



***Propiedades de Inversión  
Perspectiva del Auditor  
Héctor Palomino  
Septiembre de 2018***

# Riesgos Significativos – Propiedades de Inversión

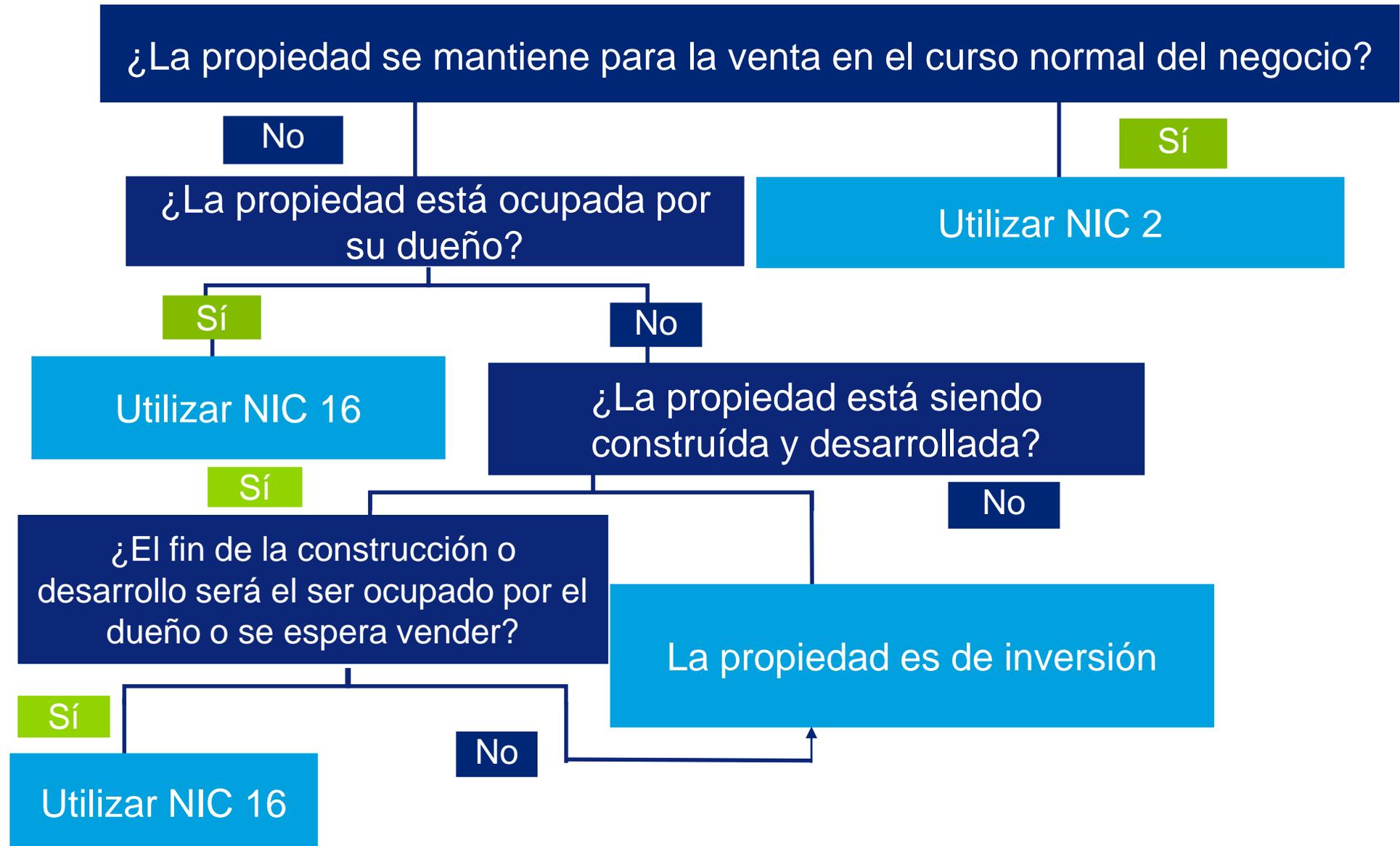
- Los riesgos de error material en el área de propiedades de inversión dependerán de las circunstancias y **juicio del auditor**.
- Algunos de los riesgos de típicamente se identifican están asociados a:

Integridad y clasificación de las propiedades de inversión

Correcta determinación del valor razonable e idoneidad del evaluador

Correcta determinación de la depreciación (modelo del costo)

# Áreas de foco - Revisión de la correcta clasificación de Propiedades de inversión



# Áreas de foco - Revisión del valor razonable

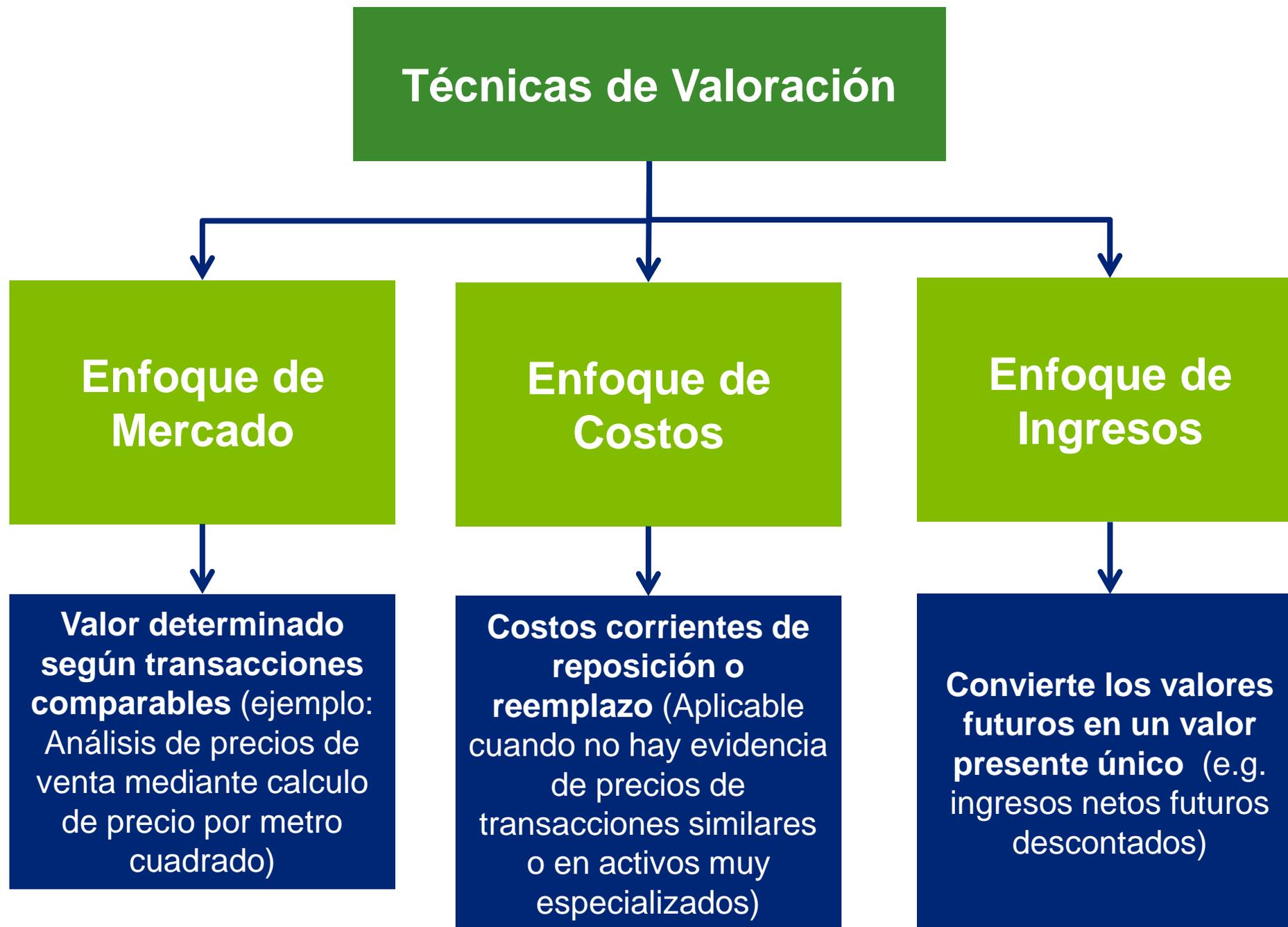
## Técnicas de Valoración

- No hay reglas sobre cuál(es) es la técnica de valoración que debe ser usada.
- Seleccionar la técnica más apropiada según las circunstancias y para la que haya suficientes datos disponibles.
- Se debe aplicar consistentemente. Si se cambia = Cambio en los estimados contables (IAS 8)

## Inputs (Datos Entrada)

- Maximizar el uso de información de entrada observable relevante.
- Minimizar el uso de inputs no observables.
- Seleccionar inputs consistentes con las características del activo (desde la perspectiva del participante del mercado)
- Considerar:
  - Localización y estado o condición
  - Restricciones para su venta o uso

# Áreas de foco – Técnica de valoración



# Áreas de foco – Hallazgos comunes

*No se identifican todas las propiedades de inversión o son clasificadas erróneamente*

*Los evaluadores no acreditan experiencia necesaria de valoraciones bajo IFRS*

No se usan técnicas de valoración adecuadas, por ejemplo modelo de costo de reposición cuando existen precios de transacciones similares

No se revelan los valores razonables cuando se aplica el modelo del costo

En el caso de PYMES no se argumenta por que la medición del valor razonable no es fácilmente determinable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.

*Determinaciones de valor razonable a una fecha intermedia, sin análisis de variaciones de precios al final del año.*



***Activos Biológicos  
Perspectiva del Auditor  
Héctor Palomino  
Septiembre de 2018***

# Riesgos Significativos – Activos Biológicos

- Los riesgos de error material en el área de propiedades de inversión dependerán de las circunstancias y **juicio del auditor.**
- Algunos de los riesgos de típicamente se identifican están asociados a:

Existencia de los  
Activos Biológicos

Correcta  
determinación del  
valor razonable

# Áreas de foco - Revisión del valor razonable



# Áreas de foco – Hallazgos comunes

*Falla en la identificación de un mercado activo, pues en la mayoría de casos existe; el ganado es un ejemplo para el cual existe un mercado activo.*

*Falla en la técnica de valoración, por ejemplo, el uso del modelo del costo, cuando el modelo del ingreso mediante flujos de caja futuros ofrece mediciones más adecuadas.*

Falla en la determinación del volumen de producción esperada, precio del producto en el momento de la cosecha, y costos de producción.

En el caso de PYMES no se argumenta por que la medición del valor razonable no es fácilmente determinable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.

*Falla en la determinación de tasas de descuento, por ejemplo, inadecuada identificación de número de primas de riesgo según sector (beta), errores aritméticos, entre otros.*

# Deloitte.

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](http://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 más de 210,000 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.