



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**Aplicación del modelo simplificado de la pérdida esperada  
por la NIIF 9 en las cuentas por cobrar comerciales de una  
compañía inmobiliaria en el Perú**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de  
Contador Público

**Carlos Alfredo Puicon Ascoy**

Revisor(es):  
Mgtr. Kiara Melissa Yukie Chau Miyakawa

Piura, diciembre de 2024



### Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, Carlos Alfredo Puicon Ascoy, egresado del Programa Académico de Contabilidad y Auditoría de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI: 47571087, declaro que:

Soy autor del trabajo final titulado:

**“Aplicación del modelo simplificado de la pérdida esperada por la NIIF 9 en las cuentas por cobrar comerciales de una Compañía inmobiliaria en el Perú”**

El mismo que presento bajo la modalidad de Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título profesional de Contador Público.

El texto de mi trabajo final es original y no vulnera los derechos de terceros o, de ser el caso, derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para lo cual, he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas. Asimismo, el texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico; y que la investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.

En caso de detectarse el incumplimiento de lo declarado asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

La asesoría del trabajo estuvo a cargo de los siguientes docentes de la Universidad de Piura:

- Mgtr. Kiara Melissa Yukie Chau Miyakawa, identificado con DNI: 71335414

Declaro que:

Luego de haber empleado el software de coincidencia Turnitin, revisado las fuentes de información señaladas por el autor, y en razón de mi (nuestra) experiencia como investigador(es), declaro (declaramos) que las ideas expuestas en el trabajo final alcanzan las condiciones de calidad, integridad y originalidad acorde a los objetivos institucionales y estándares en materia de investigación. Finalmente, no asumo (asumimos) responsabilidad por la posible vulneración de derechos de autor en el trabajo final referido, pues tal responsabilidad es exclusiva del autor.

Fecha: 17/12/2024.

Firma del autor<sup>1</sup>

Firma del asesor<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Firma idéntica al DNI. No se admite digital, salvo certificado.

## Dedicatoria

*A Dios y la Virgen por siempre demostrarme su amor.*

*A mis padres por ser mi inspiración cada día.*



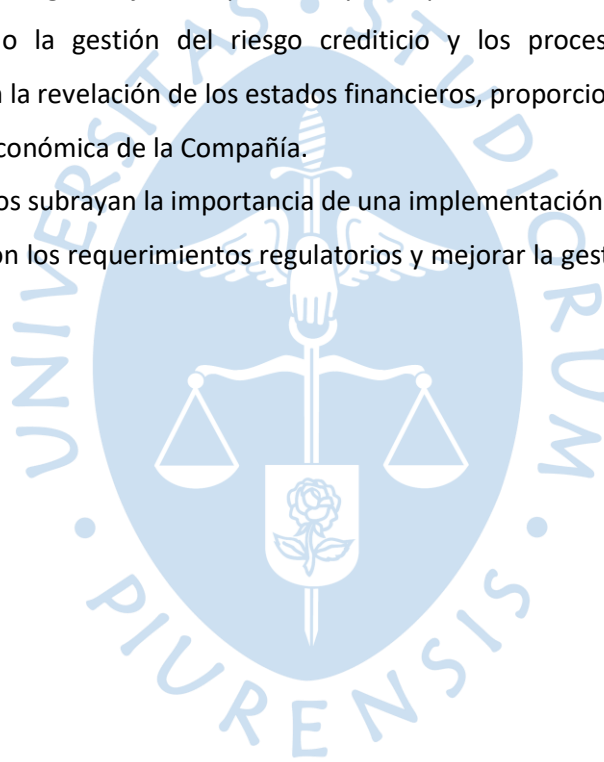
## Resumen

El presente trabajo de suficiencia profesional evalúa el impacto y los principales cambios en el reconocimiento y medición de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 9), la cual entró en vigor el 1 de enero de 2018 y derogó a la NIC 39, esta obligatoriedad se implementó en la empresa inmobiliaria XYZ, en el estudio realizado en el Perú. La metodología utilizada en el presente trabajo es cualitativa con alcance descriptivo, para lo cual se desarrolló una revisión documental de la información proporcionada por los miembros claves del área de Contabilidad y Finanzas, y el aporte de experiencia del equipo de auditoría.

Además, se realizó el estudio de la matriz histórica de datos financieros, tasas de interés y un análisis de regresiones con el propósito de evaluar los cambios y mejoras tras la implementación de la NIIF 9.

En el presente trabajo se logró mejorar la precisión y transparencia en la medición de instrumentos financieros, optimizando la gestión del riesgo crediticio y los procesos internos. Además, se identificaron mejoras en la revelación de los estados financieros, proporcionando una representación más fiel de la realidad económica de la Compañía.

Y por último, los hallazgos subrayan la importancia de una implementación cuidadosa y planificada de la NIIF 9 para cumplir con los requerimientos regulatorios y mejorar la gestión financiera en el sector inmobiliario.



## Tabla de contenido

Introducción.....	9
Capítulo 1. Aspectos generales .....	10
1.1 Descripción de la Empresa .....	<b>10</b>
1.1.1 Ubicación .....	10
1.1.2 Actividad de la firma de auditoría ABC y de la Compañía Inmobiliaria XYZ .....	10
1.1.3 Misión y visión de la Compañía .....	10
1.1.4 Organigrama de la Compañía en estudio. ....	11
1.2 Descripción general de la experiencia .....	11
1.2.1 Actividad profesional desempeñada .....	11
1.2.2 Propósito del puesto .....	11
1.2.3 Producto o proceso que es objeto del informe.....	12
1.2.4 Resultados concretos logrados.....	12
Capítulo 2. Fundamentación del tema .....	13
2.1 Marco Teórico.....	<b>13</b>
2.1.1 Lineamientos normativos IAS .....	13
2.2 Descripción de las acciones, metodologías y procedimientos. ....	<b>15</b>
Capítulo 3. Aportes y desarrollo de la experiencia.....	17
3.1 Desarrollo de la experiencia .....	17
3.2 Fase I.....	<b>17</b>
3.2.1 Política de cobranza dudosa (PCD).....	18
3.2.2 Generación de ingresos de la Compañía XYZ .....	18
3.2.3 Análisis del tipo de ingreso por componente no significativo.....	18
3.2.4 Diagnóstico antes de la actualización.....	18
3.3 Fase II.....	<b>19</b>
3.3.1 Selección de períodos de información .....	19
3.3.2 Segmentación de clientes por segmentos (portafolios).....	19
3.3.3 Cálculo del ratio de morosidad esperada .....	19
3.3.4 Entendimiento de la elaboración de la matriz de provisión esperada.....	20
3.3.5 Determinación de la provisión esperada.....	20
3.4 Fase III.....	<b>22</b>
3.4.1 Determinación del ajuste por provisión de pérdida esperada .....	22
Conclusiones .....	23
Referencias .....	24
Apéndices .....	25

Apéndice A. Segmentación de clientes de acuerdo con su actividad operacional ..... 26

Apéndice B. Análisis de regresión polinomial en el sector comercio y servicios, año 2020. .... 27

Apéndice C. Resumen del reporte de cuentas por cobrar ..... 28



### Lista de tablas

<b>Tabla 1</b> Cuadro comparativo entre la NIC 39 y NIIF 9 .....	16
<b>Tabla 2</b> Ratios de la matriz histórica del año 2020 sin variable macroeconómica (PBI).....	21
<b>Tabla 3</b> Ratios de la matriz histórica del año 2020 con variable macroeconómica (PBI) .....	21
<b>Tabla 4</b> Cartera de cuentas por cobrar al 31.12.2020 .....	21
<b>Tabla 5</b> Pérdida creditica esperada en función a la matriz histórica .....	22
<b>Tabla 6</b> Asiento de ajuste por aplicación de NIIF 9 .....	22



## Lista de figuras

<b>Figura 1</b> Estructura extraída de las Políticas de la Compañía XYZ en el año 2020.....	11
<b>Figura 2</b> Flujograma de tipo de metodología basado en objetivos.....	15



## Introducción

La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como marco regulador de los principios contables ha facilitado la estandarización y la posibilidad de comparar las prácticas contables utilizadas en la presentación de la información financiera (Morales y Jarne, 2009; Settineri, 2022).

El *International Accounting Standards Board* emitió la NIIF 9 Instrumentos financieros, entró en vigencia el primero de enero 2018 para las empresas peruanas, según la Resolución del Consejo Normativo de Contabilidad través de la resolución 056-2014-EF/303. Esta norma introdujo importantes cambios con el objetivo de suministrar información más relevante y útil para las empresas que reportan bajo NIIF 9 la contabilidad de sus instrumentos financieros (Parrales y Castillo, 2018).

Uno de los cambios más significativos respecto a la norma que reemplazó la NIC 39, es el reconocimiento de las pérdidas esperadas. Esto se debe a que la NIIF 9 considera un enfoque preventivo para reconocer posibles pérdidas de valor de sus activos financieros, como las cuentas por cobrar (Pwc, 2019).

Este trabajo de suficiencia profesional tiene como base la experiencia profesional desarrollada en la firma de auditoría ABC, la cual se encuentra posicionada como una de las mejores en el Perú y a nivel internacional. El objetivo principal del estudio es actualizar la medición de la pérdida crediticia esperada según los principios establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 (NIIF 9) "Instrumentos Financieros", utilizando el método simplificado y enfocado en las cuentas por cobrar comerciales de una Compañía inmobiliaria en Perú.

En el presente trabajo de suficiencia profesional, el autor detallará como se realizó la actualización de la metodología de cálculo de la pérdida crediticia esperada conforme a los lineamientos de la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 (NIIF 9) y el ajuste necesario para revelar correctamente el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales.

## Capítulo 1. Aspectos generales

### 1.1 Descripción de la Empresa

La firma de auditoría ABC es una firma global de servicios profesionales que opera en Perú, ofreciendo una amplia gama de servicios en auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. Con una sólida presencia en el país, la firma de auditoría ABC se dedica a ayudar a las empresas a enfrentar sus desafíos más complejos y a aprovechar oportunidades estratégicas.

La firma de auditoría ABC, tiene cinco áreas integradas, las cuales prestan servicios de Auditoría Financiera, Legal e Impuestos, Riesgos Financieros, Consultoría y Contabilidad.

#### 1.1.1 Ubicación

La sede principal de la firma de auditoría se encuentra en San Isidro, Lima - Perú.

#### 1.1.2 Actividad de la firma de auditoría ABC y de la Compañía Inmobiliaria XYZ

La principal actividad de la firma de auditoría ABC es ofrecer servicios profesionales en las áreas de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. Su objetivo es contribuir a generar un mayor desarrollo del entorno empresarial, creando valor sostenible para sus clientes, empleados y la sociedad en su conjunto.

La actividad principal de la Compañía Inmobiliaria XYZ (en adelante “La Compañía”) se centra en gestionar inversiones en inmuebles, así como, el alquiler de inmuebles de su propiedad, los servicios prestados son realizados bajo condiciones altamente competitivas.

La Compañía tiene dos enfoques principales en su modelo de negocio. El primero es el “Negocio de Oficinas”, enfocado a clientes que necesitan alquilar un espacio para realizar actividades administrativas propias de su sector. La facturación para estos clientes se basa en una renta mínima, la cual se determina en función del espacio que ocupan, resultando en una facturación mensual fija.

El segundo enfoque es el “Negocio Retail”, dirigido a locatarios que buscan espacios con alta afluencia de público para obtener mayor exposición. Estos espacios están ubicados en lugares estratégicos en las zonas más concurridas de Lima, como son Miraflores, San Isidro, San Borja y Breña. La facturación para estos clientes se realiza mediante una combinación de tarifa fija y variable. La tarifa fija se calcula en base a una renta mínima, mientras que la variable se calcula en función de las ventas realizadas por el locatario.

Esta dualidad en los tipos de facturación permite a la Compañía adaptarse a las necesidades específicas de sus clientes y optimizar sus ingresos.

#### 1.1.3 Misión y visión de la Compañía

##### Misión:

Desarrollar y crear proyectos inmobiliarios con innovación y que tengan altos estándares de calidad, que permitan una conexión entre las personas y transformar la ciudad.

**Visión:**

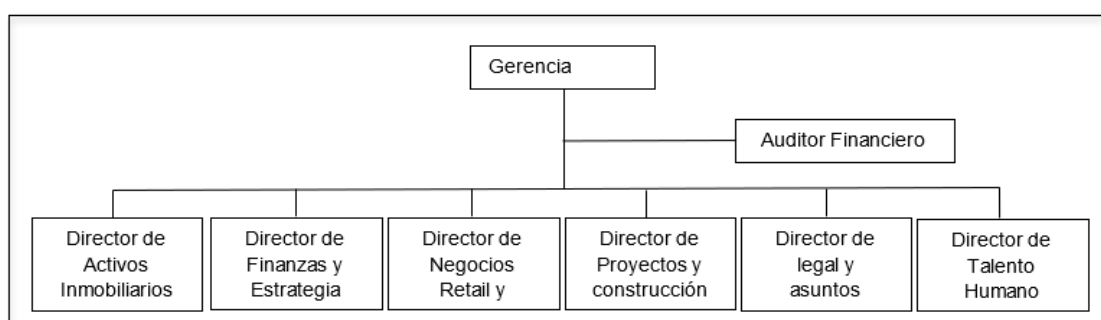
Crear con innovación, desarrollando y gestionando espacios que mejoren la calidad de vida de las personas, ofreciendo experiencias que generen un impacto positivo en las relaciones entre los empleados y clientes.

**1.1.4 Organigrama de la Compañía en estudio**

En el año 2020 se desempeñaron las funciones en el área de Administración y Finanzas como auditor financiero externo la cual se encuentra situada de la siguiente manera:

**Figura 1**

*Estructura extraída de las Políticas de la Compañía XYZ en el año 2020*



*Nota.* Datos públicos tomados de la Compañía.

**1.2 Descripción general de la experiencia****1.2.1 Actividad profesional desempeñada**

El autor de este trabajo de suficiencia profesional desempeñó el cargo de Asistente de Auditoría durante el período comprendido del año 2017 al 2022 en la firma de auditoría ABC, cuya función principal fue la de revisar y evaluar, los estados financieros de las empresas para asegurar que cumplan con las normativas contables y fiscales vigentes. Dentro de las funciones asignadas, se incorporaron actividades como: Verificación de registros contables, identificación de riesgos financieros y evaluación de controles internos.

**1.2.2 Propósito del puesto**

El propósito de la creación del puesto de Asistente de auditoría financiera es brindar apoyo al equipo de auditoría en la revisión y evaluación de los estados financieros, asegurando precisión e integridad de los datos financieros. Su función es recolectar y analizar la información financiera, preparar documentación de auditoría, y asistir en la identificación de riesgos y controles internos. Elaborar informes y recomendar mejoras para optimizar los procesos financieros y asegurar el cumplimiento de las normativas contables y fiscales.

### **1.2.3 Producto o proceso que es objeto del informe**

El trabajo de suficiencia profesional detalla el procedimiento realizado para la actualización de la metodología de cálculo de la pérdida crediticia esperada en base al análisis de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales tras la implementación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” (NIIF 9) en la Compañía Inmobiliaria XYZ durante el período 2020. Cabe mencionar que la Compañía XYZ previamente aplicaba el enfoque de medición establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 39 (NIC 39) “Instrumentos Financieros”.

### **1.2.4 Resultados concretos logrados**

Como resultado de la implementación del proyecto se logró mejorar la evaluación del deterioro en función al estudio de “pérdidas esperadas” en lugar de “pérdidas incurridas”, es decir que la decisión para considerar un reconocimiento de gasto por cobranza dudosa estará en función a cada situación del riesgo de pago asociado a cada cliente y una mejor revelación en los estados financieros, permitiendo a la Compañía anticiparse y gestionar mejor los riesgos financieros.

Además, la implementación de la NIIF 9, permitió anticipar y gestionar proactivamente los riesgos de impago por parte de los clientes. Gracias a su modelo de deterioro basado en pérdidas esperadas, la Compañía ha podido ajustar sus pólizas de seguros y/o garantías de manera oportuna para cubrir posibles impagos por parte de los arrendatarios. Esto ha mejorado la resiliencia financiera de la Compañía y ha contribuido a una gestión más eficaz de sus activos inmobiliarios. Ver Figura 2

Por último, permitió a la Compañía, presentar sus cifras financieras con una mayor precisión y representación de su realidad económica.

## Capítulo 2. Fundamentación del tema

### 2.1 Marco Teórico

#### 2.1.1 Lineamientos normativos IAS

**Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).** Según Settineri (2022), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) permiten tener un mismo idioma contable universal, su implementación proporciona transparencia y comparabilidad en la información reflejadas en los resultados de la Compañía: esto genera una mayor confianza en los stakeholders al realizar sus evaluaciones a través de flujos descontados de caja sobre las proyecciones que tiene la Compañía para su operación en el mediano o largo plazo (Pwc, 2019).

**NIC 39 y NIIF 9.** La NIIF 9 es una norma de reconocimiento de instrumentos financieros vigente aplicable a partir del 2013 y reemplaza a la NIC 39 emitida en el 2005, en ella se establecen criterios necesarios reconocer, medir y revelar los instrumentos financieros. Un instrumento financiero es un acuerdo contractual que da lugar a un activo y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio. Asimismo, la NIC 39 considera como un instrumento financiero a las cuentas por cobrar comerciales dentro de la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”, además determina que estos activos se miden bajo costo amortizado utilizando el método del interés efectivo (NIC 39, 2005).

Adicionalmente, la NIIF 9 Instrumentos Financieros fue promulgada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en julio de 2014 para definir la forma en la que se miden los instrumentos financieros después de su reconocimiento inicial y su aplicación es obligatoria para períodos que empiecen en o después del 1° de enero de 2018. La norma indica que se deben incorporar todas las etapas del proyecto de instrumentos financieros, reemplazando a la NIC 39 y todas las ediciones anteriores de la NIIF 9 (2015, p. 9). En Perú, la versión final de la NIIF 9 fue ratificada por el Consejo Normativo de Contabilidad a través de la resolución 056-2014-EF/303, el 12 de noviembre de 2014.

Los estudios publicados antes de la obligatoriedad en la aplicación de la NIIF 9, han analizado el impacto de la transición de la NIC 39 a la NIIF 9. Según Deloitte (2018), la NIIF 9 introduce mejoras con un impacto significativo al modelo de la NIC 39, especialmente en términos de clasificación y valoración, deterioro y contabilidad de coberturas. Parrales y Castillo (2018) destacan que la NIIF 9 proporciona un marco más comprensivo y flexible para la contabilización de instrumentos financieros, lo cual es beneficioso para las pequeñas y medianas empresas. Además, de acuerdo con las investigaciones de Valencia et al (2021), sugirió que la NIIF 9 mejora la comparabilidad y transparencia de los estados financieros, resultando en una mejor toma de decisiones por parte de los usuarios de la información financiera.

**Norma Internacional de Contabilidad 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.** Según García y Pérez (2019), la implementación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en la Compañía tuvo aplicaciones enmarcadas dentro del alcance de la NIC 8. La aplicación de nuevas políticas contables implica cambios y/o modificaciones en los estados financieros que deben reconocerse de forma retroactiva, ajustándose como si la nueva norma siempre hubiera estado en vigor. Adicionalmente, indica que, la Compañía debe cuantificar el impacto significativo de este cambio en sus estados financieros.

**Implementación de la NIIF.** El cambio de la NIC 39 a la NIIF 9 se implementó para abordar diversas críticas y limitaciones de la NIC 39, mejorando así la transparencia y comparabilidad de la información financiera. La NIC 39, emitida en 2005, fue considerada compleja e inconsistente en su aplicación, lo que llevó al Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad a desarrollar la NIIF 9 (Deloitte, 2018).

La NIIF 9, promulgada en 2014 y de aplicación obligatoria desde 2018, introduce un modelo más simplificado para el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, basado en el giro del negocio de la entidad y sus flujos de efectivo contractuales (Grupo de Auditores Públicos, 2024). Además, la NIIF 9 incorpora un modelo de pérdidas esperadas para el reconocimiento de deterioro, mejorando la previsibilidad y relevancia de la información financiera NIIF 9 (2015, p. 9)

De acuerdo con Rodríguez Díaz (2017), la NIC 39 pone en primera instancia la intención y la capacidad de las Entidades, más que el análisis contractual de los instrumentos y el modelo de negocio para los que son obtenidos.

Durante un estudio realizado por PwC, se concluyó que la NIIF 9 se basa en que los activos financieros deben clasificarse y reconocerse a su valor justo, con cambios reconocidos en resultados, con excepción a que ciertos criterios se cumplan y permitan clasificar y medir estos activos bajo costo amortizado o a su valor justo con cambios reconocidos en el estado de otros resultados integrales (ORI). (PwC, 2019).

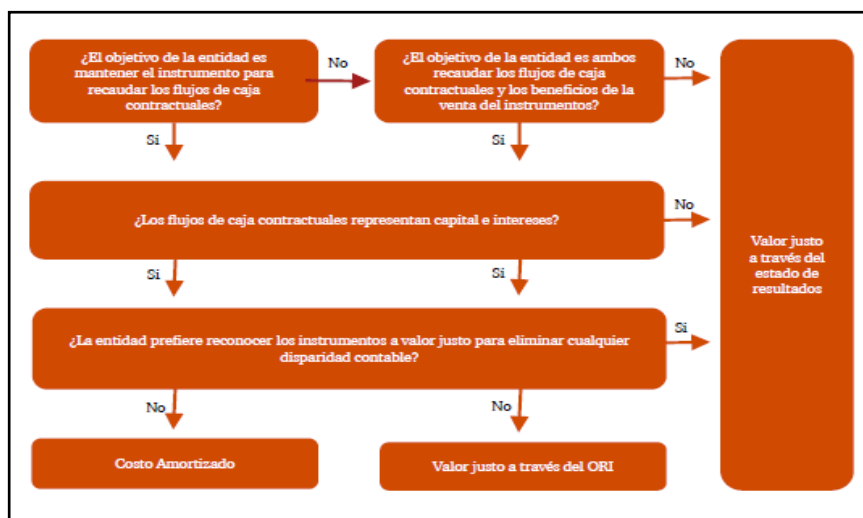
En relación con lo anterior, (Ernst and Young, 2023) da a conocer en su revista contable anual que los activos financieros se clasifican sobre el modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y señala la importancia de tres categorías:

1. Costo amortizado
2. Valor razonable a través de otros resultados integrales
3. Valor razonable a través de resultados.

A continuación, se presenta un flujograma elaborado por la firma de auditoría PwC, que explica los criterios aplicables a la clasificación de los activos financieros de acuerdo con la NIIF 9.

Figura 2

Flujograma de tipo de metodología basado en objetivos



Nota. Revista NIIF 9 PwC 2019.

Un activo financiero es medido bajo el modelo del costo amortizado solo si, el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales y que estos estén conformados por pagos de principal e interés. (NIIF 9, 2014).

## 2.2 Descripción de las acciones, metodologías y procedimientos.

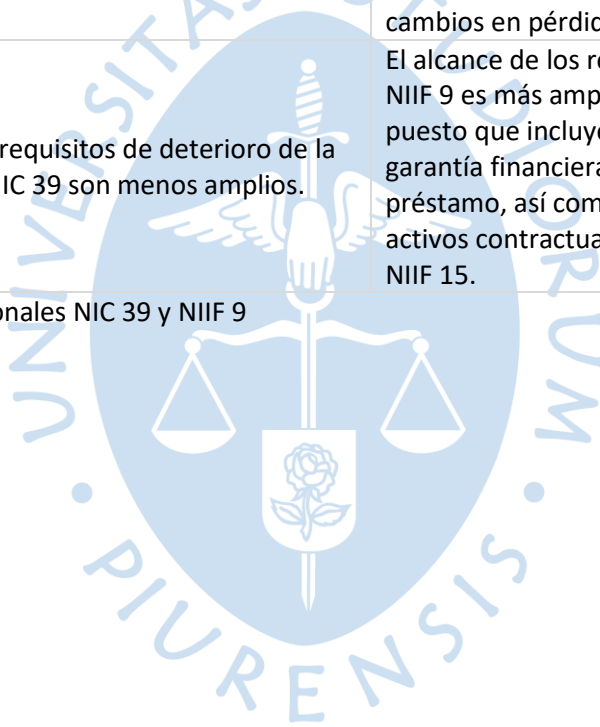
Para el presente TSP, se aplica una metodología cualitativa con alcance descriptivo. La cual se basa en la documentación proporcionada por la Compañía XYZ para la implementación de la NIIF 9. Este proceso implica una evaluación, revisión y análisis detallado de la documentación proporcionada por los miembros del área de Contabilidad y Finanzas de la Compañía, así como el apoyo y experiencia de miembros del equipo de auditoría, para cumplir con los objetivos del presente trabajo de suficiencia profesional.

Con el fin de recaudar información, se solicitaron los reportes de cuentas por cobrar comerciales por el año 2020 así como los Estados de Situación Financiera y Estado de Pérdidas y Ganancias de los años 2020 y 2019 y 2018 de la Compañía XYZ. Además, mediante reuniones con los miembros del Área Contable y con la Gerencia Administrativa Financiera. Cabe mencionar que el análisis documentario proporcionado ha sido elaborado en base al análisis de la información proporcionada por la Compañía XYZ.

Adicionalmente, la Compañía aplica el modelo de pérdida crediticia esperada para evaluar el deterioro de las cuentas por cobrar. A continuación, se presenta un cuadro que resume las principales diferencias entre cada una de las normas en estudio:

**Tabla 1***Cuadro comparativo entre la NIC 39 y NIIF 9*

<b>Aspecto</b>	<b>NIC 39</b>	<b>NIIF 9</b>
Enfoque conceptual	El enfoque de la NIC 39 se basa en la intención y capacidad de las entidades.	El enfoque de la NIIF 9 es completamente distinto al de la NIC 39 y se basa en el análisis de contratos de los instrumentos y el modelo de negocio para los cuales son obtenidos.
Modelo de deterioro	La NIC 39 tiene modelos de deterioros distintos para los activos a coste amortizado y para los activos disponibles para la venta.	La NIIF 9 presenta un modelo de deterioro único para los activos financieros.
Contratos de compra o venta de partidas no financieras	Estos contratos están fuera del alcance de la NIC 39.	La NIIF 9 incluye la posibilidad de designar determinados contratos de compra o venta de partidas no financieras para “uso propio”, medidas mediante “valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.
Requisitos de deterioro	Los requisitos de deterioro de la NIC 39 son menos amplios.	El alcance de los requisitos de deterioro de la NIIF 9 es más amplio que el de su predecesor, puesto que incluye ciertos contratos de garantía financiera y compromisos de préstamo, así como también incluye los activos contractuales de la norma de ingresos NIIF 15.

*Nota.* Normas Internacionales NIC 39 y NIIF 9

## Capítulo 3. Aportes y desarrollo de la experiencia

### 3.1 Desarrollo de la experiencia

El estudio realizado en este Trabajo de suficiencia profesional se realizó en el mes de enero de 2021 en el área de auditoría financiera de la firma ABC y detalla la experiencia profesional desarrollada como asistente de grado 3. Este estudio, se centra en la consultoría realizada por la implementación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en las cuentas de provisión de deterioro de las facturas de alquiler por cobrar mediante el enfoque simplificado aplicado en la Compañía inmobiliaria XYZ.

La NIIF 9 establece principios para la clasificación y medición de los instrumentos financieros, así como para el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas (IASB,2014), permitiendo que la Compañía tenga una mejor gestión del riesgo financiero al proporcionar un marco claro y consistente en la evaluación y contabilización de los activos y pasivos financieros.

De lo acuerdo con lo descrito anteriormente, este estudio se realizó en tres fases:

- (Fase I): Entendimiento del Negocio Inmobiliario de la Compañía,
- (Fase II): Aplicación de la metodología,
- (Fase III): Conclusiones y Recomendaciones.

### 3.2 Fase I

La Compañía utiliza dos enfoques dentro de su modelo de negocio. El primero es el “Negocio de oficinas”, el cual está enfocado a clientes que requieren un espacio para actividades administrativas y con una facturación en función de una renta mínima y cobros mensuales. El segundo enfoque es el “Negocio Retail”, orientado a locatarios que buscan espacios con alta afluencia de público, con una facturación en función de una renta mínima y una renta variable y con cobros mensuales.

Debido a que la Compañía factura por servicios de alquiler de espacios y no percibe intereses (componente significativo), no es necesario que se realice la evaluación continua. Esto permite a la Compañía utilizar el enfoque simplificado para el cálculo de la pérdida crediticia esperada; cumpliendo con la condición estipulada en el párrafo B5.5.35 de la NIIF 9 (IASB,2014).

Además, de acuerdo con el párrafo 5.5.17 de la NIIF 9, una entidad puede determinar el importe de provisión bajo el concepto de pérdida esperada, usando una “matriz de provisión”. Esta matriz, se debe elaborar tomando en cuenta las tasas históricas de incumplimiento en la cartera y debe ser ajustada con información macroeconómica prospectiva.

Cabe mencionar que, antes de la consultoría, la Compañía realizaba la medición de la provisión de cobranza dudosa aplicando su política interna, la cual establece que las cuentas por cobrar con más de 180 días de antigüedad se provisionan automáticamente.

### **3.2.1 Política de cobranza dudosa (PCD)**

De acuerdo con la política de cobranza dudosa proporcionada por la Compañía, todas las cuentas con un anticuamiento superior a 180 días, serán provisionadas en su totalidad, asegurando que se reconozcan las pérdidas esperadas de manera oportuna. Adicionalmente, las cuentas por cobrar que superen los 360 días serán castigadas, excluyéndolas de los libros contables como incobrables, siempre que se cumplan los establecido por SUNAT, mediante la evidencia de acciones judiciales aplicadas.

### **3.2.2 Generación de ingresos de la Compañía XYZ**

La Compañía, es una de las principales empresas del sector, se dedica a transformar la ciudad a través de proyectos inmobiliarios innovadores de primer nivel, especializándose en la creación de espacios de trabajo, destinos urbanos y espacios comerciales centrados en las personas. Sus ingresos provienen de las rentas fijas y variables percibidas de los arrendatarios de oficinas, locales comerciales y espacios de coworking.

Como resultado de estos ingresos, se generan cuentas por cobrar derivadas de la prestación de servicios a sus arrendatarios. Para mantener una buena relación con los clientes, la Compañía ofrece un período de pago de hasta 90 días para facilitar el acceso a sus espacios.

### **3.2.3 Análisis del tipo de ingreso por componente no significativo**

Los ingresos por alquiler de espacios (oficinas y retail), son percibidos de forma mensual y tienen un componente fijo y otro variable, el primero se encuentra en función al espacio utilizado y el otro está en función al volumen de ventas. Estas variables no generan interés ya que la obligatoriedad de pago se realiza al inicio de cada mes, entonces al no tener un componente significativo y se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener flujos de efectivo contractuales se cumplen con los dos criterios exigidos por la NIIF 9 para aplicación del costo amortizado.

### **3.2.4 Diagnóstico antes de la actualización**

A continuación, el detalle de las debilidades en el cálculo de la provisión de cobranza dudosa:

- La Compañía realizaba la provisión de cobranza dudosa de acuerdo con sus lineamientos internos, por lo que provisionaba todos aquellos comprobantes de pago que excedían los 180 días de no pago desde su vencimiento.
- Además, la Compañía no segmentaba a los clientes por actividades, lo que dificultaba la identificación oportuna de los comprobantes de pago provisionados e impedía la correcta aplicación del ratio de morosidad.

Por lo tanto y luego del entendimiento realizado, el equipo de auditoría determinó que para actualizar el cálculo del deterioro según la NIIF 9 y bajo el enfoque simplificado, se propuso a la Compañía XYZ realizar el cálculo de la matriz de provisión y el cálculo del ratio de morosidad, en función

a la segmentación de los clientes por actividades mejorando así la exactitud del cálculo de la pérdida crediticia esperada.

### **3.3 Fase II**

#### **3.3.1 Selección de períodos de información**

El autor de este trabajo de suficiencia profesional perteneció al equipo de auditoría y fue contratado para realizar la auditoría al período comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, este período se tomará como alcance del estudio.

**Revisión de información histórica.** Para realizar el cálculo de la pérdida crediticia esperada al 31 de diciembre de 2020, se consideró información histórica de los último 3 años (2018, 2019 y 2020) con el objetivo de recoger las principales condiciones en las que se han desenvuelto los clientes y cómo ha sido su comportamiento durante estos años.

Asimismo, de acuerdo con el párrafo No. 22 de la Norma Internacional de Contabilidad No. 8 (NIC 8) “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, cuando un cambio en la política contable se aplique retroactivamente, la entidad ajustará los saldos iniciales de cada componente afectado del patrimonio para el período anterior más antiguo que se presente, como si la nueva política se hubiese aplicado siempre.

#### **3.3.2 Segmentación de clientes por segmentos (portafolios)**

En base al entendimiento del negocio y de cartera que maneja la Compañía, la Gerencia determinó que los clientes se clasificarán de acuerdo con el segmento en el que desempeñan sus actividades, tomando como base la clasificación realizada por el INEI en el año 2018 en, en los que destacan: Agropecuario, Pesca, Minería e Hidrocarburos, Manufactura, Electricidad y agua, Construcción, Comercio, Servicios y otros menores (INEI,2018).

Luego del análisis realizado por la Gerencia Financiera de la Compañía, se decidió que los sectores económicos a los que pertenecen los clientes se concentran mayormente en el sector comercio y servicios varios. Ver apéndice A

#### **3.3.3 Cálculo del ratio de morosidad esperada**

Luego del análisis realizado a la información histórica, la Compañía junto al equipo de auditoría determinaron que la segmentación de los clientes se encuentra en función del sector económico al que pertenecen por lo que la variable macroeconómica que afecta directamente al comportamiento crediticio es el PBI del sector al cual pertenecen.

El Producto bruto interno (“en adelante PBI”) refleja el comportamiento de la economía de un país, por lo que el uso de esta variable permite que las estimaciones se ajusten siguiendo la analogía de que, si el PBI está creciendo, existe una mayor probabilidad que los consumidores tengan una mayor capacidad para hacer frente a sus obligaciones, reduciendo así el riesgo de morosidad (Rodríguez & Pérez, 2020).

Por tanto, al ser una variable que para su aplicación implica la necesidad de un alto juicio profesional y conocimientos sólidos en economía, el líder del equipo de auditoría asignó al área de Riesgos Financieros de la firma ABC el cálculo del ratio de morosidad. Cabe mencionar, que el análisis del cálculo se realizó en función a un modelo de regresión polinomial en la que se estableció la relación entre la variación anualizada a cada mes del PBI y las pérdidas históricas de cada segmento en estudio.

Como resultado del análisis, se determinó la ecuación de la curva que representa la relación entre estas variables, esta ecuación fue llevada a diferentes escenarios relacionados a las proyecciones del PBI sectorial. Ver apéndice B.

#### **3.3.4 Entendimiento de la elaboración de la matriz de provisión esperada**

De acuerdo con la NIIF 9, para el análisis histórico de las pérdidas esperadas, se requiere considerar información de períodos anteriores que sean comparables con el comportamiento y la situación actual de la cartera. La Compañía tomó como punto de partida, el comportamiento de sus clientes durante las coyunturas sociales, políticas y económicas anteriores. Cabe mencionar que la Gerencia de la Compañía tomó como base diferentes guías contables acreditadas, determinándose que el comportamiento de los últimos meses del 2020, reflejan un comportamiento histórico.

Cabe mencionar que la Gerencia de la Compañía, decidió efectuar el análisis histórico de las pérdidas esperadas anualizadas a cada cierre de mes por el 2020, considerándose como pérdida toda aquella venta que no haya sido cobrada con un plazo de retraso de más de 360 días tomando como fecha de corte al mes siguiente del período evaluado. Ver apéndice C.

De lo mencionado anteriormente, el autor de este estudio junto al equipo de auditoría procedió a revisar la información proporcionada por el área de Riesgos Financieros de la Firma ABC en la que se evidenció la determinación de la matriz de provisión esperada.

#### **3.3.5 Determinación de la provisión esperada**

Para este paso se procedió a obtener el detalle del reporte de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020 por cada segmento de portafolio con el objetivo de determinar la cantidad de comprobantes de pago que se han provisionado bajo la política interna (provisión de pérdida esperada en función a los mayores a 180 días)

Del análisis realizado, se evidenció en primer lugar el valor de las facturas que presentan un anticuamiento mayor a 180 días por S/.730,682 en el segmento de comercio y S/. 950,349, en el segmento de servicios desde la fecha de vencimiento del comprobante de pago haciendo un total de S/. 1,681,031 que han sido provisionados en el estado de situación financiera. La provisión mencionada fue realizada en base los lineamientos internos de la Compañía (provisión de pérdida esperada en función a los mayores a 180 días).

En segundo lugar, el equipo de auditoría junto al equipo de Riesgos Financieros, determinaron la matriz de pérdida esperada y el ratio de morosidad calculado en cada segmento de acuerdo con el análisis de regresión, como se puede apreciar a continuación:

**Tabla 2**

*Ratios de la Matriz histórica del año 2020 sin variable macroeconómica (PBI)*

Segmento	Total ventas	No vencido	Vencido 30 días	Vencido entre 31 y 60 días	Vencido entre 61 y 90 días	Vencido entre 91 y 180 días	Vencido entre 181 y 365 días	Vencido a más de 365 días
<b>Comercio</b>	2.08%	3.29%	9.36%	17.32%	23.20%	31.34%	33.38%	100.43%
<b>Servicios</b>	2.50%	4.78%	11.07%	13.58%	15.40%	20.97%	21.06%	36.37%

*Nota.* Clasificación en base a segmentos de portafolio de la Compañía XYZ.

Los ratios históricos de pérdida fueron ajustados a las proyecciones macroeconómicas, en base a los resultados obtenidos del análisis de regresión proporcionado por el Área de Riesgos Financieros de la Firma de Auditoría obteniendo los siguientes resultados, como se puede apreciar a continuación:

**Tabla 3**

*Matriz histórica del año 2020 con variable macroeconómica (PBI)*

Segmento	Total ventas	No vencido	Vencido 30 días	Vencido entre 31 y 60 días	Vencido entre 61 y 90 días	Vencido entre 91 y 180 días	Vencido entre 181 y 365 días	Vencido a más de 365 días
<b>Comercio</b>	2.08%	3.29%	9.36%	17.32%	23.20%	31.34%	33.38%	100.43%
<b>Servicios</b>	1.30%	1.21%	2.30%	1.90%	0.90%	4.67%	12.80%	13.45%

*Nota.* Clasificación en base a segmentos de portafolio de la Compañía XYZ.

Finalmente, los ratios ajustados se aplicaron a las cuentas por cobrar de los diferentes portafolios determinados y en cada perfil de anticuamiento, y con ello se obtuvo la provisión por pérdida crediticia esperada que debió registrarse en el año 2020. A continuación, el detalle.

**Tabla 4**

*Cartera de cuentas por cobrar al 31.12.2020 neto de cuentas en proceso judicial y deterioradas*

Segmento	No vencido	Vencido 30 días	Vencido entre 31 y 60 días	Vencido entre 61 y 90 días	Vencido entre 91 y 180 días	Vencido entre 181 y 365 días	Vencido a más de 365 días	Total
<b>Comercio</b>	1,341,008	238,867	92,892	208,914	204,486	-	730,832	2,817,000
<b>Servicios</b>	1,777,869	1,252,968	1,036,294	1,840,496	1,093,478	1,816	950,349	7,953,270
<b>Total</b>	<b>3,118,878</b>	<b>1,491,835</b>	<b>1,129,186</b>	<b>2,049,410</b>	<b>1,297,964</b>	<b>1,816</b>	<b>1,681,180</b>	<b>10,770,269</b>

*Nota.* Detalle del reporte de cuentas por cobrar comerciales por segmento de la Compañía XYZ.

**Tabla 5**

*Pérdida crediticia esperada en función a la matriz histórica y los ratios de morosidad*

Segmento	No vencido	Vencido 30 días	Vencido entre 31 y 60 días	Vencido entre 61 y 90 días	Vencido entre 91 y 180 días	Vencido entre 181 y 365 días	Vencido a más de 365 días	Total
Comercio	44,092	22,352	16,087	48,478	64,085	-	700,000	895,093
Servicios	21,512	28,818	19,690	16,564	51,065	232	350,000	487,882
<b>Total</b>	<b>65,604</b>	<b>51,170</b>	<b>35,777</b>	<b>65,042</b>	<b>115,150</b>	<b>232</b>	<b>1,050,000</b>	<b>1,382,975</b>

*Nota.* Reporte tomado del análisis realizado por el área de Riesgos Financieros de la Firma ABC.

### 3.4 Fase III

#### 3.4.1 Determinación del ajuste por provisión de pérdida esperada

La medición de la provisión de cobranza dudosa ascendió a S/ 1,681,031 y se realizó inicialmente bajo la política contable de la Compañía (pérdidas incurridas), esto significa que sólo se provisionaban las pérdidas cuya materialización ya se había realizado en el momento de la evaluación.

La provisión según NIIF 9 ascendió a S/ 1,382,975 y se realizó bajo el enfoque de pérdidas crediticias esperadas (ECL), es decir para el cálculo también se consideraron factores futuros y condiciones macroeconómicas que podrían afectar la capacidad de pago de los clientes.

A continuación, se presentan los asientos realizados para el ajuste determinado en el año 2020.

**Tabla 6**

*Asiento de ajuste por la aplicación de la NIIF 9 en el reconocimiento de provisión esperada.*

Cuenta	Descripcion de cuenta	Débito	Crédito
1611	Provisión para pérdidas crediticias	-	300,000
1312	Cuentas por cobrar comerciales	300,000	-

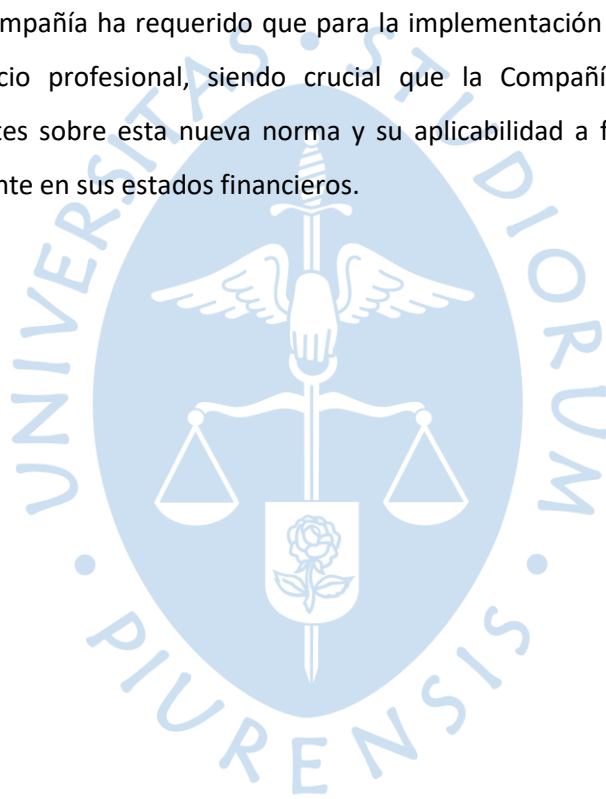
*Nota.* Asiento contable

## Conclusiones

La implementación de la NIIF 9 desarrolló principios claros y coherentes que aseguran que la información financiera de la Compañía tenga una mejor representación de su realidad económica, ajustando todos los años el efecto de considerar sus cuentas por cobrar bajo el modelo de pérdida crediticia esperada, esto le ha permitido anticiparse y gestionar proactivamente los riesgos de impago de los clientes.

La Compañía además incluyó dentro de su Política de tratamiento de activos financieros la necesidad de contratar anualmente a expertos en estudio estadístico y económico que cuenten con las herramientas adecuadas para asegurar la correcta aplicación de los criterios exigidos por la NIIF 9 para el cálculo de la tasa de interés aplicable a cada portafolio de servicio.

Asimismo, la Compañía ha requerido que para la implementación de la NIIF 9 se aplique un nivel muy alto de juicio profesional, siendo crucial que la Compañía desarrolle un plan de capacitaciones constantes sobre esta nueva norma y su aplicabilidad a fin de evitar un error que impacte significativamente en sus estados financieros.



## Referencias

- Deloitte. (2018). *Bondades y novedades de la NIIF 9 frente a la NIC 39*. Actualícese.
- Ernst & Young. (2024). *Guía NIIF 2023/2024*. Revista Contable Anual.
- García, J., y Pérez, M. (2019). *Contabilidad y Normas Internacionales*. Editorial Contable.
- Grupo de Auditores Públicos. (2024). *NIIF 9: La Norma Internacional de Información Financiera que Transforma la Contabilidad*. GAP Auditores.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Clasificación Nacional de Actividades Económicas - CLAE* [PDF]. <https://www.inei.gob.pe>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2014). *IFRS 9 Financial Instruments*. International Financial Reporting Standards. Recuperado de <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-9-financial-instruments/>
- International Accounting Standards Board. (2005). *IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement*. London: IFRS Foundation.
- International Accounting Standards Board. (2015). *IFRS 9 Financial Instruments*. London: IFRS Foundation.
- Morales, F. A., y Jarne, J. I. (2009). *Prácticas de valoración y revelación de información contable en Argentina, Brasil y Chile en el marco de la armonización internacional*. *Tékhné-Revista de Estudios Politécnicos*, (11), 207-224.
- Parrales Choez, C., y Castillo Llanos, F. (2018). *Análisis de NIIF 9 - Instrumentos Financieros desde una perspectiva industrial*. *Contabilidad y Negocios*, 13(25), 6-19.
- PwC. (2019). *Alerta Función Técnica - NIIF 9 Instrumentos financieros*. Recuperado de [https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Alerta\\_Funcion\\_Tecnica\\_Ene2019.pdf](https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Alerta_Funcion_Tecnica_Ene2019.pdf)
- Rodríguez Díaz, J. (2017). *Antes NIC 39 ahora NIIF 9: nuevos desafíos para los contadores*. *Revista Contabilidad y Negocios*, 12(23), 45-60.
- Rodríguez, M., & Pérez, J. (2020). *Impacto del Producto Bruto Interno (PBI) en el riesgo crediticio*. *Revista de Economía y Finanzas*, 12(3), 45-67
- RSM Global. (2020). *NIIF 9 Instrumentos financieros: Cuentas por cobrar*. Recuperado de [https://www.rsm.global/venezuela/sites/default/files/media/Boletin/11-09-2020/niif\\_9\\_instrumentos\\_financieros\\_cuentas\\_por\\_cobrar\\_diseno\\_de\\_la\\_politica\\_contable\\_para\\_el\\_reconocimiento\\_y\\_medicion\\_de\\_la\\_perdida\\_crediticia\\_esperada.pdf](https://www.rsm.global/venezuela/sites/default/files/media/Boletin/11-09-2020/niif_9_instrumentos_financieros_cuentas_por_cobrar_diseno_de_la_politica_contable_para_el_reconocimiento_y_medicion_de_la_perdida_crediticia_esperada.pdf)
- Settineri, S. (2022). *NIIF 9, modelo de pérdida esperada: desafíos, problemas y situaciones a considerar en la adopción de la NIIF 9 'instrumentos financieros'*. Editorial
- Valencia Lemos, L., Narváez Grisales, J. A., y Vargas Sierra, C. A. (2021). *Hacia un enfoque comprensivo de las NIC 32, NIC 39, NIIF 7 y NIIF 9*. Universidad de San Buenaventura Cali.

## Apéndices



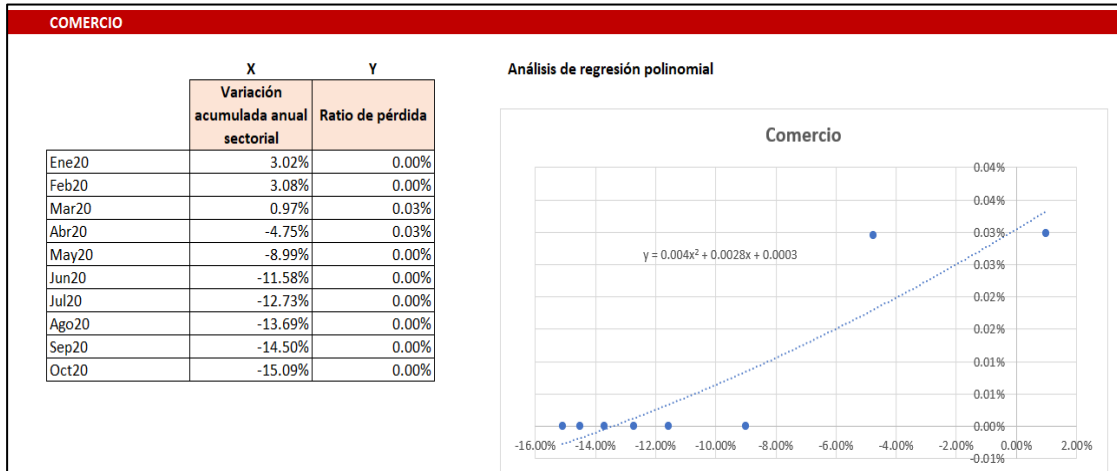
**Apéndice A. Segmentación de clientes de acuerdo con su actividad operacional**

Row Labels	Sum of Pagado Vigentes	Sum of Pagado 1-30 días	Sum of Pagado 31-60 días	Sum of Pagado 61-90 días	Sum of Pagado 91-180 días	Sum of Pagado 181-360 días	Sum of Pagado > 360 días	Sum of TOTAL
Servicios	42,558,768	26,359,149	4,593,026	1,854,320	2,338,506	27,000	-	77,730,769
Comercio	15,039,084	14,616,529	3,612,498	847,751	844,990	51,574	-	35,012,425
Entretenimiento	806,646	62,536	-	-	-	-	-	869,182
<b>Grand Total</b>	<b>58,404,498</b>	<b>41,038,214</b>	<b>8,205,524</b>	<b>2,702,070</b>	<b>3,183,496</b>	<b>78,574</b>	<b>-</b>	<b>113,612,376</b>

*Nota.* Elaboración propia

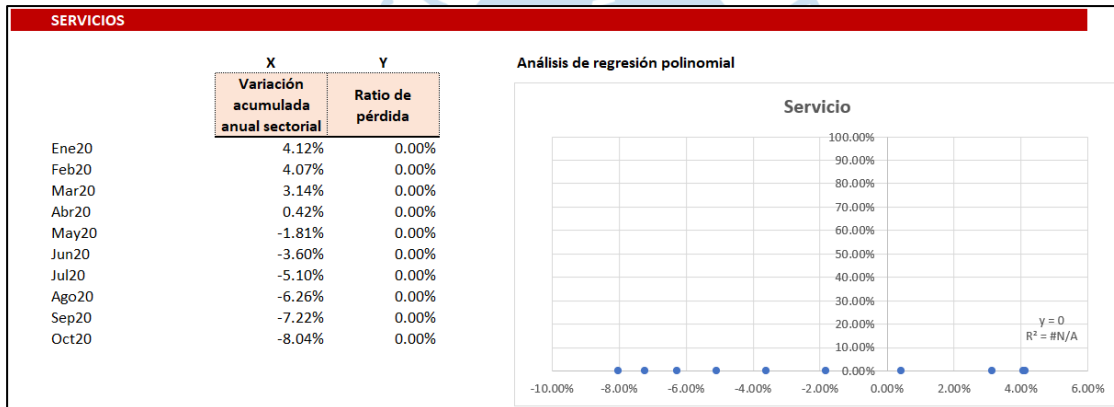


## Apéndice B. Análisis de regresión polinomial en el sector comercio y servicios, año 2020.



Nota. Elaboración propia

## Análisis de regresión polinomial en el sector Servicios, año 2020



Nota. Elaboración propia

## Apéndice C. Resumen del reporte de cuentas por cobrar

MATRIZ HISTÓRICA											
MATRIZ PAGOS OCTUBRE 2019 - OCTUBRE 2020											
Corresponde al comportamiento de pago de los clientes agrupados en cada portafolio propuesto y clasificado en rangos por anticuamiento.											
	Total ventas	Corriente	Pagado en 30 días	Pagado entre 31 y 60 días	Pagado entre 61 y 90 días	Pagado entre 91 y 180 días	Pagado entre 181 y 365 días	Pagado a más de 365 días	pendiente de pago	No cobrado mayor a 365 días	TOTAL PERDIDA
Comercio	26.315.396	9.685.387	10.786.462	2.686.113	800.895	611.632	106.682	346.780	1.091.244	546.780	546.780
Servicios	58.259.000	27.821.349	17.283.290	2.434.486	1.253.188	2.515.374	27.000	1.456.321	5.680.063	1.456.321	1.456.321
<b>Total</b>	<b>84.574.396</b>	<b>37.506.936</b>	<b>28.069.752</b>	<b>5.120.549</b>	<b>2.054.083</b>	<b>3.127.006</b>	<b>133.682</b>	<b>2.003.101</b>	<b>6.551.307</b>	<b>2.003.101</b>	<b>2.003.101</b>

MATRIZ OCTUBRE 2019 - OCTUBRE 2020										
Corresponde a la matriz que refleja el comportamiento de las ventas por portafolio. Considerar que para hallar el total de las ventas al crédito deberá adicionarse las provisiones/castigos de dichos periodos.										
	Total ventas	No vencido	Vencido 30 días	Vencido entre 31 y 60 días	Vencido entre 61 y 90 días	Vencido entre 91 y 180 días	Vencido entre 181 y 365 días	Vencido a más de 365 días		
Comercio	26.315.396	16.629.808	5.843.346	3.157.233	2.356.337	1.744.705	1.638.024	544.464		
Servicios	58.259.000	30.437.652	13.156.362	10.721.926	9.458.758	6.943.384	6.916.384	4.003.742		
<b>Total</b>	<b>84.574.396</b>	<b>47.067.460</b>	<b>18.999.708</b>	<b>13.879.158</b>	<b>11.815.096</b>	<b>8.688.090</b>	<b>8.554.408</b>	<b>4.548.206</b>		

