



Vol 16. N° 2
Abril - Junio 2016

ISSN: 1317-2255 (IMPRESO)
Depósito Legal: pp 20002FA828
ISSN: 2477-9636 (ELECTRÓNICO)
Dep. legal ppi 201502ZU4642

Multiciencias

R M C_s

N_F LUZ

Universidad del Zulia
Revista Arbitrada Multidisciplinaria



LUZ Punto Fijo

Núcleo LUZ-Punto Fijo
Programa de Investigación y Postgrado
Falcón-Venezuela

MULTICIENCIAS, Vol.16, N° 2, 2016 (153-157)
ISSN: 1317-2255 (IMPRESO) / Dep. Legal pp 20002FA828
ISSN: 2477-9636 (DIGITAL) Dep. Legal ppi 201502ZU4642

Valor razonable de la propiedad de inversión aplicando métodos de tasación

**Iliana Luzardo Ocando, Ingrid Ramírez Pérez, Jesmir Rodríguez
y Alexis Colmenares**
Universidad del Zulia. Núcleo Punto Fijo. Venezuela
ilianaluzardo10@hotmail.com

Resumen

Muchas entidades conservan inmuebles que son utilizados como inversión, es decir, para la obtención de rentabilidad o plusvalía; en este contexto la Sección 16 de la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES, denominada propiedad de la inversión, esboza en su contenido el tratamiento contable que debe darse a estos activos en la medición inicial y en fechas posteriores a su reconocimiento. Con respecto a esta última medición, señala que puede efectuarse a través del modelo de valor razonable, siempre que su importe sea determinado de manera fiable, sin costo desproporcionado, atendiendo al principio de negocio en marcha. No obstante, en la presente investigación, la cual corresponde al tipo descriptivo con diseño documental, se considera la medida en que ese valor razonable, se estime aplicando alguno de los métodos de tasación para el registro de estas propiedades, conforme lo autoriza la norma en referencia, previo análisis realizado a dichos métodos.

Palabras Clave: Rentabilidad, plusvalía; propiedad de inversión; valor razonable; métodos de tasación.

Fair Value of Investment Property by Applying Valuation Methods

Abstract

Many entities retain homes that are used as investment, i.e., to the obtaining of profitability or capital gains; in this context section 16 ownership of investment of the standard international financial reporting for SMEs, outlines in its content the accounting treatment to be given to these buildings dates after its recognition and initial measurement. With regard to this last measurement, designates that can make is through the model of value reasonable whenever its amount can determine is of way reliable, without cost disproportionate, according to the principle of business underway. However, in the present investigation, which corresponds to the descriptive with documentary design, is considered the measure in which that fair value can be estimated by applying any of the pricing methods for the registration of these properties, as authorizes it the norm in reference, prior analysis carried out these methods.

Keywords: Profitability; surplus value; property investment; fair value; pricing methods.

Introducción

Algunas entidades mantienen inmuebles con la intención de obtener a partir de ellos una retribución, ya sea renta, plusvalía o ambas, los cuales son considerados de inversión para el dueño o arrendatario, según lo dispone la Sección 16 de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para PYMES denominada Propiedad de Inversión. En este contexto, la contabilidad de esos activos es explicada en dicha norma y a los efectos del presente artículo se realizó un estudio de la medida en que el valor posterior al reconocimiento inicial, aplicando el modelo de valor razonable, puede determinarse partiendo de los métodos de tasación comúnmente empleados para el registro de inmuebles, de manera que se pudo constatar si alguno de ellos se ajusta a lo expresado por la norma en cuanto a que el importe pueda estimarse de forma fiable, sin costo desproporcionado, en función del principio de negocio en marcha.

2. Metodología

Los soportes que sustentan la investigación lo conforman los enunciados descritos en la NIIF para las PYMES, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y asumida por la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela (FCCPV) como base para los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el país para este tipo de entidades (VEN NIF para PYME), así como otras fuentes

bibliográficas de autores reconocidos en lo que relativo a los métodos de tasación de inmuebles, lo que coincide con las particularidades del diseño documental.

Ahora bien, el enfoque del tema planteado corresponde al tipo descriptivo ya que permitió caracterizar el concepto de valor razonable descrito en la NIIF para las PYMES en consonancia con la definición de valor atribuido a las propiedades de inversión a través de los métodos de tasación de inmuebles. En cuanto a las técnicas de recolección de datos se emplearon la observación directa y la revisión documental y en lo que respecta al procesamiento de la información, por tratarse de una investigación cualitativa, se efectuó un resumen analítico, análisis crítico y de contenido lo que permitió la argumentación y abordaje del tópico objeto de estudio.

3. Desarrollo

La NIIF para las PYMES establece los requerimientos referidos a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito general y está dirigida a las pequeñas y medianas entidades con fines lucrativos, no sujetas a entes reguladores autorizados por las leyes venezolanas en relación al cumplimiento de normas inherentes a la preparación de información financiera (FCCPV, 2016).

El IASB (2009) estipula que el objeto de la Sección 16 Propiedades de Inversión de la citada norma, es describir el tratamiento contable y las necesidades de información a revelar para estos inmuebles, ya sean

terrenos o edificios, los cuales son conservados por la entidad con el fin de percibir una rentabilidad y/o plusvalía, en ningún momento son ocupados por los propietarios ni son empleados en el objeto social de la entidad que las posee.

La norma en cuestión dispone que a través del valor razonable sean medidas las propiedades de inversión, siempre que pueda calcularse con fiabilidad y sin esfuerzo desmedido, y señala que el mismo: "Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua". (IASB, 2009, 22).

Al respecto establece que para estimar el valor razonable de una propiedad la mejor evidencia es: a) el precio cotizado en un mercado activo para un inmueble idéntico, que suele ser el precio de compra actual; b) si no se dispone del importe anterior, el precio de una transacción reciente para un bien análogo siempre que no haya ocurrido algún cambio notable en las circunstancias económicas ni haya pasado un tiempo considerable desde el momento en que se produjo la operación, sin embargo, si se demuestra que el precio de la última transacción no representa una medición adecuada dicho valor se ajustará; (c) si el mercado para la propiedad no es activo y las transacciones cercanas de una igual no corresponden a una buena determinación del valor razonable, una entidad estimará este último usando una técnica de valoración. (Sección 11.27 NIIF para las PYMES).

Dentro de estas técnicas la tasación asumida por un profesional independiente, con prestigio y con suficiente experiencia reciente en la región y categoría del inmueble sujeto a valoración, cobra una real importancia. Dantas (2002) explica que la tasación tiene por finalidad la determinación del valor de un bien, de sus derechos, lo que produce y los costos de reposición. Por su parte, Antuñano (2005) explana que para llevar a cabo un avalúo correctamente, éste deberá realizarse a través de los tres métodos o enfoques siguientes:

1. Valor de mercado o comparativo de ventas: consiste en calcular el valor de la propiedad mediante la comparación con datos del mercado similares en cuanto a sus características intrínsecas y extrínsecas. No obstante, el tasador deberá ejecutar una inspección de este activo para conocer las características físicas, zonales, tendencias del mercado y funcionalidad, entre otros asuntos (Dantas, 2002); identificar posibles polos de influencia, equipamientos urbanos e infraestructuras de redes de la zona de ubicación del inmueble (Antuñano, 2005) y efectuar una comparación con propiedades semejantes para fijar su valor de mercado.

En este sentido, en opinión de Dantas (2002), debe escogerse la base de comparación que se utilizará, una de éstas puede ser la productividad que genera, otra tiene que ver con aspectos relativos a contemporaneidad, frente, profundidad, localización y naturaleza de la información. Además la comparación debe fundamentarse en la correcta homogenización de los valores para hacer equivalentes o comparables dichas propiedades. (Borrero, 2007 y Stumpf, 2006)

2. Valor de costo de reposición o reproducción: para Silva y col (2010) a través de este método se origina una aproximación al costo de sustituir o construir una propiedad de características iguales a la que se le realiza el avalúo. Se trata de establecer el valor comercial a partir del cálculo del costo de construcción a precio actual, de un inmueble similar al que se avalúa, tomando en cuenta para ello, el estado de conservación, antigüedad, vida útil, obsolescencia técnica y funcional del mismo. Con respecto al estado de conservación es importante tener presente el deterioro físico del activo, si es reparable, a qué costo, y en cuánto tiempo se pretende usar, opinión con la que coinciden Dantas (2002) y Antuñano (2005).

Conviene destacar que para calcular el costo de la propiedad también debe tasarse el terreno de la misma y en este orden de ideas Borrero (2007) y Antuñano (2005) proponen que se valore bajo el enfoque comparativo de ventas. Aunado a esto formarán parte del costo de sustitución o de reproducción los materiales de construcción, la mano de obra directa, los gastos de administración y otros, así como el capital. Igualmente debe tomarse en cuenta la depreciación del inmueble.

3. Valor de capitalización: algunos autores lo refieren o asimilan como el método de la renta, el cual, en opinión de Antuñano (2005) y Silva y col (2010), cuantifica los ingresos que la propiedad puede generar en un tiempo estipulado y así se estima el precio probable del bien; para ello el tasador deberá calcular en un valor presente los beneficios que se obtendrán en un futuro. Dantas (2002) y Stumpf (2006) afirman que en este enfoque cobra particular importancia la determinación del periodo de capitalización y la tasa de descuento a ser utilizada, variables que deben ser debidamente justificadas por el tasador. Agrega Antuñano (2005) que también debe considerarse la depreciación futura.

Como puede observarse con los métodos de tasación mencionados se determina el valor de los inmuebles en función de distintos factores. En efecto Antuñano (2005), Stumpf (2006) y Borrero (2007) al referirse a los tres enfoques de tasación expuestos destacan que el de valor de mercado es el más importante y debe usarse de manera preferente, sin embargo, se deben aplicar los otros métodos si la evidencia de ventas es insuficiente.

Precisiones Finales (A modo de Conclusión)

La sección 11.27 de la NIIF para las PYMES establece que cuando no se puede realizar una buena estimación del valor razonable se emplearán técnicas de valoración que consideren *principalmente los datos de mercado*, de esta forma la norma admite el uso de transacciones de mercado recientes para un activo idéntico al que se está midiendo en condiciones de independencia mutua, fundamento en el cual se cimienta el método comparativo de ventas.

Del análisis efectuado al concepto de valor de mercado manejado en el enfoque comparativo de ventas en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, se constató la similitud con el concepto de valor razonable establecido en la NIIF para las PYMES, ya que corresponde al importe por el que un inmueble, puede ser intercambiado entre partes interesadas (vendedor) y dispuestas (comprador) adecuadamente informadas, en una operación ejecutada bajo condiciones de libertad mutua y sin restricción.

El importe de valor razonable de las propiedades de inversión plasmado en el estado financiero debe revelar a la fecha de su presentación la situación real del mercado, ya que las condiciones del mismo pueden cambiar, pudiendo reflejar un valor erróneo o inadecuado para otra fecha (Archer y Alexander, 2005), lo que también aplica en el método de valor de mercado, a través del cual el monto determinado del inmueble representa un precio único en un período de tiempo y condiciones del mercado específicos.

Van Greuning (2005) y Amat (2005), al referirse al concepto de valor razonable bajo estándares internacionales, concuerdan al exponer que es el precio establecido por el mercado a la propiedad inmobiliaria, dicho precio constituye el valor de mercado bajo el enfoque comparativo de ventas.

Las tasaciones efectuadas a las propiedades por el método del costo de reproducción, debido a que considera los costos asociados con la construcción, ya sea por concepto de reposición o de sustitución de ésta, no encuadran dentro del concepto de valor razonable establecido en la NIIF para las PYMES cuando el inmueble sea un terreno ya que el mismo enfoque remite a la estimación de su valor por otra técnica. Por lo demás conviene destacar que cuando los peritos tasadores toman en cuenta los costos de construcción a la fecha del avalúo del bien, en una economía inflacionaria, como es el caso de Venezuela, el valor conseguido puede estar por encima o por debajo del valor de mercado.

Lo anterior encuentra su justificación en el hecho de que el método referido además de fundamentarse en los costos de construcción estima los efectos en el valor de las propiedades derivados por factores como el desgaste físico y la obsolescencia funcional y económica,

los cuales inciden negativamente en la determinación de su importe. Pese a éstos, existen factores extrínsecos de ese activo, como su valor comercial o mejoras en el entorno, que pueden impactar positivamente en su valor, no siendo apreciados por esta técnica, ocasionando en el mercado una tendencia a pagar una cantidad superior a su valor físico y en el caso de no existir las mejoras, el monto pudiese ser menor al precio del inmueble, por lo que no es recomendable el uso del enfoque de costo de reposición o reproducción para la determinación del valor razonable.

4. A manera de cierre

El método de valor de capitalización representa otra opción como técnica de valoración de las propiedades de inversión que permite la determinación del valor razonable, sobre todo cuando existe carencia de datos en el mercado a los efectos de comparabilidad del bien. Este enfoque implica la estimación de los flujos de caja y proyecciones de ingresos y egresos para la evaluación de la liquidez del activo y el cálculo de la renta esperada de éste, lo que es admitido por la NIIF para las PYMES ya que permite considerar la información obtenida por distintas fuentes inclusive las generadas por el *flujo de efectivo descontados*.

Dentro de los inconvenientes relacionados con la aplicación del citado método, existen las diferencias que presentan distintos componentes de alquiler y venta dentro de una propiedad, lo cual puede incidir en la oferta o demanda en uno solo de los elementos produciendo variación en los precios obtenidos y en otros casos, como en Venezuela, se adicionan las restricciones provenientes de la normativa legal que controla y regula los arrendamientos.

Independientemente de la técnica que se utilice para calcular el valor razonable de las propiedades de inversión, separando las posiciones y definiciones con lo que puede determinarse el valor de las mismas, debe siempre tomarse en cuenta que se seleccionará aquella que suministre la estimación más fiable, enmarcada en la relación costo-beneficio que represente para la entidad, con base al principio de negocio en marcha.

Referencias

- AMAT, O (2005). **Las claves de las NIC/NIIF**. (1ª ed) Barcelona, España: Ediciones Gestión 2000.
- ANTUÑANO, A (2005). **El avalúo de los bienes raíces**. México, D.F.: Editorial Limusa.
- ARCHER, S; ALEXANDER, D (2005). **Guía de NIC NIIF**. Caracas: Editorial Epsilon Libros.

- BORRERO, O (2007). **Avalúos de Inmuebles y Garantías**. Bogotá: Multiletras Editores Ltda.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2009). **Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES)**. (En línea). Disponible en <http://www.fccpv.org/cont3/data/files/NIIF-PYMES-2009.pdf> [Consultado, 8/12/2015].
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2015). **Modificaciones de 2015 a la NIIF para PYMES**. (En línea). Disponible en http://www.ifrs.org/IFRS-for-SMEs/Comprehensive-review-IFRS-for-SMEs/Documents/2015_Amendments-to-IFRS-for-SMEs_Spanish_Standard.pdf [Consultado, 08/12/2015].
- DANTAS, R (2002). **Ingeniería de Tasaciones. Una introducción a la metodología científica**. Barquisimeto: Tipografía y Litografía Horizonte, C.A.
- Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela (2016). **Boletín de aplicación VEN-NIF N° 6. Criterios para la aplicación en Venezuela de los VEN-NIF PYME (BA VEN-NIF 6)**. (En línea). Disponible en <http://www.fccpv.org/fedcont/files/VEN-NIF/Bole-BAVENNIF6V1.pdf> [Consultado, 12/12/2015]
- Normas Internacionales de Valuación. Disponible en: <http://www.iat-tasaciones.com.ar/normativas.html>. Consultado el: 30 de julio de 2016. [Consultado, 12/12/2015]
- SILVA, C; TREJOS, E; MEDINA, P (2010). **Valoración de Inmuebles compaginando teoría y práctica**. En: Scientia Et Technica, Vol. 2. No.45, p.67-72.
- STUMPF, M (2006). **Metodología para las Tasaciones de Inmuebles**. Barquisimeto: Tipografía y Litografía Horizonte, C.A.
- VAN GREUNING, H (2005). **Estándares Internacionales de Información Financiera**. Bogotá: Banco Mundial y Mayol Ediciones S.A.



UNIVERSIDAD
DEL ZULIA

Multiciencias

Vol 16, N° 2

Edición por el Fondo Editorial Serbiluz.

Publicada en junio de 2016.

Universidad del Zulia. Maracaibo-Venezuela

www.luz.edu.ve

www.serbi.luz.edu.ve

produccioncientifica.luz.edu.ve