan accionistas que sean fondos de pensiones y jubilaciones a los que se refieren los artículos 33 y 179 de esta Ley, deberán entregar a dichos fondos, dentro de los dos meses siguientes al término del ejercicio, un crédito fiscal por un monto equivalente al resultado de multiplicar el impuesto del ejercicio por la participación accionaria promedio diaria que los fondos tuvieron en el mismo ejercicio o por la participación accionaria al término del ejercicio, la que resulte menor.

La participación accionaria promedio diaria a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, se calculará dividiendo la suma de la participación accionaria diaria que representen las acciones propiedad del fondo respecto del capital social, entre el número de días del ejercicio.

La sociedad podrá acreditar el crédito fiscal que haya entregado en los términos del primer párrafo, contra el impuesto del ejercicio de que se trate. Dicha cantidad se considerará como impuesto pagado para los efectos del artículo 88 de esta Ley.

Las sociedades mercantiles a que se refiere este artículo deberán cumplir con los requisitos de información que el Servicio de Administración Tributaria establezca mediante reglas de carácter general.

¿Cómo se forma una SIBRA?

En esencia es una sociedad mercantil con giro inmobiliario, con actividad de arrendamiento de inmuebles. Puede ser nueva o existente. En sus estatutos no es donde se distingue si es o no SIBRA. Es a través de avisos fiscales, donde se informa al SAT que se pretende que se le considere SIBRA, y en consecuencia que no se activen las obligaciones de pagos provisionales de ISR e IETU.

¿En qué valor se aportan los inmuebles?

Como se trata de partes relacionadas, la Ley del ISR requiere que se utilicen precios de mercado, que se manejarían con partes independientes. Por lo anterior, se debe tener un avalúo realizado por un perito con experiencia en el ramo.

¿Cómo se implementa la aportación de los bienes?

La SIBRA decreta un aumento de capital equivalente al valor de mercado de los bienes y se admite la aportación en especie para cubrir el aumento del capital. Esencialmente, se intercambian los bienes inmuebles por acciones.

¿Cuáles son las deducciones fiscales en ISR para la SIBRA?

Si la aportación consiste en terrenos y edificios, se deduce por la vía de la depreciación el 5% anual sobre el valor de las construcciones (edificios).

Por otro lado, si la aportación es por el Usufructo, entonces se deduce por la vía de la amortización, el 15% del monto aportado.

Es conveniente recordar que los valores de aportación están basados en un avalúo y, en consecuencia actualizados.

ATENTAMENTE:
VALUACIONES, CONSULTORES Y ASESORES, S.C.
REGISTRO CNBV 116-89-058

ING. SALVADOR MUÑOZ CHAVIRA
DIRECTOR GENERAL
salvador.munoz@vanca.com.mx
gerardo.delgado@vanca.com.mx
vanca@vanca.com.mx
vancagd@vanca.com.mx