

15. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes.

La ganancia del valor razonable se registra en la cuenta de "otros ingresos" en los resultados en el período en que se producen.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

	2014	2013
Propiedades de inversión	\$ 2,475,631	\$ 2,249,466

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	2014	2013
Saldos al inicio del período	\$ 2,249,466	\$ 1,534,811
Adiciones	470	195,751
Trasposos	-	308,828
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	225,695	210,076
Saldos al final del período	\$ 2,475,631	\$ 2,249,466

Las adiciones y trasposos se componen principalmente por terrenos ubicados en Baja California y una nave industrial ubicada en la Ciudad de México.

Todas las propiedades de inversión de Grupo Carso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Grupo Carso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La valuación considera distintas técnicas bajo los siguientes enfoques:

En el enfoque de costos el valuador estima el valor del activo sujeto en comparación con el costo de producir un nuevo activo sujeto o una propiedad sustituta, lo que el mercado sugiera como más apropiado. El costo se compara con el valor del activo existente y es ajustado por diferencias en edad, condición y utilidad del activo sujeto. En su forma más simple, el enfoque de costos está representado por el valor neto de reposición menos todos los tipos de depreciación. La depreciación para fines de avalúo se define como la diferencia en valor existente entre una propiedad real y una propiedad hipotética nueva, tomada como estándar de comparación.

En el enfoque de mercado (ventas comparables) el valuador analiza ventas recientes (u ofertas) de propiedades similares (comparables) para indicar el valor del activo sujeto. Si no existen comparables idénticos al activo sujeto, los precios de venta de los comparables se ajustan para igualarlos a las características del activo sujeto.

El valor del activo puede ser estimado por los beneficios futuros que espera su propietario. El enfoque de ingresos no es muy utilizado en la valuación de maquinaria y equipo, dada la dificultad en determinar el ingreso que pueda ser directamente relacionado a un activo en específico, en cambio en la valuación inmobiliaria es aplicable a activos de naturaleza comercial.

Las métricas clave para todas las propiedades de inversión son las que se muestran a continuación:

No.	Tipo de inmueble	Rangos recomendables para tasas de capitalización	
		Mínima	Máxima
1	Terrenos	4%	8%
2	Naves industriales	10%	14%
3	Comercios	6.15%	8.86%

La Entidad, a través de sus subsidiarias, tiene dos plazas comerciales, Loreto y Plaza Inbursa ubicadas en la Ciudad de México, sobre las cuales genera ingresos por rentas que se reconocen en resultados conforme se devengan y ascendieron a \$222,978 y \$220,448 por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el porcentaje de ocupación de los centros comerciales es del 94% y 98%, respectivamente.

Los gastos de operación directos incluyendo mantenimientos que provienen de las propiedades de inversión reconocidos en resultados son de aproximadamente 33% y 37% de los ingresos por rentas por años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2014 y 2013 se muestran a continuación:

	2014		2013	
	Nivel 3	Valor razonable total	Nivel 3	Valor razonable total
Centros comerciales ubicados en la Ciudad de México	\$ 1,908,604	\$ 1,908,604	\$ 1,687,705	\$ 1,687,705
Terrenos ubicados en Baja California	258,199	258,199	252,933	252,933
Nave industrial ubicada en la Ciudad de México	308,828	350,351	308,828	308,828
Total	\$ 2,475,631	\$ 2,517,154	\$ 2,249,466	\$ 2,249,466

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Unidades comerciales ubicadas en la ciudad de México.	Enfoque de ingresos	<p>La tasa de capitalización utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 6.15% al 8.86% y 6.57% al 8.86% en 2014 y 2013, respectivamente.</p> <p>La renta mensual considerando las diferencias en ubicaciones y factores individuales como frente y tamaño, entre propiedades comparables a un promedio de \$311.97 pesos y \$282 pesos por metro cuadrado (m2) mensual en 2014 y 2013, respectivamente.</p>	<p>Un ligero aumento en la tasa de capitalización utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.</p> <p>Un aumento significativo en el mercado de los arrendamientos utilizados daría lugar a un aumento significativo en el valor razonable, y viceversa.</p>