



UNIVERSIDAD
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL
PIRHUA

CRITERIO DE MEDICIÓN Y REVELACIÓN DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN: UN ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE EMPRESAS PERUANAS Y CHILENAS

Kiara Chau-Miyakawa

Piura, junio de 2018

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

Programa Académico de Contabilidad y Auditoría

Chau, K. (2018). *Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas* (Tesis de licenciatura en Contabilidad y Auditoría). Universidad de Piura. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Programa Académico de Contabilidad y Auditoría. Piura, Perú.



Esta obra está bajo una licencia

[Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Repositorio institucional PIRHUA – Universidad de Piura](https://repositorio.institucional.pirhua.edu.pe/)

UNIVERSIDAD DE PIURA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y EMPRESARIALES



Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: Un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas

**Tesis para optar el Título de
Contador Público**

Kiara Melissa Yukie Chau Miyakawa

Asesor: Dr. Julio Hernández Pajares

Piura, junio 2018

A Dios por permitirme llegar a este momento tan especial.

A mi familia, profesores y amigos, por su constante e importante apoyo.

Resumen

La convergencia de las normas contables nacionales en distintos países hacia las normas internacionales de información financiera, hace necesario mantener permanentemente observadas las prácticas de medición y revelación de las empresas, de tal forma que se pueda identificar el grado de diversidad de la aplicación de las normas. Un importante desafío que implicó este cambio a la normativa internacional, fue la introducción del modelo de medición denominado valor razonable. Entre las normas internacionales de información financiera que presenta la opción de aplicar este modelo de medición encontramos la NIC 40 denominada propiedad de inversión, que deja la posibilidad de elegir entre el costo histórico y el mencionado valor razonable, abriendo la posibilidad de que existan posturas y factores que puedan influenciar esta elección; es por ello que la norma a estudiar es la NIC40 junto con los requerimientos de revelación exigidos por la NIIF 13 valor razonable. Entre los países latinoamericanos que tuvieron similar proceso de implementación hacia estas normas internacionales tenemos a Chile y Perú, realizándolo en los periodos 2009 y 2010 respectivamente.

El objetivo de este trabajo es comparar la aplicación de la norma NIC 40 respecto a los criterios de medición posterior y revelación entre Perú y Chile, para así conocer la situación actual de estas dos prácticas en las empresas, y establecer un punto de partida para futuras investigaciones, para lo cual se realizará un análisis comparativo de los criterios de medición posterior de la propiedad de inversión, además de los posibles factores que influyen en su elección y el nivel de cumplimiento de revelación de los ítems exigidos por la NIC 40 y NIIF 13 en las empresas peruanas y chilenas, a través de sus reportes anuales 2014 y 2015. Así mismo, se evaluará si las variables como tamaño, sector y auditor tienen una influencia en la elección del modelo de medición posterior. Los resultados indican que la mayoría de empresas peruanas y chilenas eligen el modelo de costo histórico para medir sus propiedades de inversión. En cuanto a las variables analizadas, existen indicios de que el sector y tamaño influyen en la elección del modelo de medición. En relación al grado de cumplimiento del criterio de revelación, las empresas no revelan de manera completa todos los criterios exigidos tanto por la NIC 40 como la NIIF 13.

Palabras clave: Normas Internacionales de Información Financiera, valor razonable, costo histórico, propiedad de inversión.

Índice

Introducción	1
Capítulo 1 Marco teórico	5
1.1. Medición de la propiedad de inversión	6
1.1.1. Factores que influyen en la elección del método de medición posterior	7
1.2. Revelación propiedad de inversión (NIC 40).....	10
Capítulo 2 Metodología	13
Capítulo 3 Análisis de resultados	15
3.1. Análisis criterio de medición	15
3.2. Criterios de revelación	22
3.2.1. Criterios de revelación NIC 40	22
3.2.2. Criterios de revelación NIIF 13	23
Conclusiones e implicancias.....	25
Limitaciones	27
Referencias	29

Anexos	33
Anexo 1. Relación de empresas analizadas: Año, país y tipo de estados financieros.....	35
Anexo 2. Tabla dicotómica para determinar si tasación se realizó por perito independiente	37
Anexo 3. Sectores	38
Anexo 4. Criterios de revelación NIC40	39
Anexo 5. Tabla dicotómica para criterios de revelación NIC 40	40
Anexo 6. Tabla dicotómica para criterios de revelación NIIF 13.....	41
Anexo 7. Criterios de revelación NIIF 13	42

Índice de Tablas

Tabla 1.	Variable sector - Modelo de medición.....	19
Tabla 2.	Variable tamaño - Modelo de medición	20
Tabla 3.	Auditor - Modelo de medición	21
Tabla 4.	Grado de cumplimientos criterios NIC 40	22

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Criterios de medición posterior NIC 40.....	16
Gráfico 2. Porcentaje de tasaciones realizadas por un perito independiente	17
Gráfico 3. Representación del sector por país.....	19
Gráfico 4. Grado de cumplimiento NIIF 13	23

Introducción

La normativa que rige en cada país para la preparación o elaboración de los estados financieros, ha tenido una serie de modificaciones y cambios debido a las nuevas exigencias de las economías mundiales haciendo necesario una convergencia desde la normativa nacional contable a la internacional como lo señalan Díaz (2014) y Silva & Azua (2006).

Respecto a lo mencionado, Díaz (2014) agrega que estos cambios conllevan a la necesidad de encontrar un lenguaje común para preparar y presentar los estados financieros, a través de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC/NIIF), aplicadas por diversos países.

En la misma línea Jarne, Laínez & Callao (2003) destacan la importancia de la homogeneidad en las prácticas contables de diversos países hacia la adopción de las normas, lo que contribuye a la reducción de los efectos negativos de la diversidad contable tanto para las empresas como usuarios, mejorando el desarrollo de mercados de valores.

Sumando a lo anterior Díaz (2008) y Barrientos (2011) identifican que las actividades internacionales han conllevado a que la naturaleza de los inversores y acreedores se amplíe, ya no a nivel nacional sino a uno internacional, por lo que es necesario recurrir a prácticas similares o estandarizadas que permitan la comprensibilidad y comparabilidad de los estados financieros entre diferentes países.

En este sentido autores como Morales & Jarne (2009) sugieren la importancia de mantener permanentemente observadas las prácticas de medición y revelación de las empresas, de tal forma que se pueda identificar el grado de diversidad de la aplicación de estas normas.

En países como Perú y Chile, el proceso de implementación de NIC/NIIF ha significado para una adopción gradual y similar a partir del 2010 y 2009 respectivamente, haciendo relevante nuestro análisis de estos dos países.

De esta forma en el Perú, la aplicación de NIC/NIIF para la preparación de los estados financieros es exigida para aquellas empresas que cotizan en la Bolsa de Valores,

según la ley N° 29710-2011¹ a partir del 2011 a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

En lo que respecta a las empresas chilenas, la adopción de las normas internacionales de información financiera es obligatorio a partir del 01 de enero del 2013 establecido por el Colegio de Contadores de Chile, según Boletín Técnico N° 85² del 19 de diciembre de 2013.

El resultado de la implementación de las NIIF/NIC trae novedades conceptuales en las prácticas contables, una de las más significativas es el tratamiento de los bienes inmuebles.

Entre las principales representaciones que tienen estos tipos de bienes según las normas internacionales de información financiera son: propiedad planta y equipo, y propiedades de inversión, los cuales se rigen por los requerimientos de la NIC 16 y NIC 40 respectivamente. La NIC 40 fue emitida en el 2000 y aplicada a partir del 2005, permitiendo la utilización del valor razonable o costo histórico para realizar la medición posterior de las propiedades de inversión.

Ambos criterios conllevan un compromiso por parte de cada gerencia de brindar información sobre sus bienes inmuebles que refleje la situación actual, lo cual es plasmado en los reportes financieros, que son la base que permite a los usuarios tomar decisiones como lo indica Castellanos (2015).

Para aplicar el modelo de medición valor razonable es necesario también estudiar la NIIF 13 denominada Medición del Valor Razonable, emitida en el año 2012 por el International Financial Reporting Standards (IFRS), tal como indica Gómez & Álvarez (2013) esta norma constituye la culminación de un trabajo de más de cinco años para mejorar y armonizar este método de medición y los requisitos de revelación para dar respuesta a los requerimientos de transparencia y comparabilidad de la información financiera.

El objetivo de esta investigación es contrastar la aplicación de la NIC 40 entre Perú y Chile respecto a los criterios de medición posterior y revelación, para así conocer la situación actual de estas dos prácticas de las empresas y establecer un punto de partida para futuras investigaciones. Para ello se realizará un análisis comparativo de los criterios de medición posterior, así como también de los posibles factores que influyen en la elección del tipo de modelo y las variables que inciden en este como tamaño, sector y auditor. Por último, se identificará el nivel de cumplimiento de revelación exigida por la NIC 40 y NIIF 13 extraída de sus reportes anuales 2014 y 2015 para Perú y Chile.

¹ Ley que promueve las emisiones de valores mobiliarios y fortalece el mercado de capitales recuperado de https://www.smv.gob.pe/Frm_SIL_Detalle.aspx?CNORMA=LEY0000201129720&CTEXTO=

² Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad recuperado de <http://www.chilecont.cl/wp-content/uploads/2014/01/Bolet%C3%ADn-T%C3%A9cnico-N%C2%B085-aprobado-el-19-12-2013-Definitivo.pdf>

Esta investigación se divide en cinco secciones: Introducción, marco teórico que comprende revisión de literatura, el diseño metodológico, análisis de resultados y para finalizar las conclusiones e implicancias.

Capítulo 1

Marco teórico

Más de cien países³ alrededor del mundo aplican NIC/NIIF para la preparación de sus estados financieros, brindando así información útil y pertinente para la toma de decisiones de los usuarios, simultáneamente facilita la introducción de estas empresas a nuevos mercados permitiendo la comparabilidad e interpretación de estos estados como indica Barrientos (2013), siendo obligatorio para empresas listadas en el mercado bursátil.

Entre los países latinoamericanos que tuvieron similar proceso de adopción de estas normas, tenemos a Chile y Perú, siendo de carácter obligatorio para empresas que cotizan en la bolsa de valores, a partir del 2009 y 2010 respectivamente, contribuyendo a la comparabilidad del análisis en esta investigación.

Vinculado al concepto de propiedades de inversión en los estados financieros, estas representan un porcentaje significativo respecto al total de los activos que tienen las empresas, esto es más notorio en el sector de construcción en el cual se encuentra incluida la actividad inmobiliaria, el cual forma parte integrante en la actividad económica, representando en el año 2015, en Perú el 6% del PBI según INEI⁴(2016) y para Chile 7% según el Banco Central de Chile⁵ (2016)

Es importante señalar que las propiedades de inversión se contabilizan según el tratamiento de la NIC 40, la cual brinda criterios de reconocimiento, medición y revelación de este tipo de bienes inmuebles, permitiendo el tratamiento alternativo para la medición posterior de la propiedad de inversión, la cual ha generado gran controversia a lo largo de los años, aludiendo al modelo de costo histórico y al modelo de valor razonable, cuya importancia radica en las características de relevancia y fiabilidad de la información financiera reflejada en los estados financieros.

³ Gustavo Lazzati (2008). Más países adoptan normas financieras internacionales recuperado de <http://www.iprofesional.com/notas/68649-Mas-paises-adoptan-normas-financieras-internacionales>

⁴ Instituto Nacional de Estadística e Informática (2016) recuperado de <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/economia/>

⁵ Banco Central de Reserva recuperado de <http://si3.bcentral.cl/estadisticas/Principal1/Excel/CCNN/trimestrales/excel.html>

1.1. Medición de la propiedad de inversión

El análisis de los criterios de medición de los bienes inmuebles ha originado diversas posturas y estudios, los cuales mencionaremos en este apartado, siendo el foco de discusión las características fundamentales de la información financiera definidas en el marco conceptual (2016) emitido por el IASB, el cual alude a la relevancia y la fiabilidad.

De igual manera en el Marco Conceptual de las NIIF (MC) se define claramente que: “Para que sea útil, la información ha de ser relevante y representarse fielmente. Ni una representación fiel de un fenómeno irrelevante ni una representación no fidedigna de un fenómeno relevante ayudan a los usuarios a tomar decisiones adecuadas” (MC QC17).

Atendiendo a estas consideraciones, la NIC 40 permite la elección entre dos métodos de medición posterior, el costo histórico o el valor razonable para aquellos bienes inmuebles que calzan con la definición de propiedad de inversión; sin embargo, muestra su preferencia implícita por el modelo de valor razonable como lo indican Vicente-Lama, Molina-Sánchez & Ramírez-Sobrino (2013) reflejado en el requerimiento del IASB a las empresas en revelar independientemente del modelo escogido, el valor razonable de la propiedad de inversión como lo indica en el párrafo 32 de la NIC 40 (2017).

Existen numerosos ejemplos de investigaciones cualitativas y cuantitativas que tienen como objetivo explicar los factores que influyen en la elección del modelo de medición, así mismo estas investigaciones tienen como punto de partida analizar la situación de las empresas respecto a la elección de los dos modelos de medición posterior para estos tipos de bienes inmuebles en cada país.

Es así como el estudio de Vicente- Lama et al. (2013) quien realizó una investigación empírica con una muestra de estados financieros consolidados de grupo cotizados españoles que registraban inversiones inmobiliarias concluyendo la preferencia de este grupo por el modelo de coste para el registro de sus inversiones inmobiliarias; así mismo observa un aumento en el número de casos que eligen el modelo de valor razonable conforme se gana experiencia, con el propósito de atraer inversores internacionales, ya que en la demanda de los inversores del sector inmobiliario del mercado europeo conduce hacia este modelo, también a aminorar las asimetría de información.

Otro estudio realizado por Christiensen & Nikolaev (2013) sobre la medición posterior para activos no financieros, se enfocaron en dos países con normativas muy diferentes, Alemania y Reino Unido, a partir del cual estudia el efecto de los cambios antecesores y posteriores de la aplicación de las NIIF en la Unión Europea, observando que las entidades del Reino Unido utilizan con mayor frecuencia el valor razonable como criterio de medición de sus activos no financieros; a pesar de ello el 44% de las entidades de Reino Unido aplicó costo histórico; en Alemania solo el 1% de las entidades Alemanas optó por medir a valor razonable estos activos; concluyendo que la gerencia de las empresas no consideró beneficioso la aplicación del valor razonable.

Por otra parte Linsmeier (2013) cuya investigación tuvo como base los estudios realizados por Christensen & Nikolaev (2013), respalda lo planteado por estos autores pero adiciona dos grandes diferencias para aquellas entidades que deciden aplicar el modelo de valor razonable determinando que la información adicional que brinda este método es útil

para evaluar las perspectivas de flujo de efectivo de la entidad como el valor realizado por la entidad de la administración que decide vender el activo, por ello concluye que medir las propiedades de inversión a valor razonable proporcionaría una información más relevante a los usuarios de los estados financieros.

Así mismo Taplin (2014) examina el uso del valor razonable de las propiedades de inversión en sociedades cotizadas en China concluyendo que la presencia de una influencia internacional, es decir la apertura de los mercados chinos a la inversión internacional, se correlaciona fuertemente con la opción de usar el método de medición a valor razonable.

Y por último, Castellanos (2015) examina los elementos que intervienen en la decisión de la gerencia al optar por la aplicación del valor razonable en la medición de activos no financieros a través de una investigación con enfoque cualitativo, considerando como los anteriores autores aspectos relacionados con las características fundamentales de la información financiera.

En países latinoamericanos son pocos los estudios realizados en cuanto a la elección del modelo de medición valor razonable o costo histórico para las propiedades de inversión, en el siguiente apartado conoceremos algunos de los factores que hacen mención en sus investigaciones los autores mencionado entre otros.

1.1.1. Factores que influyen en la elección del método de medición posterior

Para poder comprender estos factores primero es necesario saber la diferencia que presentan ambas mediciones costo histórico o valor razonable en el registro contable.

Si la entidad decide elegir el modelo de valor razonable, medirá todas sus propiedades de inversión reflejando el importe del valor razonable; así mismo las pérdidas o ganancias de las variaciones de este valor se ven reflejadas en la cuenta de resultado como ganancia o pérdidas no realizadas.

Por otro lado si la entidad escoge el modelo de costo histórico, tendrá similar tratamiento que la medición posterior de una propiedad planta y equipo (NIC 16).

Una vez explicadas las diferencias de los efectos contables para cada modelo de medición, mencionaremos a continuación los factores estudiados por diferentes autores, así tenemos:

El primer factor denominado tradición contable previa, estudiado en investigaciones realizadas por Christensen & Nikolaev (2009), Muller, Riedl, Sellhorn (2008), Vicente-Lama et al. (2013) y Barrientos (2013), clasificándolos en dos grandes grupos la tradición anglosajona y la continental, influenciados por aspectos de cada país y presentando diferencias muy marcadas respecto a la percepción del propósito que tienen sobre la contabilidad.

Así mismo Barrientos (2013) señala que en países como Estados Unidos, Australia, Países Bajos entre otros, han tenido un desarrollo temprano y poseen

bolsas de valores más maduras, obteniendo una gran cantidad de inversores desde el exterior, siendo una de sus principales fuentes de financiación los usuarios que participan de los mercados bursátiles, por lo cual su contabilidad está enfocada en proporcionar información que sea útil para el accionista.

A comparación de países de tradición contable continental, como indica esta misma autora, los cuales tiene como principal fuente de financiamiento a los bancos, fundamentado en el control y un sistema legal rígido, además de un diseño burocrático. Autores como García Lara y Mora (2004) indican que en España y en países continentales influye el conservadurismo contable.

En referencia a las NIIF, Barrientos (2013) señala que estas están basadas en un modelo de tradición contable anglosajona, cuyo objetivo es brindar información relevante que refleje el valor actual, en este caso de las propiedades de inversión, debido a que tiene un enfoque basado en la información predictiva que permitirá al inversionista evaluar sus decisiones.

Sin embargo, la norma NIC 40 al permitir la elección entre estos dos tipos de valoración para la propiedad de inversión, da paso a que la influencia de la tradición contable antecesora de cada país pueda ser considerada para tal elección, dependiendo de factores como la economía, cultura, entre otros.

El segundo factor es la existencia de mercados activos, lo que permite la entrada de datos observables y verificables por los usuarios, así mismo facilita el proceso de auditoría.

Galera & López (2009), Gómez & Álvarez (2013), entre otros, afirman que la medición a valor razonable permite tener información más relevante respecto al costo; sin embargo, el debate se enfoca a la característica de la fiabilidad, ya que, según el método y el nivel de la información, puede caer en un oportunismo o una manipulación de la información.

Al respecto Vega & González (2014) afirman que los países en vías de desarrollo tienen mayores dificultades para utilizar un enfoque de mercado por la disponibilidad de la información, pues presentan pequeños mercados y una reducida actividad transaccional.

En ese mismo sentido Castellanos (2015) señala que al no tener un mercado activo, es necesario considerar datos no observables los cuales son brindados por la misma empresa, disminuyendo la fiabilidad de la información al insertar la subjetividad en su determinación, pudiendo generar problemas de agencia y de asimetría de la información como lo indica.

En tal sentido este mismo autor define el problema de agencia como el riesgo en que la gerencia de la empresa actúe en su propio beneficio o interés, en lugar de considerar a los usuarios, es aquí donde surgen las asimetrías de la información entre accionistas, inversores, directores y otros; por lo que al tener un grado de subjetividad para la determinación del valor razonable este puede ser un factor disgregado.

Dicho de otra manera si presenta un valor distinto al del mercado significa que la empresa tiene información sobre la propiedad de inversión, que es diferente al valor de mercado, pudiendo afectar a los distintos usuarios, un ejemplo claro es la posible relación que pueda tener el método de valor razonable con el endeudamiento, el cual puede ser considerado otro factor. Vicente-Lama et al (2013) y Ferreira & Morais de Oliveira (2015) indican que las empresas que tienen registrados propiedad de inversión y tienen necesidad de financiamiento, es más probable que utilicen el valor razonable ya que como se mencionó anteriormente en caso de la aplicación como método de medición, el valor razonable puede tener como efecto de aplicación el incremento de la propiedad de inversión reflejada como una ganancia no realizada, siendo más atractiva para las entidades crediticias.

De la misma forma si el método para su determinación, es diferente al del mercado, estas empresas pueden alterar los indicadores financieros utilizados por las entidades, ya sea manipulando los beneficios o maximizando las ganancias.

Es posible que entre los mercados de los activos no financieros como la propiedad planta y equipo, y la propiedad de inversión, este último presente mercados más activos que la propiedad planta y equipo, por lo que es más probable que se utilice el valor razonable para empresas que registren este tipo de bienes como lo indica Linsmeier (2013)

Por otro lado, Ferreira (2014) indica que el problema de la fiabilidad puede ser reducida por el criterio de revelación, ya que tanto la NIC 40 como la NIIF 13 determinan ciertos requisitos, cuya información revelada puede ser útil para los usuarios.

Así mismo Barrientos (2013) destaca la importancia de la realización de tasaciones por un perito independiente, permitiendo mejorar la fiabilidad de la información en la determinación del valor razonable, estas tasaciones son recomendadas por la norma NIC 40; sin embargo reconoce que las tasaciones no muestran una información real sino estimaciones, además es importante conocer las bases que rigen las tasaciones en cada país.

Por ejemplo en el caso de España las tasaciones se realizan de acuerdo a las Normas Internacionales de Tasación que permite tener una mayor confiabilidad en la tasación como lo indica Vicente-Lama et al. (2013).

Bello & Sánchez (2011) analizan el contexto Colombiano sobre la valuación de activos en relación a las exigencias por la IF para la preparación bajo NIIF, concluyendo la necesidad de tener normas estandarizadas de valoración en vez de las regulaciones locales, ya que estas no son suficientes para poder cumplir con las exigencias como consecuencia de la implementación de NIIF, es necesario fortalecer las prácticas de valuación en Colombia, por lo que es indispensable la unidad de criterios de valuación.

Por ello Müller et al (2011) en su investigación sugiere que es mucho mejor cuando el valor razonable es determinado por un tasador externo que por uno interno, ayudando así a reducir aspectos como la asimetría.

El cuarto factor está relacionada a la oferta-demanda, es decir autores como Molina et al. (2013) y Barrientos (2013) indican que la política de medición a aplicar, dependerá de los *stakeholders* al que se enfoca el directivo de las empresas, por ejemplo, si está interesado o desea atraer inversores del exterior, probablemente elegirá el método que permita que sus propiedades de inversión sean comparables en función al método utilizado en el país de este inversor.

Un quinto factor es el costo de obtención-beneficio, Sánchez (2015) indica que el coste para determinar el valor razonable puede ser significativo para las empresas con mercado ilíquido o inactivo, en comparación de aquellos mercados líquidos, por lo que la empresa evaluará esta relación para determinar su elección.

El último y sexto factor está relacionado con el auditor, investigaciones como Vicente-Lama et al. (2013) y Barrientos (2013) indican que la elección del criterio esta relaciona con el auditor de los estados financieros, por esto es necesario verificar cuál es la función y el objetivo de los auditores definido por las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) las cuales contienen principios y los procedimientos básicos pero esenciales para que el auditor pueda cumplir su labor; resumiéndose en examinar y dictaminar los estados financiero de cada empresa.

Si nos enfocamos en la revisión del auditor respecto a la NIC 40, en específico si la empresa ha optado por utilizar el valor razonable, es necesario que comprenda el método utilizado para verificar y determinar este valor, evaluando aspectos como el riesgo, razonabilidad para su determinación cuando estos no son determinados por el mercado; así tenemos por ejemplo la determinación de la tasa de descuento utilizado cuando se requiere aplicar flujos descontados. Por lo cual De la Peña (2008) determinan la necesidad de que las auditoras contraten expertos (especializados en determinados bienes) y así llevar a cabo adecuada auditoría.

Si el auditor dictamina que los estados financieros han sido preparados adecuadamente, el prestigio que pueda tener la firma auditora influye en los usuarios, ya que si la empresa auditora es una de las *BIG 4* existe un mayor grado de confianza en la información presentada, mejorando la fiabilidad.

Vinculado a estos factores extrajimos tres variables: sector, tamaño y auditor, con la finalidad de explicar las posibles relaciones en la elección del modelo de medición para las empresas peruanas y chilenas.

1.2. Revelación propiedad de inversión (NIC 40)

Una correcta revelación de los ítems exigidos por las normas internacionales de información financiera emitidas por el IASB, permite garantizar una adecuada transparencia de la información presentada.

La introducción o utilización del valor razonable ha conducido a la necesidad de prestar especial atención a este criterio de revelación establecidos por la norma, además acrecienta la responsabilidad de cada gerencia, pues se requiere aumentar la cantidad de información a revelar en los estados financieros (Navarro & Pérez, 2010).

La investigación realizada por Müller et al (2011) admite la importancia del criterio de revelación, ya que permite reducir la asimetría de la información, pero no la elimina; aunque el resultado obtenido no puede generalizarse a un conjunto más amplio de empresas, ya que este estudio se realizó a una muestra reducida de industria caracterizada por un activo único que es la propiedad de inversión y tienen mercados de referencia y técnicas de valoración más desarrollados que muchas otras categorías de activos no financieros de larga vida.

Así mismo Pavic, Mamic & Brozovic (2016) analizaron 132 empresas de Croacia obteniendo como resultado que un mayor grado de revelación de las propiedades de inversión tiene un impacto directo en el nivel de transparencia de la información para los inversores u otros usuarios interesados de los estados financieros, la poca inversión de las propiedades de inversión en estas empresas se debe probablemente a que la información de las memorias es incompleta.

Los autores antes mencionados resaltan que la importancia de la información revelada sobre el valor razonable ayuda a mejorar la característica de fiabilidad, debido a que reduce la incertidumbre de los importes hallados.

Para que este criterio pueda cumplir con su objetivo, es necesario el compromiso de la gerencia de divulgar y cumplir con los criterios de revelación que brinda la NIC 40 y de ser el caso NIIF 13.

Barrientos (2013) nos indica que la falta de cumplimiento de los ítems exigido por la NIC 40 puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información, lo cual puede tener un impacto en el mercado de valores, además de brindar una información limitada creando un oportuno para empresa competidoras.

La NIC 40 exige revelar, independientemente del modelo de medición a escoger, aspectos como el método de medición utilizado, dificultad en la clasificación de las inversiones inmobiliaria, determinación del valor razonable (para ambos métodos de medición), los movimientos en este elemento, restricciones que pudiesen tener, obligaciones contractuales, entre otras; así mismo demanda revelar otros criterios según la práctica contable de medición escogida con la finalidad de contribuir a la transparencia y relevancia de la información financiera.

Del mismo modo es necesario cumplir con los requisitos exigidos por la NIIF 13, ya que dentro de su ámbito de aplicación o alcance indica lo siguiente: “Esta NIIF se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable”. (P5, NIIF 13)

Dentro de los requerimientos de revelación exigidos por la NIIF 13, tenemos ítems relacionado con la técnica y los datos utilizados para determinar el valor razonable, así mismo en caso el nivel de jerarquía de los datos no observables sea significativa, es decir

de Nivel 3, es necesario revelar el efecto de las mediciones sobre el resultado del periodo u otro resultado integral para el periodo.

De acuerdo a la revisión teórica anterior se proponen las siguientes preguntas de investigación:

¿Existe diferencias en el método de medición posterior utilizadas por las empresas peruanas y chilenas que registran propiedad de inversión?

¿Para medir el valor razonable de las propiedades de inversión las empresas peruanas y chilenas suelen contratar peritos independientes y especializados según lo recomendado por la NIC 40?

¿Existe relación entre las variables como sector, tamaño y auditor con la elección del método de medición en las empresas peruanas y chilenas?

¿Cuál es el nivel de cumplimiento de los requisitos de revelación de las NIC 40 y NIIF 13?

Capítulo 2 Metodología

La naturaleza de esta investigación es exploratoria descriptiva, aplicando la metodología de análisis de contenido en los reportes anuales, aplicado en investigaciones como Ferreira & Morais de Oliveira (2015), Hernández, Nuñez & Zapata (2017), Christensen & Nikolaev (2009) y Viviani, Hall & Klann (2014) siendo de carácter cualitativo.

El estudio analiza en primer lugar las políticas contables de medición y revelación exigidos por la NIC 40, en este último criterio se adicionó lo exigido por la NIIF 13.

La información de las empresas se ha obtenido de los reportes anuales 2014 y 2015 de las empresas peruanas y chilenas que registran propiedad de inversión en sus estados financieros de los distintos sectores, excluyendo bancos y financieras, puesto que sus principales activos son financieros, en esta investigación nos enfocaremos a las propiedades de inversión, la cual pertenece a la clase de activos no financieros.

Las empresas a las que hacemos mención se encuentran listadas en la SMV y SVS para Perú y Chile respectivamente, siendo 42 empresas peruanas y 30 empresas chilenas analizadas en el 2014; mientras que en el 2015 son 46 empresas peruanas y 28 empresas chilenas (**Anexo 1**).

Para establecer si el valor razonable fue determinado a través de un perito independiente asignamos los valores reflejados en el **Anexo 2**, a través de una puntuación dicotómica al requerimiento exigido de la NIC 40 sobre esta determinación.

De esta revisión de memorias se seleccionaron tres variables con la finalidad de determinar si estas guardan relación en la elección del modelo de medición: tamaño, sector y firma auditora.

Para poder clasificar el tamaño de las empresas, se consideró la categorización empresarial de cada país, en Perú está establecida por la ley N° 30056⁶ promulgada en el 2013, categorizándolas como: pequeñas y medianas empresas; en esta investigación solo

⁶ Miempresapropia (2016) recuperado de <https://mep.pe/promulgan-ley-no-30056-que-modifica-la-actual-ley-mype-y-otras-normas-para-las-micro-y-pequenas-empresas/>

se consideró los niveles de ventas anuales fijados en Unidades Impositivas Tributarias⁷ (UIT); a comparación de las empresas chilenas que se realizó la clasificación según la normativa tributaria considerando en este caso solo las ventas anuales fijados en Unidad de Fomento⁸ (UF).

Tanto los valores UIT como UF varían, en cuanto a la UIT se modifica anualmente a comparación de las UF que varían por día, por lo cual para este fin la UIT se consideró según los años de nuestro análisis 2014 y 2015, en cambio para determinar el valor a utilizar por UF se utilizó el promedio por cada periodo.

En cuanto al sector, se clasificó según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme⁹ (CIIU) tanto para empresas peruanas como chilenas, para ello se revisó la actividad económica en cada memoria analizada. **Ver Anexo 3**

Para el análisis del grado de cumplimiento de revelación exigidos por la NIC 40 y NIIF 13, se analizarán los ítems que se encuentran en el **Anexo 4** los cuales representan algunos de los requisitos requeridos por la NIC 40, no se analizaron todos debido a que aquellos excluidos no son posible de asignar un valor utilizando la metodología aplicada.

También se asignaron valores para cada ítem a través de una puntuación dicotómica (**Ver Anexo 5**), así tenemos: revela completamente valor “1” (V1), no revela “2”(V2), revela lo mínimo “3“(V3), si es un importe no significativo “4”(V4) y no se ajusta a la realidad de la empresa “0“(V0).

En lo que respecta a los ítems exigido por la NIIF 13 asignamos los siguientes valores **Anexo 6**: “1 “sí revela, “2” no revela y “3 “no son significativas, para lo cual sólo se analizará las técnicas de valoración y datos de entrada usado para desarrollar la determinación del valor razonable **Anexo 7**, no se analizó el efecto de las mediciones sobre el resultado del periodo u otro resultado integral para el periodo.

Debemos considerar que la construcción de este índice está sujeto a un alto nivel de subjetividad como lo indica autores como Coy y Dixon (2004), atendiendo a la explicación de cuál es el tratamiento contable que cada ítem debe tener presente en los informes.

7 Ministerio de economía y finanzas recuperado de <https://www.mef.gob.pe/es/valor-de-la-uit>

8 Servicio de impuestos internos http://www.sii.cl/valores_y_fechas/uf/uf2017.htm

9 Instituto Nacional de Estadística e Informática recuperado de: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0883/Libro.pdf

Capítulo 3

Análisis de resultados

A continuación, vamos a presentar los resultados obtenidos en relación a los criterios de medición posterior y grado de cumplimiento de revelación que aplican las empresas peruanas y chilenas, sobre el análisis de contenido extraído de los reportes anuales de 2014 y 2015.

3.1. Análisis criterio de medición

Atendiendo a la primera pregunta de investigación, la mayoría de empresas peruanas así como chilenas optan por el modelo de medición a costo histórico para medir sus propiedades de inversión en sus estados financieros tanto en el 2014 como 2015, puede observarse en el Gráfico 1.

Se observa que las empresas peruanas y chilenas tienen variaciones de un año para otro, esta variación no es significativa representa 4%, aumentando en el caso de Perú y disminuyendo en Chile, la explicación gira en torno a la cantidad de empresas analizadas por año.

Las razones que explican esta preferencia pueden ser explicadas por los factores estudiados, entre ellas: el tradicionalismo contable, influenciado en países continentales como lo son estos dos países inclinándose por el conservadurismo contable como lo indica Vicente- Lama et al. (2013), Christensen & Nikolaev (2013), entre otros.

También ambos países son considerados “en vías de desarrollo”, es así que a diferencia de países desarrollados, estos no poseen mercados maduros y activos que faciliten la entrada de información observable para valorar el valor razonable de estos activos, en otras palabras el problema se centra en la falta de disposición de información, explicado por el segundo factor estudiado por Vega & González (2014) y Castellanos (2014).

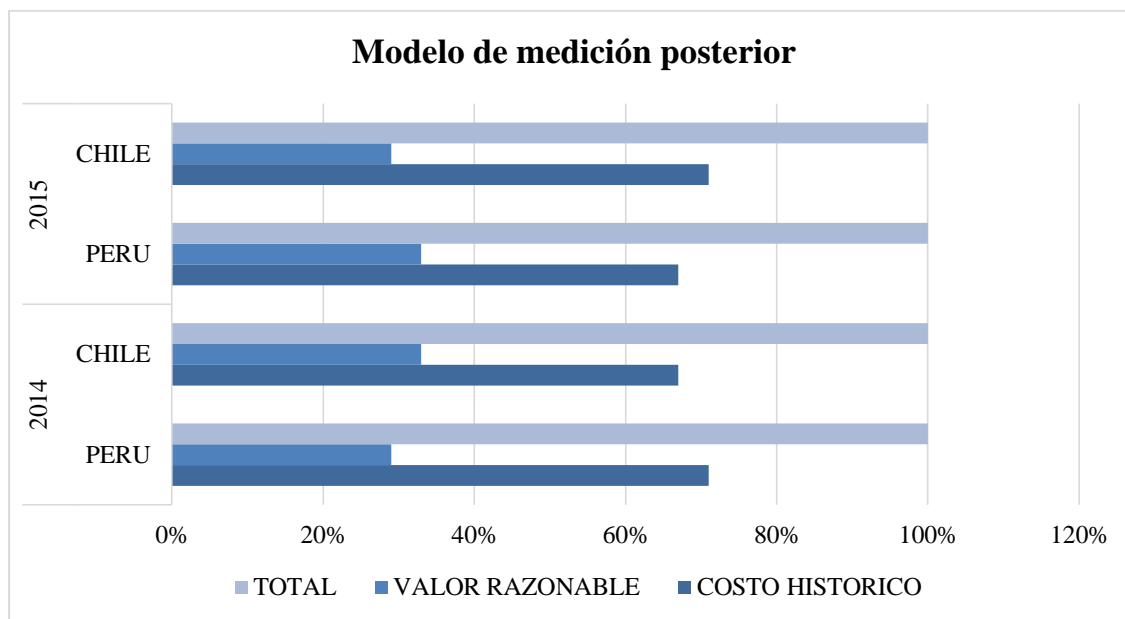


Gráfico 1. Criterios de medición posterior NIC 40

Fuente: Elaboración propia

En otras palabras, los responsables de preparar los estados financieros al no encontrar información objetiva que refleje el valor razonable de la propiedad de inversión, prefieren revelar el valor razonable en vez de registrarlo como modelo de medición, debido a los efectos que puede tener en el registro contable y en la percepción de los usuarios como los inversionistas, accionistas.

Por otro lado, no observamos una migración en los criterios de medición posterior de las memorias bajo estudio de un año a otro (2014 y 2015), es posible que la gerencia de las entidades no consideren cambiar sus políticas de medición ya que no dan lugar a que los estados financieros proporcionen información más fiable y relevante atendiendo así a lo enunciado por la NIC 40 en los párrafos 31 y 32.

Respecto a la segunda pregunta de investigación en relación a la determinación del valor razonable mediante un perito independiente, la cual es una práctica recomendada por la NIC 40, encontramos que la mayoría de las empresas chilenas y peruanas estudiadas no practican comúnmente esta técnica, lo cual puede dar como resultado una disminución en la fiabilidad de la información para dicha mención, lo que dificulta la reducción de la asimetría de la información (Müller et al., 2008).

Porcentualmente encontramos que el 43% de las empresas peruanas suelen contratar a un experto para determinar el valor razonable, 9% no lo utiliza, y lo restante no lo revela; siendo similar el comportamiento de las empresas chilenas donde el 40% aplican la recomendación brindada por la norma, sin embargo, el 61% no revela los métodos alternos para la determinación. (Gráfico 2).

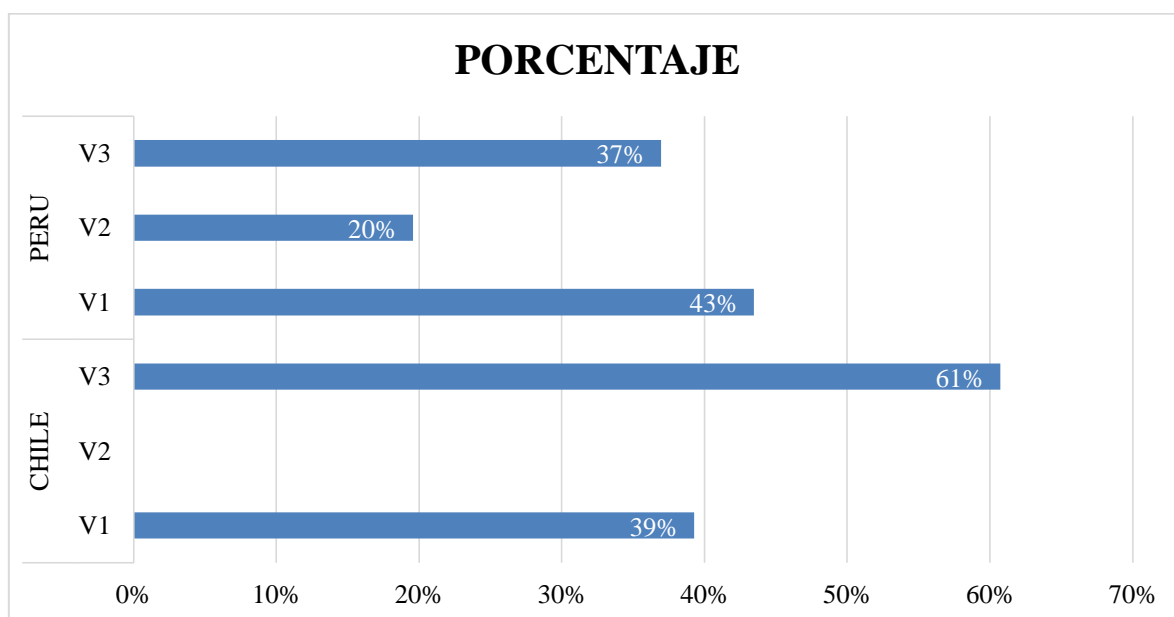


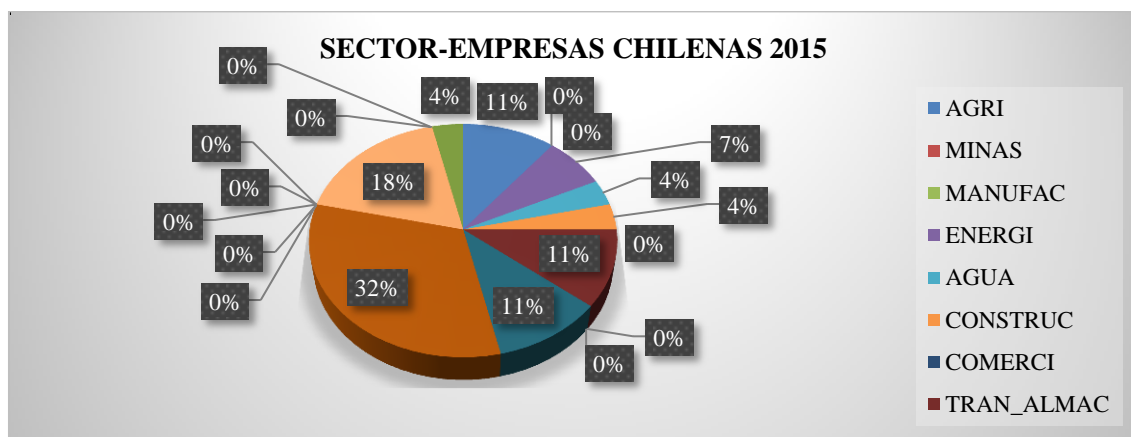
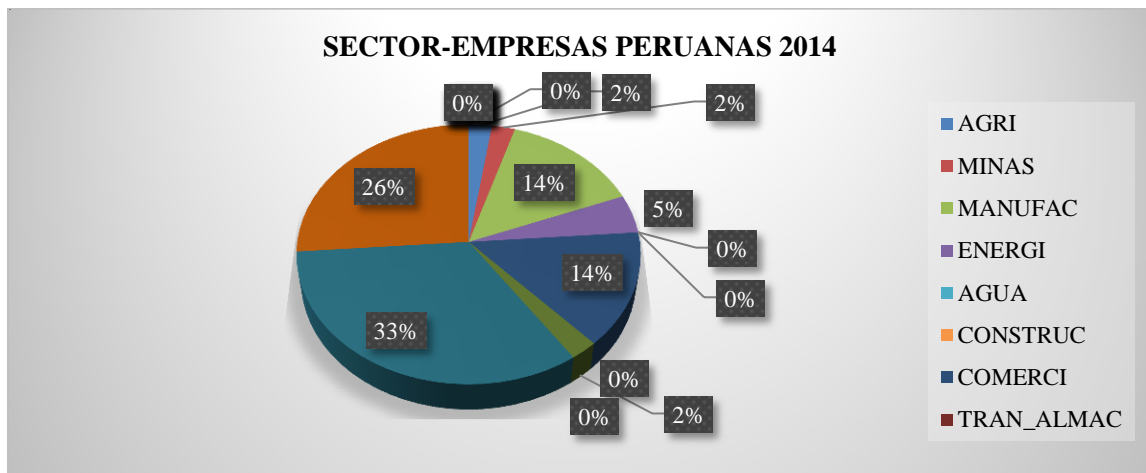
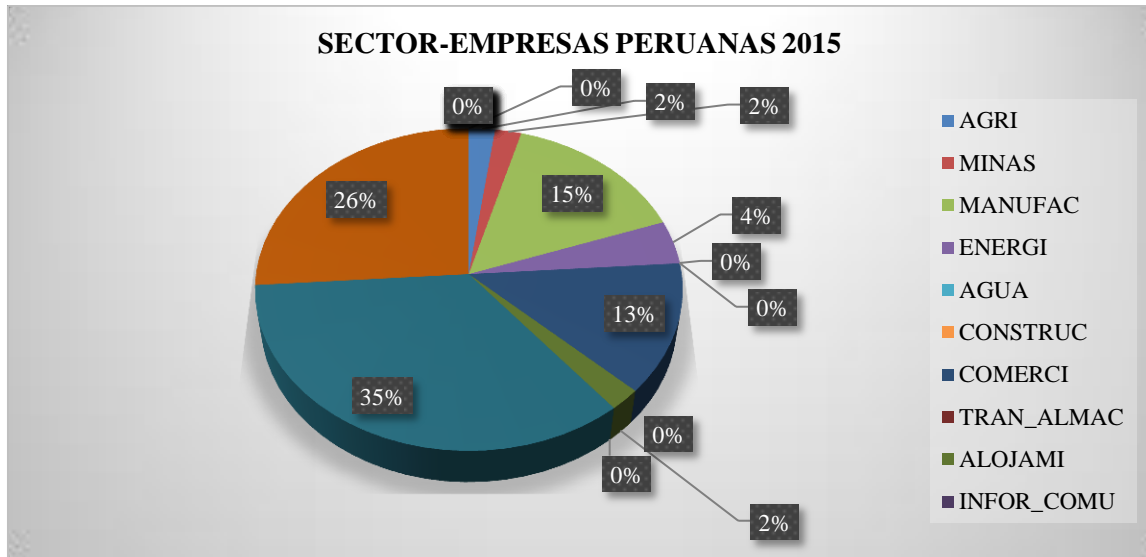
Gráfico 2. Porcentaje de tasaciones realizadas por un perito independiente
Fuente: Elaboración propia

Al ser la minoría las empresas que revelaron y contrataron tasadores externos es posible que no se estén reduciendo aspectos de asimetría de la información indicado por Müller et al (2011) y Vicente-Lama et al (2013); es importante señalar que las tasaciones realizadas por estos peritos independientes tanto para Perú como Chile se rigen bajo normas nacionales, esto podría influir en la comparabilidad y comprensión de la información para los usuarios como los inversores extranjeros, ya que como señala Bello & Sánchez (2011) es necesario la convergencia de la normativa nacional de tasaciones a una internacional que permita tener lineamientos comunes, es decir una unidad de criterios de valuación que permitan fortalecer las prácticas de valuación.

En relación a la tercera pregunta de investigación, cuyas variables extraídas y estudiadas, permitieron ser más exhaustivos con la descripción en los resultados obtenidos en la elección del criterio de medición, es así tenemos que el sector más representativo para Perú son los sectores de Seguros y Construcción, en cambio en Chile es el sector de Arte-Entretenimiento, y coincidiendo con las empresas peruanas en construcción. (Gráfico 3)

Las actividades que realizan estos sectores respecto a sus propiedades de inversión son principalmente a bienes adquiridos para ser arrendados entre ellos tenemos a terrenos y edificios en el caso del Sector de Seguros y Arte-Entretenimiento representando las propiedades de inversión entre 1% - 20% del total de los activos.

A comparación del sector de construcción, al ser la actividad principal la realización de negocios inmobiliarios, la compra-venta y comercialización de bienes inmuebles, representando las propiedades de inversión entre 6% -95% del total de activos.



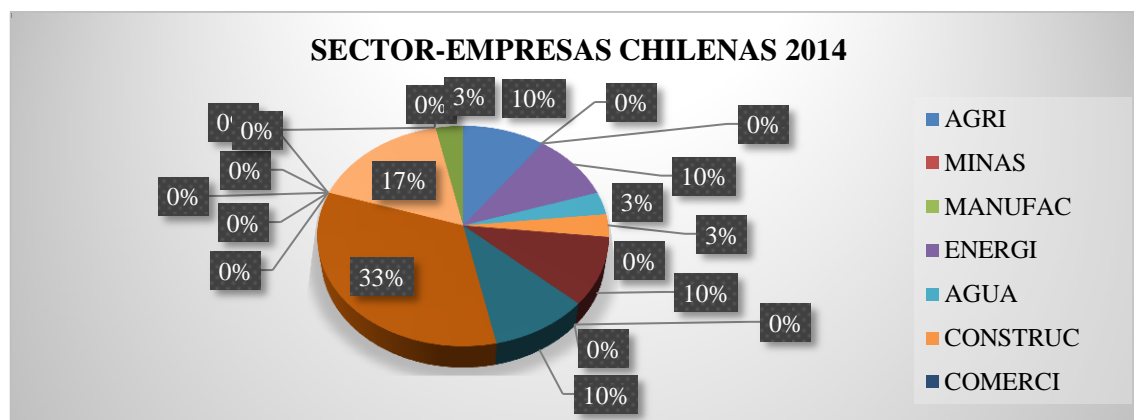


Gráfico 3. Representación del sector por país.
Fuente: Elaboración propia

Obteniendo como resultado que el sector construcción tiene relación en la elección del modelo de medición en las empresas peruanas; a pesar de que para ambos países el sector inmobiliario representa un porcentaje significativo respecto a otros sectores, para empresas peruanas 26% y chilenas 32% para ambos años; sin embargo en Perú estas empresas prefieren elegir el modelo de valor razonable, a comparación de Chile que prefieren medir a costo histórico. (Tabla 1)

Tabla 1. Variable sector - Modelo de medición

S E C T O R	PAIS	CHILE				PERU			
	AÑO	2014		2015		2014		2015	
	MODELO	CH	VR	CH	VR	CH	VR	CH	VR
	PORCENT.	%	%	%	%	%	%	%	%
AGRI		100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%
MINAS		0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	0%
MANUFAC		0%	0%	0%	0%	83%	17%	86%	14%
ENERGI		0%	100%	0%	100%	50%	50%	50%	50%
AGUA		100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
CONSTRUC		0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
COMERCI		0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	0%
TRAN_ALMAC		67%	33%	67%	33%	0%	0%	0%	0%
ALOJAMI		0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	0%
FINANCIE		67%	33%	67%	33%	93%	7%	81%	19%
INMOBILI		70%	30%	78%	22%	18%	82%	17%	83%
ART_ENTRET		80%	20%	80%	20%	0%	0%	0%	0%
OTRO_SERVIC		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ORGANIZACION		100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Fuente: Elaboración propia

La causa en torno a esta preferencia de medir a valor razonable en las empresas peruanas pertenecientes al sector de construcción consideren más beneficioso utilizar este modelo para medir sus propiedades de inversión debido a que hace más atractiva la presentación del valor de estas propiedades de inversión en los estados financieros, representando una parte sustancial en los activos de las empresas en este sector; en caso el valor de este bien inmueble incremente en un ciclo alcista, este modelo permite la revaloración de este bien, incidiendo así en incremento de ganancia no realizada como lo indica Vicente-Lama et al. (2013). Debemos considerar que estas empresas en su mayoría suelen poseer un alto nivel de endeudamiento por lo que es posible que al extraer esta variable y compararla entre cada país pueda explicar también una posible en caso las empresas peruanas estén más endeudadas que las empresas chilenas en este sector.

La siguiente variable analizada es el tamaño Tabla 2 donde se puede observar que el 74% de las empresas consideradas grandes en Perú optaron por medir a costo histórico, en cambio en Chile sólo el 50% seleccionó este modelo en el 2014, en el 2015 esta diferencia fue más diferenciada para las empresas chilenas aumentando la preferencia por el costo histórico en 14% siendo la diferencia como se mencionó anteriormente el número de empresas estudiadas. En virtud a esta variable las empresas denominadas medianas empresas eligieron medir a valor razonable sus activos; sin embargo, estas empresas representan el 2% del total de empresas.

Tabla 2. Variable tamaño - Modelo de medición

T A M A Ñ O	AÑO		2014								2015							
	PAIS		CHILE				PERU				CHILE				PERU			
	MODELO		COSTO		VALOR		COSTO		VALOR		COSTO		VALOR		COSTO		VALOR	
	N° / Porct.		N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
GRANDE	7	50.0%	7	50.0%	26	74.3%	9	25.7%	9	64.3%	5	35.7%	27	71.1%	11	28.9%		
MEDIANA	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%		
PEQUEÑA	12	66.7%	3	33.3%	4	75.0%	1	25.0%	10	76.9%	3	23.0%	4	57.0%	3	42.0%		

Fuente: Elaboración propia

Las empresas consideradas pequeñas prefirieron medir a costo histórico sus propiedades de inversión tanto para empresas peruanas como chilenas.

Esta relación es estudiada por Navarro & Pérez (2008) cuyo estudio concluye que existe un vínculo de tamaño y viabilidad de la aplicación del valor razonable, encontrando que las pequeñas empresas presentarían mayores inconvenientes en aplicar este método de valor razonable que las grandes, ya que supone un coste adicional para la determinación de las estimaciones del valor razonable y debe ser cubierto por ellas.

La última variable estudiada fue la firma auditora Tabla 3, encontramos una relación de similitud en cuanto a la preferencia de contratar firmas de auditoría consideradas dentro de las *BIG 4* tanto por empresas peruanas como chilenas en ambos años.

Tabla 3. Auditor - Modelo de medición

AÑO	2014								2015							
	CHILE				PERU				CHILE				PERU			
	COSTO HISTORICO		VALOR RAZONABLE		COSTO HISTORICO		VALOR RAZONABLE		COSTO HISTORICO		VALOR RAZONABLE		COSTO HISTORICO		VALOR RAZONABLE	
Nº	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila	Nº Empresas	% Fila
VIZCARRO	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
BAKER	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
BDO	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%
DELOITTE	3	100.0%	0	0.0%	2	40.0%	3	60.0%	3	100.0%	0	0.0%	3	50.0%	3	50.0%
EY	2	28.6%	5	71.4%	10	62.5%	6	37.5%	2	33.3%	4	66.7%	7	53.8%	6	46.2%
GTHOR	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
HOLANO	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
KPMG	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	3	100.0%	0	0.0%
PKF	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
VEGA	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
PWC	2	100.0%	0	0.0%	11	78.6%	3	21.4%	2	100.0%	0	0.0%	10	62.5%	6	37.5%
BAKER_CHILE	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
ROO	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%
BC	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
BELTRAMIN	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
CHAU	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
CASTILLO	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
HLB	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
KENNEDY	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
RSM	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total	20	66.7%	10	33.3%	30	71.4%	12	28.6%	20	71.4%	8	28.6%	31	67.4%	15	32.6%

Fuente: Elaboración propia

Entre estas, tenemos a *Ernst Young* (EY) certificando la medición de las propiedades de inversión por empresas chilenas en 2014 en un 71% a valor razonable mientras que en el 2015 disminuyó a 67%, en Perú 63% costo histórico y 54% a valor razonable en los respectivos años.

Seguidamente tenemos a *Price Waterhouse Coopers* (PWC) analizando en mayor porcentaje los importes bajo costo histórico para ambos países; de igual manera que *Deloitte* revisa las propiedades de inversión bajo este modelo en un 100% para empresas chilenas, en cambio en Perú este porcentaje es diferente, siendo en el 2014 en 60% valor razonable disminuyendo en el 2015 a 50%.

Tanto la firma auditora PWC como Deloitte verifican y comprueba los valores de las propiedades de inversión midiéndolos con el modelo de costo histórico, posiblemente esta inclinación se daba a lo indicado por autores como Maria Barrientos (2013) y Navarro & Pérez (2008), quienes indican que el valor razonable es difícil de auditar cuando no es posible utilizar información del primer nivel de la jerarquía de información (NIIF13) y su cuantificación requiere la aplicación de normas complejas y la necesidad de profesionales expertos; sin embargo, sigue siendo cuestionable la exactitud de los importes; así mismo conllevaría un encarecimiento de las auditorías financieras y la necesidad de profesionales en este campo.

Para profundizar en esta relación, estos mismos auditores resaltan la importancia de evaluar la percepción y opinión del auditor respecto a los métodos de medición para poder determinar una relación directa con la elección del modelo.

3.2. Criterios de revelación

En cuanto al grado de cumplimiento de revelación de las empresas bajo estudio no se ha observado variación en cuanto al nivel de cumplimiento de las empresas de un año a otro, es por ello que para este análisis trabajaremos con los estados financieros del 2015.

3.2.1. Criterios de revelación NIC 40

Al analizar el grado de cumplimiento de los criterios de revelación de la NIC 40 podemos observar que tanto las empresas peruanas como chilenas no revelan completamente todos los criterios exigidos por el IASB, dificultando así la transparencia de la información financiera, así mismo aumenta la asimetría de información entre los usuarios de la información financiera. Tabla 4

Tabla 4. Grado de cumplimientos criterios NIC 40

PAÍS	PERÚ						CHILE						
	ITEM\VALOR	V0	V1	V2	V3	V4	TOTAL	V0	V1	V2	V3	V4	TOTAL
A	0%	83%	0%	0%	17%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
B	80%	0%	0%	0%	20%	100%	79%	0%	21%	0%	0%	0%	100%
C	0%	50%	30%	0%	20%	100%	0%	36%	57%	7%	0%	0%	100%
D	0%	67%	9%	4%	20%	100%	0%	50%	11%	39%	0%	0%	100%
E	41%	35%	4%	0%	20%	100%	75%	18%	7%	0%	0%	0%	100%
F	65%	13%	2%	0%	20%	100%	61%	11%	29%	0%	0%	0%	100%
G	0%	80%	0%	0%	20%	100%	0%	88%	0%	13%	0%	0%	100%
H	67%	0%	7%	7%	20%	100%	88%	0%	13%	0%	0%	0%	100%
I	3%	65%	13%	0%	19%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
J	3%	58%	19%	0%	19%	100%	0%	85%	15%	0%	0%	0%	100%
K	0%	68%	3%	10%	19%	100%	0%	95%	0%	5%	0%	0%	100%
L	0%	65%	6%	10%	19%	100%	0%	90%	0%	10%	0%	0%	100%
M	0%	45%	26%	10%	19%	100%	0%	30%	55%	15%	0%	0%	100%

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo podemos decir que las empresas de ambos países cumplen los requerimientos exigidos por la NIC 40 en su mayor parte pero de forma mínima, siendo el porcentaje más alto los valores V1 y V3 para los ítems analizados, es importante reconocer que las empresas de ambos países reconocen la importancia de las notas de revelación de la NIC 40, y sobretodo consideran relevante revelar el método de medición (ítem A), incluyendo aquellas empresas que no revelaron una nota sobre este tipo de activo, por no representar una parte significativa este tipo de bienes inmuebles sobre el total de activos, sin embargo lo indicaron en sus políticas contables

Ambos países no encuentran dificultad para clasificar aquello que calzan con la definición de propiedad de inversión; así como los ítems E y H.

Una diferencia marcada es el ítem “C” en Chile el 57% de las empresas no revela si la obtención del VR ha sido en base a un tasador independiente o si se ha

realizado en base a otra técnica.; a comparación de las peruanas donde el 30% no revela este criterio.

3.2.2. Criterios de revelación NIIF 13

Independientemente de la elección del modelo de medición posterior, es necesario revelación del valor razonable como se hizo mención en el Marco Teórico, por lo que es necesario considerar los criterios exigidos por la norma de valor razonable NIIF 13.

Obteniendo como resultado que son pocas las empresas tanto peruanas como chilenas las que cumplen con lo exigido por la NIIF 13, a pesar de que la mayoría de empresas si suelen revelar el importe del valor razonable, el cual forma parte de uno de los requisitos de revelación de la NIC 40. (Gráfico 4)

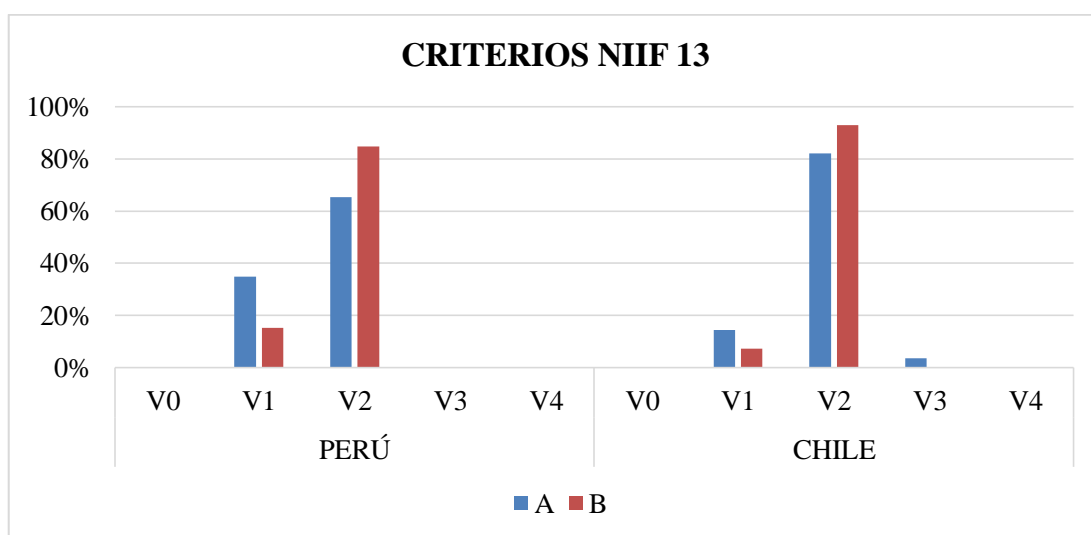


Gráfico 4. Grado de cumplimiento NIIF 13
Fuente: Elaboración propia

Esto puede traer implicancias significativas para los usuarios de la toma de decisiones, ya que esta información es relevante ya sea para comparar y cerciorar el importe revelado; así como conocer las limitaciones de la obtención de información para la determinación del valor razonable.

Esto a su vez repercute en la firma auditora ya sea que los auditores no exijan la revelación de estos dos criterios bases o dificulte el trabajo de los auditores para cerciorarse del importe determinado por gerencia.

No brindan información sobre la técnica utilizada tomando como referencia los tres enfoques que brinda la NIIF 13: enfoque de ingreso, enfoque de mercado y enfoque de costos.

A la vez, el IASB considera que, para estas técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, las empresas deben revelar los datos de entrada utilizados para determinar tal medición, maximizando el uso de datos de entrada

observables relevantes y minimizarán el uso de datos de entrada no observables; sin embargo, al no revelar estas técnicas no se puede concluir u obtener diferencia sobre la técnica utilizada y el nivel de jerarquía de la información utilizada por las empresas.

Las empresas que revelaron el ítem A en Perú representaron el 22% y en Chile 14%, encontrando diferencias entre la técnica utilizada, las empresas peruanas aplican estas técnicas en base a enfoques de mercado y de ingreso; a comparación de las empresas chilenas que revelaron determinar el valor razonable en base a enfoque de mercado.

Respecto al ítem B sólo el 7% de las empresas chilenas revelaron el tipo de información utilizada considerando los niveles de jerarquía de la información; a comparación de las empresas peruanas 15% lo revelaron, obteniendo que la gerencia suele utilizar datos no observables, siendo los niveles 2 y 3; en Chile la minoría de empresas que revelan suelen hacer uso del nivel 2.

Esto complementa y confirma los posibles factores expuestos por Müller et al (2008), Christesen & Nikolaev (2009), Barrientos (2013), García Lara y Mora (2004) , Galera & López (2009) y por último Gómez & Álvarez (2013) influyentes en la elección del modelo de medición, ya que con los resultados obtenido de las empresas que si revelan lo exigido por la NIIF 13, ya que para la determinación del valor razonable es necesario el uso de datos no observables, incluyendo cierto grado de subjetiva en esta determinación por lo cual disminuye la fiabilidad de la información más aún si no revelan completamente lo indicado por esta NIIF.

Como indican Müller et al. (2013) y Barrientos (2011) la falta de compromiso e importancia del criterio de revelación por las empresas y auditoras, dificultando así la disminución de la asimetría de la información y la transparencia de esta.

Conclusiones e implicancias

Del análisis realizado a través de los reportes anuales sobre las políticas de medición y revelación según la NIC 40 y en este último adicionando la NIIF 13, se observa que la mayoría de empresas peruanas y chilenas miden sus propiedades de inversión según costo histórico para los años 2014 y 2015. Algunas de las razones es debido a la falta de acceso a información fiable, relacionada con la cantidad y calidad de información, por lo que el modelo de valor razonable no es la práctica más aplicada por las empresas para medir sus propiedades de inversión como señalan Galera & López (2009) y Gómez Álvarez (2013); influenciado por un conservadurismo y la falta de mercados de valores desarrollado como referencia para la aplicación del valor razonable contable como indica Christensen & Nikolaev (2009) y Maria Barrientos (2013).

En referencia a las variables estudiadas, la primera de ellas el sector, observamos que existe relación con las empresas peruanas y el método de medición escogido, siendo el valor razonable utilizado en mayor porcentaje en el sector inmobiliario para las empresas peruanas, al incrementar el valor de los bienes inmuebles en un ciclo alcista haciendo más atractiva los importes para los inversores, estos resultados se asemejan a lo hallado por Taplin (2014) en empresas chinas y las justificaciones determinadas por Vicente- Lama et al (2013) en cuanto a los grupos españoles, considerando que estos tipos de bienes inmuebles representan el principal activo para este tipo de sector; a comparación de las empresas chilenas pertenecientes a este sector eligiendo el costo histórico como método de medición de sus bienes inmuebles.

Respecto a la segunda variable tamaño, las empresas categorizadas como pequeñas empresas peruanas y chilenas tienen menos posibilidad de elegir el valor razonable como modelo de medición debido a la viabilidad en la obtención de información para cuantificar el valor razonable relacionado con los elevados costes en la obtención de información confiable o problemas para la determinación del valor razonable como por ejemplo la contratación de un tasador externo, dificultades del personal para determinar este valor o los esfuerzos derivados de los trabajos de auditoría (Castellanos, 2015 y Sánchez, 2015).

Por último la tercera variable que se estudió fue la firma auditoría, encontrando que la firma EY suele certificar en mayor proporción bienes inmuebles bajo el modelo de valor razonable para empresas peruanas y chilenas, a comparación de PWC, Deloitte y KPMG.

Será de especial interés conocer la percepción de los representantes de estas firmas auditoras respecto a estos dos modelos de medición para así determinar las causas.

Conocer el grado de cumplimiento de revelación es un criterio importante y vital para la toma de decisiones de los usuarios financieros, ya que su cumplimiento permite una mayor transparencia y responsabilidad de las empresas promoviendo la confianza en la información financiera, permitiendo así, determinar y conocer las variaciones que se realizan en los informes como lo indica Católico, Cely & Pulido (2013).

Los estudios realizados por Müller et al. (2010) y Barrientos (2013) resaltan la importancia de este criterio de revelación y la necesidad del compromiso de la gerencia de revelar los criterios exigidos por las normas en mención.

En torno a esto, las empresas peruanas y chilenas suelen revelar en mayor porcentaje los ítems establecido por requerimientos exigidos por la propiedad de inversión (NIC 40) de manera mínima; sin embargo, respecto al valor razonable (NIIF13) sólo una minoría suele revelar al menos uno de los dos ítems estudiados. Este resultado pone de manifiesto la falta de compromiso conjunto de las partes interesadas en exigir que la información financiera sea completa, confiable y de calidad para la toma de decisiones acertadas

Relacionándolo con la asimetría de la información, este nivel de revelación por parte de las empresas no contribuyen a la disminución de la asimetría, por lo tanto no mejora la información entre las partes involucradas o usuarios de la información financiera, atendiendo a la teoría de agencia con lo cual existe un mayor riesgo de oportunismo o manipulación como los indica Galera & López (2009), Castellanos (2015), Pavic et al. (2006), Müller (2008) y Gómez Álvarez (2013).

Se sugiere el desarrollo de trabajos de investigaciones orientados al papel que juega el auditor en estos dos criterios estudiados como lo realizado por Barrientos (2013), nivel de conocimiento de los tasadores sobre la NIIF 13 y teorías que influyan en el nivel de divulgación de la NIC 40 como la investigación de Ferreira et al. (2013-2014).

Así mismo validar los elementos que intervienen en la decisión de la gerencia para medir sus activos no financieros que desarrollan en la presente investigación, haciendo uso de metodologías cuantitativas.

Por último, como lo indica Castellanos (2015) resultaría de especial interés que estas propuestas sean aplicadas en entidades latinoamericanas, debido a que no existen muchos estudios y es importante conocer la situación de estos países respecto a la convergencia de las normas internacionales.

Esta investigación implica también que las empresas, asociaciones profesionales y entes reguladores promuevan un mejor manejo de la aplicación de las NIIF, mejorando así el nivel de información publicada atendiendo a los requerimientos exigidos por estas normas internacionales en materia de reconocimiento, presentación, medición y revelación, no solo sea considerado un mero cumplimiento de los requisitos mínimos.

Limitaciones

Esta investigación presenta ciertas limitaciones, entre ellas el número de empresas estudiadas no es significativo debido a que son pocas las empresas que reconocen propiedades de inversión con un nivel importante de revelación, por lo cual los resultados obtenidos no pueden extrapolarse.

Así mismo, el método de investigación solo permite describir los posibles factores que pueden influir en la elección del método de medición.

Una segunda limitación es el sesgo que puede tener la data trabajada, siendo los reportes financieros presentando en la SMV y SVS para Perú y Chile respectivamente.

Referencias

- Arias-Bello, M. L., & Sánchez-Serna, A. D. S. (2011). Valuación de activos: una mirada desde las Normas Internacionales de Información Financiera, los estándares internacionales de valuación y el contexto actual colombiano. *Cuadernos de Contabilidad*, 12(30), 95-126.
- Barrientos Estrada, M. S. Las propiedades de inversión y el valor razonable en el sector inmobiliario (Doctoral dissertation, Universidad Nacional de Colombia).
- Católico-Segura, D. F., Cely-Angarita, V. R., & Pulido-Ladino, J. R. (2013). Revelación de la información financiera sobre propiedad, planta y equipo en empresas industriales cotizadas en Colombia. *Cuadernos de contabilidad*, 14(36).
- Christensen, H. B., & Nikolaev, V. V. (2013). Does fair value accounting for non-financial assets pass the market test? *Review of Accounting Studies*, 18(3), 734-775.
- Coy, D., & Dixon, K. (2004). The public accountability index: crafting a parametric disclosure index for annual reports. *The British Accounting Review*, 36(1), 79-106.
- De la Peña, Guitierrez Alberto (2008) Auditoría—Un enfoque práctico. Madrid. Editorial: Cengage Learning Paraninfo, SA
- Díaz Becerra, O. A. (2014). Efectos de la Adopción por primera vez de las NIIF en la preparación de los estados financieros de las empresas peruanas en el año 2011. *Revista Universo Contábil*, 10(1).
- Ferreira da Costa, F. J., & Morais de Oliveira, L. C. A. (2015). A divulgação dos ativos fixos tangíveis segundo a IAS 16 eo seu grau de cumprimento. *Inovar*, 25(spe), 47-60.
- Galera, A. N., & López, M. D. C. P. (2009). La repercusión del valor razonable de los bienes inmuebles en la utilidad de los estados financieros: una nota de investigación. *Revista de Contabilidad*, 12(1), 141-161.

- Galera, A. N., & López, M. D. C. P. (2009). La repercusión del valor razonable de los bienes inmuebles en la utilidad de los estados financieros: una nota de investigación. *Revista de Contabilidad*, 12(1), 141-161.
- Gómez, Oda & Álvarez, Romer (2013). Mediciones a valor razonable en la contabilidad financiera. *Cuadernos de Contabilidad*, 14 (35), 441-461.
- Hernández, J., Nuñez, I., & Zapata, D. (2017). Criterios de medición y revelación de la NIC 41, aplicados por empresas peruanas y chilenas. *TEUKEN BIDIKAY*, (10).
- Jarne, J. I. J., Gadea, J. A. L., & Gastón, S. C. (2003). Grado de convergencia de las prácticas contables de las empresas europeas. Una evidencia empírica. *Spanish Journal of Finance and Accounting/Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 32(116), 145-182.
- Lara, J. M. G., & Mora, A. (2004). Balance sheet versus earnings conservatism in Europe. *European Accounting Review*, 13(2), 261-292.
- Linsmeier, T. J. (2013). A Standard setter's framework for selecting between fair value and historical cost measurement attributes: a basis for discussion of "Does fair value accounting for nonfinancial assets pass the market test?". *Review of Accounting Studies*, 18(3), 776-782.
- Muller, K. A., Riedl, E. J., & Sellhorn, T. (2008). Consequences of voluntary and mandatory fair value accounting: Evidence surrounding IFRS adoption in the EU real estate industry (No. 09-033). Harvard Business School.
- Parada, F. A. M., & Jarne, J. I. J. (2009). Prácticas de valoración y revelación de información contable en Argentina, Brasil y Chile en el marco de la armonización internacional. *Tékne-Revista de Estudios Politécnicos*, (11), 207-224.
- Pavic, I., Sacer, I. M., & Brozovic, M. (2016). Do Croatian quoted companies satisfy IFRS disclosure requirements of accounting estimates for investment property?. *Procedia Economics and Finance*, 39, 389-398.
- Rodríguez, A. (2008). Reflexiones en torno a la adaptación en la normativa contable española del criterio del valor razonable: pasos futuros a seguir. *Contaduría Universidad de Antioquía*, 53,103-120
- Sánchez, H. A. C. (2015). Medición de activos no financieros. Un análisis de los elementos que intervienen en la decisión de la gerencia al optar por el modelo del valor razonable. *Cuadernos de Contabilidad*, 16(40).
- Silva, B., & Azua, D. (2006). Alcances sobre el concepto de Valor Razonable. *Capic Review*, 4, 61-74.
- Taplin, R., Yuan, W., & Brown, A. (2014). The use of fair value and historical cost accounting for investment properties in China. *Australasian Accounting Business & Finance Journal*, 8(1), 101

- Vega Castro, B. I., & González Cerrud, P. (2014). Las técnicas financieras para la determinación de valor razonable, su aplicación en los estados financieros y las posibles repercusiones para las empresas. In *Forum Empresarial* (Vol. 19, No. 2). Centro de Investigaciones Comerciales e Iniciativas Académicas
- Vicente-Lama, M., Molina-Sánchez, H., & Ramírez-Sobrino, J. (2013). Inversiones inmobiliarias: la elección contable valor razonable versus coste en los grupos cotizados españoles. *Cuadernos de Contabilidad*, 14(34).
- Viviani, S., Beck, F., Hall, R. J., & Klann, R. C. (2014). Evidenciação do ativo imobilizado nas empresas do setor de bens industriais da BM&FBovespa. *Enfoque: Reflexão Contábil*, 33(3).

Anexos

Anexo 1. Relación de empresas analizadas: Año, país y tipo de estados financieros

N°	NOMBRE DE EMPRESAS CHILENAS	AÑO ANALIZADO	TIPO
1	AGUAS DECIMA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
2	BOLSA DE CORREDORES - BOLSA DE VALORES	2014-2015	INDIVIDUAL
3	CGE DISTRIBUCION S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
4	CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS	2014	INDIVIDUAL
5	CLUB HIPICO DE PUNTA ARENAS S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
6	CLUB HIPICO DE SANTIAGO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
7	COMERCIALIZADORA DE TRIGO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
8	EMPRESA DE CORREOS DE CHILE	2014-2015	INDIVIDUAL
9	EMPRESA ELECTRICA DE ANTOFAGASTA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
10	EMPRESA ELECTRICA DE IQUIQUE S.A.	2014	INDIVIDUAL
11	EMPRESA PORTUARIA ANTOFAGASTA	2014-2015	INDIVIDUAL
12	ESTADIO CROATA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
13	FRUTICOLA VICONTO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
14	HIPODROMO DE ARICA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
15	INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
16	INMOBILIARIA CLUB DE CAMPO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
17	INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
18	INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
19	INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
20	INMOBILIARIA SANTIAGO WANDERERS S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
21	LIGA DE DEPORTES LA REINA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
22	LOS R S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
23	METRO REGIONAL DE VALPARAISO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
24	SERVICIOS FINANCIEROS PROGRESO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
25	SOCIEDAD DE ARTESANOS SANTA LUCIA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
26	SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
27	SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
28	SOCIEDAD PESQUERA COLOSO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
29	TRANSNET S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
30	ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL

N°	NOMBRE DE EMPRESAS PERUANAS	AÑOS	TIPO
1	A. JAIME ROJAS REPRESENTACIONES GENERALES S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
2	ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
3	AGROINDUSTRIAL LAREDO S.A.A.	2015	INDIVIDUAL
4	BAYER S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
5	CA VALI S.A. I.C.L.V. (ANTES CA VALI I.C.L.V. S.A.)	2014-2015	INDIVIDUAL
6	CORPORACION LINDLEY S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
7	EL PACIFICO PERUANO-SUIZA CIA DE SEGUROS Y REASEGUROS	2014-2015	INDIVIDUAL
8	EL PACIFICO VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS	2014-2015	INDIVIDUAL
9	FILAMENTOS INDUSTRIALES S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
10	FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A. (ANTES SOLDEXA S.A.)	2014-2015	INDIVIDUAL
11	GR HOLDING S.A. (ANTES LP HOLDING S.A.)	2014-2015	INDIVIDUAL
12	GRAÑA Y MONTERO S.A.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
13	HIDROSTAL S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
14	INDUSTRIAS ELECTRO QUIMICAS S.A. IEQSA	2014-2015	INDIVIDUAL
15	INMOBILIARIA IDE S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
16	INMOBILIARIA MILENIA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
17	INMUEBLES COMERCIALES DEL PERU S.A.C.	2014-2015	INDIVIDUAL
18	INMUEBLES PANAMERICANA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
19	INTERCORP PERU LTD. (ANTES IFH PERU LTD.)	2015	INDIVIDUAL
20	INTERSEGURO COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
21	INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
22	INVERSIONES LA RIOJA S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
23	LA POSITIVA SEGUROS Y REASEGUROS	2014-2015	INDIVIDUAL
24	LA POSITIVA VIDA SEGUROS Y REASEGUROS S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
25	LOS PORTALES S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
26	LUZ DEL SUR S.A.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
27	MAPFRE PERU COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS (ANTES LA TINA SEGUROS)	2014-2015	INDIVIDUAL
28	MAPFRE PERU VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS	2014-2015	INDIVIDUAL
29	MOTORES DIESEL ANDINOS S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
30	NEGOCIOS E INMUEBLES S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
31	NESSUS HOTELES PERU S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
32	PANDERO S.A. EAFC	2015	INDIVIDUAL
33	PERU HOLDING DE TURISMO S.A.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
34	PERUBAR S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
35	POPULAR S.A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION	2014-2015	INDIVIDUAL
36	PROTECTA S.A. COMPAÑIA DE SEGUROS	2014-2015	INDIVIDUAL
37	QUIMPAC S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
38	REACTIVOS NACIONALES S.A. RENASA	2014-2015	INDIVIDUAL
39	RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS	2014-2015	INDIVIDUAL
40	SAN FERNANDO S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
41	SEGUROS SURA	2014-2015	INDIVIDUAL
42	SOCIEDAD ELECTRICA DEL SUR OESTE S.A. - SEAL	2014-2015	INDIVIDUAL
43	SUMMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SOCIEDAD	2014-2015	INDIVIDUAL
44	SUPERMERCADOS PERUANOS S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL
45	TEKTON CORP. S.A.C.	2015	INDIVIDUAL
46	TRADI S.A.	2014-2015	INDIVIDUAL

Fuente: Elaborada por información brindada por la SMV y SVS

Anexo 2. Tabla dicotómica para determinar si tasación se realizó por perito independiente

VALORES	DEFINICIÓN
1	Si realizó
2	Utilizó otro medio
3	No revela

Fuente: Elaboración propia

Anexo 3. Sectores

SIGLAS	SECTORES
AGRI	AGRICULTURA, GANADERIA, SILVICULTURA Y PESCA
MINAS	EXPLORACION DE MINAS Y CANTERAS
MANUFAC	MANUFACTURERA
ENERGI	SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO
AGUA	AGUA
CONSTRUC	CONSTRUCCIÓN
COMERCI	COMERCIAL
TRAN_ALMAC	TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO
ALOJAM	ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA
FINANCIE	FINANCIERAS Y DE SEGUROS
INMOBILI	INMOBILIARIA
ART_ENTRET	ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS
OTRO_SERVIC	OTROS SERVICIOS
ORGANIZACIÓN	ORGANIZACIONES Y ORGANOS EXTRATERRITORIALES

Fuente: Elaborada por información por la Clasificación Industrial Internacional Uniforme¹⁰ (CIU)

¹⁰ Instituto Nacional de Estadística e Informática recuperado de https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0883/Libro.pdf

Anexo 4. Criterios de revelación NIC40

ITEM	PARA AMBOS MODELOS
A	Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo
B	Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.
C	La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
D	Las cifras incluidas en el resultado del periodo
E	La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
F	Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.
ITEM	MODELO VALOR RAZONABLE
G	Conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo
H	En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad mida la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NIC 16 o de acuerdo con la NIIF 16, la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas propiedades de inversión por separado de los importes asociados a otras propiedades de inversión.
ITEM	MODELO COSTO HISTORICO
I	Los métodos de depreciación utilizados
J	Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas
K	El importe en libros bruto y la depreciación acumulada (a la que se agregarán las pérdidas por deterioro del valor acumuladas), al principio y al final del periodo
L	Una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo
M	El valor razonable de las propiedades de inversión. Si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando la entidad no pueda medir el valor razonable de las propiedades de inversión de manera fiable

Fuente: Propiedad de inversión (NIC 40)

Anexo 5. Tabla dicotómica para criterios de revelación NIC 40

VALORES	DEFINICIÓN
0	No se ajusta a la realidad de la empresa
1	Revela Completamente
2	No revela
3	Revela lo mínimo
4	No es significativo el importe

Fuente: Elaboración propia

Anexo 6. Tabla dicotómica para criterios de revelación NIIF 13

VALORES	DEFINICIÓN
1	Si Revela
2	No revela
3	No es significativo el importe

Fuente: Elaboración propia

Anexo 7. Criterios de revelación NIIF 13

ITEM	CRITERIOS
A	Técnicas de valoración
B	Datos de entrada - Nivel de jerarquía de la información

Fuente: Elaboración propia