

En Breve 03/2013

Constitución de FIBRAs

Contenido

- 1 **Introducción**
- 2 **Consideraciones generales**
- 3 **Otras consideraciones**
- 4 **Conclusión**

1. Introducción

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs) son fideicomisos que permiten invertir en bienes raíces a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), desde montos reducidos hasta inversiones institucionales. Las inversiones en este tipo de negocios son un instrumento líquido con características de renta fija y/o renta variable que ofrece pagos periódicos del resultado proveniente de las rentas y, a la vez, tiene la posibilidad de tener ganancias de capital (plusvalía). Conforme al artículo 223 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, debe realizar distribuciones a los tenedores de al menos el 95% de su resultado fiscal para ser tratada como una entidad transparente en México, para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

2. Consideraciones generales

La contabilización de las transacciones de constitución de una FIBRA puede ser compleja en el estado financiero del fideicomiso. Generalmente, las transacciones de constitución incluyen la contribución de activos al patrimonio del fideicomiso de uno o varios fideicomitentes, a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), y la emisión de CBFIs a través de la BMV cuyos recursos generalmente se usan para adquisiciones o desarrollos adicionales.

En primera instancia, hay que determinar si la aportación inicial de activos representa un negocio o sólo la contribución de un grupo de activos, dado que ambas tienen metodologías de registro distintas. Conforme a IFRS 3, un negocio

tiene ambos (i) insumos y (ii) procesos que conjuntamente son capaces de generar beneficios económicos. Hemos notado que un elemento clave del análisis consiste en determinar si se transfieren los procesos que generan resultados y permiten administrar los activos de manera autónoma. Los procesos relevantes dependen de cuales tipos de activos se transfieren, y pueden variar entre segmentos, e incluso, de compañía a compañía. Por ejemplo, para una empresa en la industria de bienes raíces, los procesos que generan resultados pudieran incluir, entre otras actividades, la consecución de nuevos inquilinos, administración del perfil y mezcla de inquilinos, administración de gastos de capital y administración del financiamiento de las propiedades; mientras para una empresa en la industria hotelera, los procesos pudieran incluir, entre otros, procesos gerenciales y operacionales relacionado a contratar empleados requeridos para operar el hotel.

En segunda instancia, hay que determinar si alguna de las partes tiene control antes y después de la creación de la FIBRA, si se trata de la formación de un negocio conjunto o si simplemente tienen influencia significativa o menor influencia a esta. Cada una de estas ramificaciones puede tener implicaciones contables diferentes.

Si se trata de un negocio y alguna de las partes tiene control sobre el fideicomiso, es necesario identificar un adquirente, cuyos activos deben reconocerse al valor en libros antes de la constitución del fideicomiso.

Este tratamiento tiene la complejidad adicional de determinar si dicho adquirente debe considerarse un adoptante de IFRS. Los negocios adquiridos de otros promotores se contabilizan generalmente a valor razonable.

Cuando el fideicomiso recibe aportaciones de propiedades que no constituyen un negocio, a cambio de CBFIs (en la medida que estos CBFIs califiquen como capital), la transacción se registra como un pago basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio que se valúa al valor razonable de los bienes recibidos conforme a IFRS 2.

3. Otras consideraciones

Una vez constituida la FIBRA, el administrador del fideicomiso debe evaluar si sus activos cumplen con la definición de propiedades de inversión, y elegir si su política de valuación es costo o valor razonable, lo cual tiene una implicación significativa para su posición y desempeño financiero futuro.

La tendencia observada en el mercado es que las FIBRAS que han clasificado sus activos como propiedades de inversión han elegido una política de valuación a valor razonable.

4. Conclusión

En conclusión, la contabilización de la constitución de una FIBRA es compleja, requiere de conocimientos especializados para realizar un análisis detallado de la naturaleza de las transacciones de constitución, con la finalidad de identificar la norma aplicable a cada caso. Las implicaciones pueden ser relevantes, desde la presentación de estados financieros hasta impactos en la posición financiera y desempeño futuro del fideicomiso.

Aguascalientes

Universidad 1001, piso 12-1, Bosques del Prado
20127 Aguascalientes, Ags.
Tel: +52 (449) 910 8600, Fax: +52 (449) 910 8601

Cancún

Av. Kukulkan Km.13, piso 2, manzana 52, lote 18-13
Zona Hotelera. 77500 Cancún, Quintana Roo
Tel: +52 (998) 872 9230, Fax: +52 (998) 892 3677

Celaya

Edificio Deloitte, pisos 1 y 2, Blvd. A. López Mateos 1206 Ote.,
Colonia Las Insurgentes
38080 Celaya, Gto.
Tel: +52 (461) 159 5300, Fax: +52 (461) 159 5333

Chihuahua

Centro Ejecutivo Punto Alto II
Av. Valle Escondido 5500, Fracc. Des. El Saucito E-2, piso 1,
31125 Chihuahua, Chih.
Tel: +52 (614) 180 1100, Fax: +52 (614) 180 1110

Ciudad Juárez

Paseo de la Victoria 3751, piso 2, Colonia Partido Senecú
32540 Ciudad Juárez, Chih.
Tel: +52 (656) 688 6500, Fax: +52 (656) 688 6536

Culiacán

Calz. Insurgentes 847 Sur, Local 3, Colonia Centro Sinaloa
80128 Culiacán, Sin.
Tel: +52 (667) 761 4339, Fax: +52 (667) 761 4338

Guadalajara

Avenida Américas 1685, piso 10, Colonia Jardines Providencia
44638 Guadalajara, Jal.
Tel: +52 (33) 3669 0404, Fax: +52 (33) 3669 0469

Hermosillo

Francisco Eusebio Kino 309-9, Colonia Country Club
83010 Hermosillo, Son.
Tel: +52 (662) 109 1400, Fax: +52 (662) 109 1414

León

Paseo de los Insurgentes 303, piso 1, Colonia Los Paraísos
37320 León, Gto.
Tel: +52 (477) 214 1400, Fax: +52 (477) 214 1405

Mazatlán

Avenida Camarón Sábalo 133, Fraccionamiento Lomas
de Mazatlán
82110 Mazatlán, Sin.
Tel: +52 (669) 989 2100, Fax: +52 (669) 989 2120

Mexicali

Calzada Justo Sierra 1101-A, Fraccionamiento Los Pinos
21230 Mexicali, B.C.
Tel: +52 (686) 905 5200, Fax: +52 (686) 905 5231

México, D.F.

Paseo de la Reforma 489, piso 6, Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
Tel: +52 (55) 5080 6000, Fax: +52 (55) 5080 6001

Monclova

San Buenaventura 505, Colonia Los Pinos
25720 Monclova, Coah.
Tel: +52 (866) 635 0075, Fax: +52 (866) 635 1761

Monterrey

Lázaro Cárdenas 2321 Poniente, PB, Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
Tel: +52 (81) 8133 7300, Fax: +52 (81) 8133 7383

Nogales

Apartado Postal 384-2
Sucursal de Correos "A"
84081 Nogales, Son.
Tel: +52 (631) 320 1673, Fax: +52 (631) 320 1673

Puebla

Edificio Deloitte, vía Atlixcayotl 5506, piso 5, Zona Angelópolis
72190 Puebla, Pue.
Tel: +52 (222) 303 1000, Fax: +52 (222) 303 1001

Querétaro

Avenida Tecnológico 100-901, Colonia San Ángel
76030 Querétaro, Qro.
Tel: +52 (442) 238 2900, Fax: +52 (442) 238 2975, 238 2968

Reynosa

Carr. Monterrey-Reynosa 210-B, PA
Fracc. Portal San Miguel
88730 Reynosa, Tamps.
Tel: +52 (899) 921 2460, Fax: +52 (899) 921 2462

San Luis Potosí

Carranza 2076-22, piso 2, Colonia Polanco
78220 San Luis Potosí, S.L.P.
Tel: +52 (444) 1025300, Fax: +52 (444) 1025301

Tijuana

Misión de San Javier 10643, Piso 8,
Zona Urbana Río Tijuana. Tijuana B.C., 22010
Tel: +52 (664) 622 7878, Fax: +52 (664) 681 7813

Torreón

Independencia 1819-B Oriente, Colonia San Isidro
27100 Torreón, Coah.
Tel: +52 (871) 747 4400, Fax: +52 (871) 747 4409

deloitte.com/mx

Esta publicación es para uso exclusivo de clientes y personal de la firma.
Se prohíbe su distribución, copia y/o reproducción total o parcial sin previa autorización por escrito.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Cuenta con alrededor de 200,000 profesionales, todos comprometidos a ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte". Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.