

CINIIF 12 Acuerdos de
concesión de servicios
Guía práctica de bolsillo



Prólogo

La CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios* es una Interpretación publicada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (antes IFRIC) que puede tener un impacto muy significativo en la preparación de la información financiera de cualquier sociedad que suscriba un acuerdo de concesión de servicios públicos. Aunque el texto de la Interpretación es relativamente breve, su aplicación a los distintos tipos de acuerdos de concesión que existen puede ser compleja. Hay opiniones que sostienen que a este tema se le podría haber dedicado incluso una norma completa.

Esta Interpretación fue sometida a un amplio debate y se publicó finalmente el 30 de noviembre de 2006 con el objetivo de reducir la diversidad contable que existía en la práctica en los acuerdos de concesión de servicios. De hecho, no existía ningún tipo de orientación específica en las NIIF sobre el reconocimiento y la valoración de este tipo de acuerdos.

Los ejemplos ilustrativos incluidos en la CINIIF 12 son relativamente sencillos y puede que no aborden los acuerdos complejos que a menudo encontramos en la práctica. Por lo tanto, la aplicación de esta Interpretación puede resultar difícil, y normalmente exigirá altas dosis de juicio.

En CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios – Guía práctica de bolsillo*, encontrará un análisis de los requisitos de la Interpretación, así como orientaciones prácticas con ejemplos que abordan algunos de los aspectos más complejos de los acuerdos de concesión de servicios. Esta Guía contempla, entre otras muchas cosas, el alcance de la Interpretación, la determinación del modelo contable y las características específicas de las concesiones más comunes (contratos de compra en firme, pagos en función de la disponibilidad, etc.). En el Anexo a la Guía se facilita una lista de los ejemplos utilizados.

El objeto de esta Guía es servir de herramienta ilustrativa para el lector a la hora de aplicar la Interpretación. No obstante, no aborda toda la casuística ni todos los problemas específicos de cada sector. Es importante recordar que, a medida que un mayor número de entidades adoptan la CINIIF 12 (2010 fue el primer año de adopción obligatoria en la UE), pueden surgir nuevos casos o áreas problemáticas en la práctica, y puede que sea necesario tener en cuenta otros aspectos. Recomendamos a los lectores que consulten con un asesor profesional a fin de debatir aspectos, cuestiones o dudas de carácter particular.

A fin de distinguir el material oficial de aquel que es interpretativo, el texto de la Guía está caracterizado de distinta manera. De este modo:

- los requisitos extraídos de las publicaciones oficiales del IASB se muestran en texto sin sombrear
- el material interpretativo que complementa a las directrices del IASB está sombreado en color azul.

Esperamos que esta guía le resulte útil a la hora de aplicar la CINIIF 12. En la página web IAS Plus, www.iasplus.com, puede consultar las novedades sobre las NIIF y proyectos del IASB a fin de mantenerse actualizado. Esperamos que el portal IAS Plus y la presente guía, así como otras publicaciones de Deloitte, le sigan ayudando a avanzar en el dinámico entorno de las NIIF.

Javier Parada

Líder Mundial del Grupo de Expertos
de CINIIF 12
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Veronica Poole

Líder Mundial para NIIF, Técnico
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Febrero de 2011



1. Introducción

1.1 Antecedentes

En noviembre de 2006, el IASB publicó la CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios*. Los acuerdos de concesión de servicios son acuerdos en virtud de los cuales un gobierno u otro organismo (“entidad concedente”) adjudica contratos para el suministro de bienes o servicios públicos, tales como carreteras, suministro de energía, prisiones, hospitales, etc., a una empresa del sector privado (“operador”). Estos contratos se conocen también como acuerdos público-privados.

Un ejemplo típico de concesión pública que estaría dentro del alcance de la Interpretación es un acuerdo del tipo “construir-operar-transferir”. En este tipo de acuerdo, el operador se encarga de construir la infraestructura que va a utilizarse para la prestación del servicio público, así como de la explotación y el mantenimiento de la misma durante un periodo de tiempo específico. El operador recibe pagos por sus servicios durante el periodo del acuerdo. En estos contratos se establecen los niveles de ejecución y los mecanismos de fijación de precios, así como acuerdos para someter las disputas a arbitraje. [CINIIF 12:2] En algunos casos, la labor del operador puede ser la de mejorar la infraestructura existente.

A continuación se describen algunas de las características habituales de los acuerdos de concesión de servicios. [CINIIF 12:3]

- El concedente es un ente del sector público, incluidos organismos gubernamentales, o una entidad del sector privado en la que se ha delegado la responsabilidad del servicio.
- El operador es responsable de, al menos, parte de la gestión de la infraestructura y de los servicios relacionados, y no se limita a actuar por cuenta de la concedente.
- El contrato establece los precios iniciales que recaudará el operador y regula las revisiones de precios a lo largo del periodo del acuerdo de concesión de servicios.
- El operador está obligado a traspasar la infraestructura a la concedente en un determinado estado al final del plazo del acuerdo, a cambio de una pequeña contraprestación, o sin contraprestación alguna, con independencia de cuál fue la parte que la financió inicialmente.

Para que exista una obligación de servicio público, los servicios ofrecidos no tienen que estar necesariamente a disposición del público en general. Basta con que estén disponibles para un grupo de beneficiarios del público. Por ejemplo, las prisiones sólo albergan a aquellas personas que tienen que estar encarceladas por ley, y no pueden ser utilizadas por cualquier persona que necesite alojamiento. Y sin embargo, se considera que las prisiones prestan un servicio público.

Existen muchos tipos diferentes de acuerdos de concesión que con frecuencia son específicos de cada jurisdicción, o incluso de cada municipio. Por lo tanto, cada acuerdo debería ser analizado para determinar cuál es la contabilización adecuada en función de los hechos y circunstancias particulares.

1.2 Resumen de los principales requisitos

En la siguiente tabla se resumen los principales requisitos de la CINIIF 12.

Aspectos	Principales requisitos de la CINIIF 12
Derechos del operador sobre la infraestructura	Los activos que componen la infraestructura no se reconocen como inmovilizado material del operador.
Reconocimiento de ingresos	Los ingresos se reconocen y se valoran de conformidad con la NIC 11 (servicios de construcción o mejora) y/o de conformidad con la NIC 18 (servicios de explotación, en los casos en los que el operador se encarga del funcionamiento y del mantenimiento de la infraestructura).
Servicios de construcción o mejora	<p>La contraprestación recibida por el operador se reconoce a valor razonable. La contraprestación puede dar lugar al reconocimiento de un activo financiero o un activo intangible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El operador reconoce un activo financiero si tiene un derecho contractual incondicional a recibir efectivo u otro activo financiero de la concedente, o de una entidad bajo la supervisión de ésta, a cambio de la construcción o mejora de un activo del sector público. • El operador reconoce un activo intangible si únicamente adquiere un derecho a cobrar por el uso del activo del sector público objeto de la construcción o mejora. • La CINIIF 12 contempla la posibilidad de que existan ambos tipos de contraprestación en un mismo contrato. Por ejemplo, si la concedente ha otorgado al operador una garantía incondicional de pagos mínimos por la construcción, el operador reconoce un activo financiero. Asimismo, el operador puede reconocer un activo intangible por el derecho a cobrar a los usuarios del servicio público adicional a los pagos mínimos garantizados.

Aspectos	Principales requisitos de la CINIIF 12
Obligaciones contractuales del operador de mantener / rehabilitar la infraestructura con arreglo a un nivel específico de servicio	Las obligaciones contractuales de mantener o restaurar la infraestructura, exceptuando los elementos de mejora, deben reconocerse y valorarse de conformidad con la NIC 37, es decir, según la mejor estimación del desembolso requerido para cancelar la obligación actual en la fecha de cierre de balance.
Costes por intereses en los que incurre el operador	Los costes por intereses incurridos por el operador que sean imputables al acuerdo se reconocen como gasto en el periodo en que se devengan, a menos que el operador tenga un derecho contractual a cobrar a los usuarios del servicio público (modelo del activo intangible). En tal caso, los costes por intereses imputables al acuerdo deberán capitalizarse durante la fase de construcción de conformidad con la NIC 23 <i>Costes por Intereses</i> .
Tratamiento contable posterior de un activo financiero	La NIC 39 y la NIIF 9 (en caso de que se haya adoptado) son aplicables al activo financiero reconocido con arreglo a la CINIIF 12. De conformidad con la NIC 39, el activo financiero, según se clasifique como préstamo o cuenta a cobrar, o como un activo financiero disponible para la venta, o se designe a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se medirá posteriormente bien al coste amortizado – en los primeros casos –, bien a valor razonable – en el último caso. Si se aplica la NIIF 9, el activo financiero se medirá al coste amortizado o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.
Tratamiento contable posterior de un activo intangible	La NIC 38 <i>Activos Intangibles</i> se aplica a los activos intangibles reconocidos conforme a la CINIIF 12. De acuerdo a NIC 38, los activos intangibles pueden medirse utilizando el modelo de coste o el modelo de revalorización si existe un mercado activo para los acuerdos de concesión de servicios.

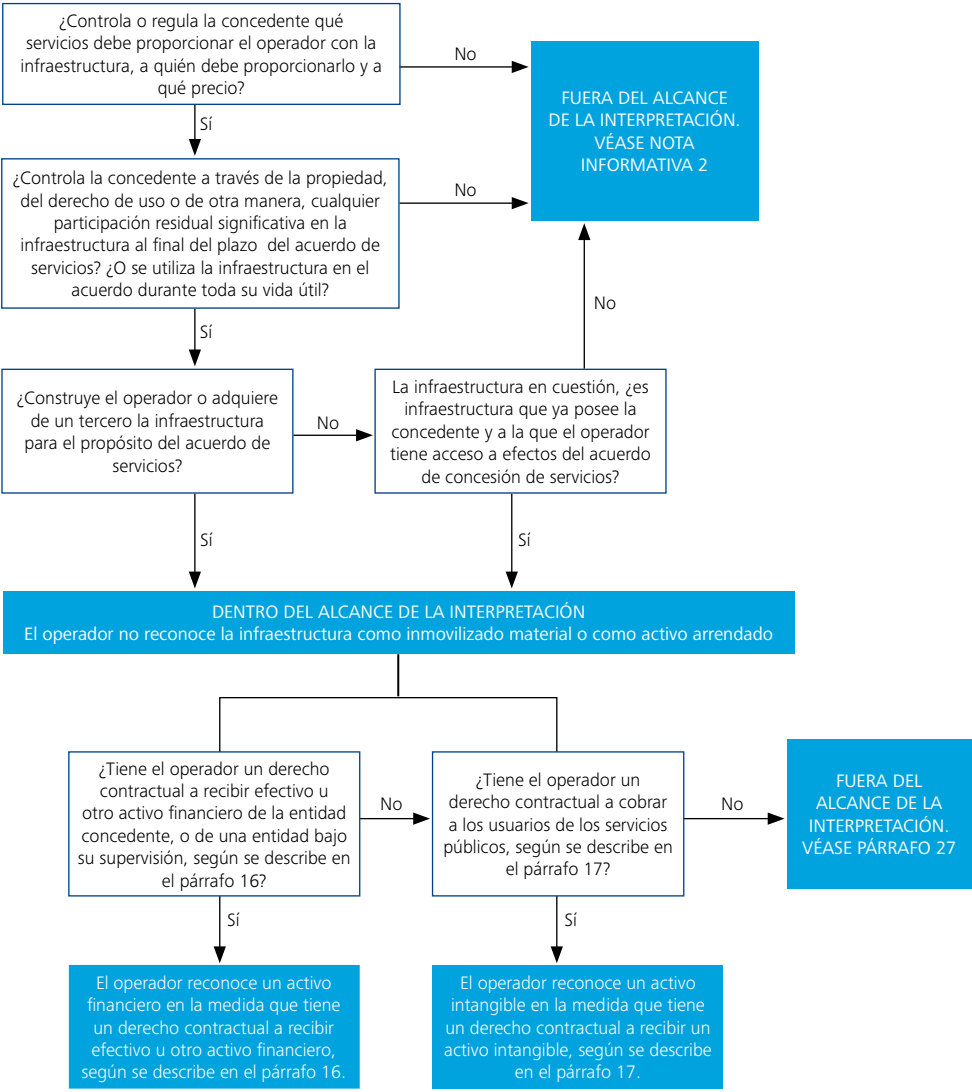
2. Alcance de la CINIIF 12

La CINIIF 12 se aplica a un amplio conjunto de acuerdos de concesión de servicios. Las concesiones de construcción de carreteras y tratamiento de aguas son dos ejemplos comunes, pero existen otros tipos de acuerdos que pueden cumplir los criterios para ser incluidos dentro del alcance de esta Interpretación, tales como contratos de:

- servicios de transporte;
- construcción y explotación de plantas de tratamiento de residuos;
- servicios públicos aeroportuarios;
- construcción y mantenimiento de hospitales;
- generación de energía renovable;
- producción de electricidad;
- construcción y explotación de sistemas de transporte público, escuelas, prisiones, etc.

La CINIIF 12 establece los criterios específicos que deben cumplirse para poder aplicarla. Estos criterios se resumen en el siguiente diagrama:

[Extracto de la CINIIF 12 (Nota informativa 1)]



Control de los servicios

Tal como se indica en el diagrama anterior, la Interpretación se aplica a los acuerdos de concesión de servicios públicos a un operador privado si:

[CINIIF 12:5]

- (a) la concedente controla o regula que servicios debe proporcionar el operador con la infraestructura, a quién debe proporcionarlos y a qué precio; y
- (b) la concedente controla a través de la propiedad, del derecho de uso o de otra manera, cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo.

A la hora de evaluar si se satisface el criterio de la CINIIF 12:5 (a), es importante determinar si la concedente controla el precio. Según la CINIIF 12:GA3, “para el propósito de la condición [CINIIF 12:5] (a), no es necesario que tenga la concedente el control completo del precio: es suficiente que éste sea regulado por la concedente, el contrato o regulador, por ejemplo, a través de un mecanismo que lo limite”.

El hecho de que el acuerdo requiera la revisión o la aprobación del precio por parte de la concedente, será, por lo general, suficiente para considerar cumplido el requisito de la CINIIF 12:5(a). Dichas revisiones o aprobaciones de precios no deberán pasarse por alto a menos que existan pruebas suficientes de que dicha revisión o aprobación del precio no es sustantiva.

Si un acuerdo contiene un límite, pero este límite se establece en un nivel tal que sólo resultaría aplicable en circunstancias muy improbables, se consideraría que la concedente no tiene control sobre el precio; por ejemplo, si se establece en el contrato que un peaje de carretera no debe exceder de 1000 UM, cuando el importe previsto para dicho peaje es de 2 UM. Por lo general, este mecanismo de limitación de precios se consideraría no sustantivo, por lo que el acuerdo quedaría fuera del alcance de la CINIIF 12.

Ejemplo 2.1

Concesión con precios no regulados y pago por congestión del tráfico

La Sociedad A es adjudicataria de una concesión para la construcción y explotación de una carretera de peaje por un periodo de 40 años. La concedente fija el precio que la Sociedad A puede cobrar a los usuarios durante los tres primeros años del acuerdo. A partir del cuarto año de explotación de la carretera de peaje, la Sociedad A podrá cobrar a los usuarios el precio que considere apropiado, en función de su propia estrategia y perspectivas de negocio. Sin embargo, el acuerdo de concesión de servicios prevé un mecanismo conocido como "Pago por congestión", en virtud del cual la Sociedad A tendrá que pagar ciertos importes a la concedente en caso de congestión (es decir, si se producen atascos) en el uso de las infraestructuras públicas alternativas (por ejemplo, en las carreteras cercanas).

La concedente ejerce un control absoluto sobre los precios durante un periodo de tiempo poco significativo en el contexto del acuerdo de concesión de servicios en su conjunto. El mecanismo de pago por congestión tendrá que ser analizado para determinar si es de carácter sustantivo. Si este mecanismo se incluye en el contrato únicamente para evitar precios excesivamente elevados, podría no tener un carácter sustantivo porque el operador tiene libertad para cobrar lo que desee dentro de un rango razonable. La única limitación es que el operador no podrá cobrar un precio que el mercado no pueda asumir y que, en consecuencia, generaría congestión en otras carreteras. Si el mecanismo se considera no sustantivo, el acuerdo estaría fuera del alcance de la CINIIF 12.

Ejemplo 2.2

Procesos de Licitación

Los acuerdos en los que el sector público quiere atraer la participación del sector privado conllevan a menudo un proceso de licitación por el cual una serie de entidades responden a un pliego de condiciones. Este pliego puede exigir a los participantes en la licitación que especifiquen el tipo y el nivel de servicios que prestarían si ganan el concurso público, y los importes que cobrarían por dichos servicios. Una vez seleccionada la oferta ganadora, los servicios y los precios acordados con la entidad en cuestión se incluyen en el acuerdo contractual. La CINIIF 12 se aplica a acuerdos en los que “la concedente controla o regula que servicios debe proporcionar el operador con la infraestructura, a quién debe proporcionarlos y a qué precio. [CINIIF 12:5(a)].

En un acuerdo que en cualquier otra circunstancia estaría dentro del alcance de la CINIIF 12, el hecho de que los servicios o los precios se determinen mediante concurso público, ¿impide que el acuerdo sea contabilizado conforme a la CINIIF 12?

No. Si el acuerdo, en cualquier otra circunstancia, está dentro del alcance de la CINIIF 12 porque se cumplen todos los criterios relevantes de dicha Interpretación, el hecho de que los servicios o los precios se determinen a través de un concurso público antes de que comience la concesión no afecta a la aplicación de esta Interpretación.

Participación residual significativa

A la hora de valorar si existe una participación residual significativa con el fin de determinar si se satisface el criterio de la CINIIF 12:5(b), el valor residual deberá calcularse como el valor actual estimado de la infraestructura como si ésta ya tuviera los años y se encontrara en las condiciones en las que se espera que esté al final del periodo del acuerdo. En el caso de un activo que sólo va a poder venderse por su valor como chatarra, es improbable que dicho valor sea significativo al finalizar el periodo del contrato. Por el contrario, un edificio que tenga una vida útil de 50 años y que sólo se utilice, en virtud de un acuerdo de concesión de servicios, durante un periodo de 20 años, tendrá probablemente un valor residual significativo al final del periodo del acuerdo. Si al final del periodo el operador retiene un edificio con un valor residual significativo, el acuerdo estaría fuera del alcance de la CINIIF 12.

La CINIIF 12 no aborda el caso en el que la concedente confiere una indemnización al operador respecto del valor residual de los activos al final del periodo del acuerdo. Si se paga una indemnización de este tipo, los hechos y circunstancias relacionados con el acuerdo tendrán que ser analizados para determinar si dicho acuerdo está dentro del alcance de la Interpretación.

De conformidad con los términos de un acuerdo de concesión de servicios, un operador podría estar obligado a sustituir piezas de un elemento de la infraestructura, por ejemplo el pavimento de una carretera o el tejado de un edificio. En este tipo de acuerdos, el elemento de infraestructura se considera como un todo a efectos de determinar si la concedente controla cualquier participación residual significativa. De este modo, la condición contemplada en la CINIIF 12:5(b) se cumpliría respecto de la totalidad de la infraestructura, incluida la pieza que se sustituye, si la concedente controlase cualquier participación residual significativa en la sustitución final de esa parte [CINIIF 12:GA6]

Además, un acuerdo en el que la infraestructura se utilice durante la totalidad de su vida útil (toda la vida de los activos) estaría dentro del alcance de la CINIIF 12, siempre que se cumpla la condición de la CINIIF 12 12:5(a). Y esto será así con independencia de cuál sea la parte que controle cualquier participación residual no significativa que pudiera existir. [CINIIF 12:6]

Ejemplo 2.3

Infraestructura utilizada en un acuerdo de concesión de servicios durante toda su vida útil

La vigencia de un acuerdo de concesión de servicios para la construcción y explotación de una central termoeléctrica solar es de 30 años, periodo que coincide con la vida útil estimada de la central. El hecho de que la infraestructura no esté controlada por la concedente al final del periodo del acuerdo de concesión no conduce automáticamente a la conclusión de que dicho acuerdo está fuera del alcance de la CINIIF 12. Cuando la duración de un acuerdo de concesión de servicios coincide con la vida útil de la infraestructura, el acuerdo estará dentro del alcance de la CINIIF 12, siempre y cuando la concedente controle o regule el tipo de servicios que el operador debe prestar respecto de la infraestructura, a quién debe prestárselos y a qué precio (CINIIF 12:6).

Ejemplo 2.4

Duración indefinida del acuerdo de concesión de servicios

Una de las dos condiciones necesarias para que la CINIIF 12 sea aplicable es que la concedente controle toda participación residual significativa en la infraestructura al final del periodo del acuerdo, según se indica en el párrafo 5(b).

Algunos acuerdos contemplan la posibilidad de que el operador renueve el contrato de licencia indefinidamente sin que ello suponga un coste significativo. En estos casos, es preciso realizar un análisis minucioso de todos los hechos y circunstancias a fin de establecer si, en el momento de la posible renovación, existirá una participación residual significativa.

Si es posible que exista una participación residual significativa en la infraestructura, será necesario determinar quién la controla. Si las condiciones del acuerdo son tales que la concedente controlará la participación residual en la infraestructura en caso de que el operador decida no renovar la licencia, el acuerdo estaría dentro del alcance de la CINIIF 12. Por el contrario, si la concedente no va a controlar la participación residual en la infraestructura en caso de que el operador decida no renovar el acuerdo, dicho acuerdo no cumpliría los criterios del párrafo 5(b) y, por tanto, estaría fuera del alcance de la CINIIF 12.

Ejemplo 2.5

Aplicación de la CINIIF 12 cuando la participación residual se devuelve al concedente a valor razonable

Una empresa (el operador) ha formalizado un acuerdo de concesión de servicios en virtud del cual va a construir un puente y explotarlo durante un periodo de 30 años. No puede vender el puente a un tercero a menos que el gobierno (concedente) de su consentimiento para la venta. Al término del acuerdo, el concedente está obligado a recomprar el puente a su valor razonable en ese momento. El puente tiene una vida útil estimada de 50 años.

¿Controla el concedente la participación residual en la infraestructura al final del periodo del acuerdo de conformidad con la CINIIF 12:5(b)?

Sí. La CINIIF 12:5 dice, entre otras cosas, lo siguiente: “Esta Interpretación se aplica a los acuerdos de concesión de servicios públicos a un operador privado si [...] la concedente controla – a través de la propiedad, del derecho de uso u de otra manera – cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo”.

La CINIIF 12:GA4 establece, entre otras cosas, lo siguiente: “Para los propósitos de la condición (b) [de la CINIIF 12:5 descrita anteriormente], el control de la concedente sobre cualquier participación residual significativa debe restringir la capacidad práctica del operador de vender o pignorar la infraestructura, y debe conceder a la concedente un derecho de uso continuado a lo largo del periodo del acuerdo”. En este escenario, el operador no podría vender ni pignorar de manera inmediata la infraestructura, aunque sí cabe la posibilidad de que pueda vender o pignorar su interés económico en el valor residual de la misma.

La CINIIF 12 aplica un enfoque basado en el control. Por lo tanto, el concedente conserva un derecho de uso de la infraestructura al final del periodo del acuerdo y, en consecuencia, controla el uso del puente durante su vida económica. Esto se cumplirá incluso aunque el concedente tenga que pagar el valor razonable del activo al final del periodo del acuerdo.

¿Controlaría el concedente la participación residual en la infraestructura al final del periodo del acuerdo si el mismo tuviera la opción de comprar el puente (a un precio equivalente a su valor razonable) en lugar de una obligación de recompra?

Sí. En las circunstancias descritas, la condición de la CINIIF 12:5(b) se cumple debido a la existencia de la opción de compra al final del periodo del acuerdo. La concedente tiene la posibilidad de comprar el puente o permitir que el operador lo conserve para continuar utilizándolo y/o enajenarlo.

Debido a la existencia de la opción de compra que posee la concedente, el operador no podrá vender ni pignorar de manera inmediata la infraestructura, aunque sí cabe la posibilidad de que pueda vender o pignorar su interés económico en el valor residual de la misma.

Características de la infraestructura

[CINIIF 12:7]

- (a) infraestructuras que el operador construye o adquiere de un tercero para ser destinadas al acuerdo de concesión de servicios;
- (b) infraestructuras existentes a las que el operador tenga acceso autorizado por la concedente en relación con el acuerdo de concesión de servicios.

Los requisitos pueden ser aplicables a inmovilizado material previamente reconocido del operador si se cumplen los criterios de baja en cuentas de las NIIF. Si se considera que el operador ha enajenado el activo mediante el traspaso de los riesgos y beneficios significativos y del control del mismo a la entidad concedente, el operador deberá dar de baja el activo de conformidad con la NIC 16:67. El operador tendrá que determinar si el acuerdo está dentro del alcance de la CINIIF 12.

En ocasiones, el uso de la infraestructura sólo está regulado parcialmente por la concedente. Estos acuerdos pueden adoptar formas diversas:

- (a) Cualquier infraestructura que sea físicamente separable y susceptible de ser operada de manera independiente y que cumpla las condiciones de la definición de unidad generadora de efectivo según la NIC 36 se analiza separadamente cuando se utiliza íntegramente con fines no regulados. Por ejemplo, este sería el caso de un hospital en el que existe una sección privada y el resto del mismo es utilizado por la concedente para tratar a pacientes de la sanidad pública;
- (b) Cuando actividades puramente auxiliares (como una tienda en un hospital) no están reguladas, se realizan pruebas para determinar el control como si tales servicios no existieran, ya que en los casos en los que la concedente controla los servicios del modo descrito en la CINIIF 12:5 anterior, la existencia de actividades auxiliares no afecta al control de la infraestructura por parte de la concedente. [CINIIF 12:GA7]

En cualquiera de los casos descritos anteriormente, el fondo de la operación podría ser un arrendamiento por la concedente al operador de la parte de la infraestructura que no está regulada. En tal caso, el arrendamiento deberá reconocerse de conformidad con la NIC 17. [CINIIF 12:GA8]

Ejemplo 2.6

Infraestructura destinada a actividades diferentes

El gobierno adjudica a un operador la concesión de una infraestructura ferroviaria. El operador gestionará la infraestructura durante 75 años, transcurridos los cuales la infraestructura volverá a pasar a manos del gobierno. Las condiciones del acuerdo dividen la concesión entre la terminal de ferrocarril y el área de tiendas. Todas las actividades se realizan con arreglo a las condiciones del acuerdo de concesión de servicios y son controladas por la concedente, que supervisa periódicamente los servicios prestados. La actividad del ferrocarril está regulada, ya que el gobierno controla los servicios que se van a prestar, las compañías ferroviarias a las que el operador debe prestárselos y el precio que éste cobrará. En consecuencia, la actividad ferroviaria está dentro del alcance de CINIIF 12:5. En cuanto a la actividad de venta minorista, el operador puede alquilar los locales a terceros para que gestionen establecimientos comerciales. No obstante, el acuerdo establece que el operador necesita obtener un permiso formal antes de poder conferir a las tiendas esta sub-concesión y que los precios deben ser comunicados a la concedente, aunque no están sujetos a autorización formal explícita.

El operador paga cánones al gobierno por ambos elementos de la concesión. El acuerdo establece que el operador tiene la obligación de devolver un porcentaje significativo de los beneficios generados por la actividad minorista (área de tiendas) mediante la reducción de las tarifas que cobra a las compañías ferroviarias por la actividad regulada (la propia terminal). Como resultado, el flujo de ingresos derivado de la actividad ferroviaria se ve afectado por los beneficios generados por la actividad minorista. Al final del periodo de la concesión, todos los activos (de ambas actividades) se devuelven a la concedente sin contraprestación alguna.

La concedente controla las condiciones de la actividad minorista mediante el establecimiento de directrices relativas a los servicios que van a prestarse y la aprobación de los proveedores, así como mediante la supervisión de la aplicación efectiva de dichas directrices por parte del operador. Además, el mecanismo de fijación de precios contempla que una parte de los beneficios generados por el área comercial sea restituida a la concedente en forma de reducción de las tarifas cobradas por la actividad ferroviaria. Por lo tanto, la concedente controla indirectamente el nivel de beneficios generados por la actividad de venta al por menor.

Como resultado de la interdependencia del flujo de ingresos de estas dos actividades y el nivel de control ejercido por la concedente sobre el área comercial, la operación de infraestructura de ferrocarril en su conjunto (actividad de la terminal y actividad minorista) puede estar sujeta a la CINIIF 12.

Por el contrario, si las actividades fueran segregables y no interdependientes, serían analizadas por separado. De acuerdo con la CINIIF 12:GA7(a), cualquier infraestructura que sea físicamente separable y susceptible de ser operada de manera independiente y que cumpla las condiciones de la definición de unidad generadora de efectivo, según la NIC 36 Deterioro de Valor de los Activos, se analiza por separado siempre que se utilice íntegramente para fines no regulados.

Por tanto en última instancia, será preciso aplicar el juicio considerando todos los hechos y circunstancias para determinar si los activos de la infraestructura destinados a actividades diferentes son interdependientes y deberían valorarse conjuntamente a efectos de la CINIIF 12.

La CINIIF 12 no aborda los contratos entre entidades privadas, pero podría ser aplicada a los mismos por analogía conforme a la jerarquía establecida en los párrafos 7-12 de la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*. [CINIIF 12:BC14]

La Interpretación excluye de manera expresa la contabilidad de las entidades concedentes, es decir, la contabilidad del sector público. [CINIIF 12:9]

Cuando un contrato no esté dentro del alcance de la CINIIF 12, podría estar sujeto a otro pronunciamiento de las NIIF. En la siguiente tabla, extraída de la Nota Informativa 2 de la CINIIF 12 se indica qué Normas pueden ser aplicables:

Categoría	Arrendatario	Suministrador del servicio			Propietario	
Ejemplos de acuerdos típicos	Arrendamiento (por ejemplo, el Operador arrienda el activo de la concedente)	Contrato de servicios y/o mantenimiento (tareas específicas, como por ejemplo, cobro de deudas)	Rehabilitar-operar-transferir	Construir-operar-transferir	Construir - poseer-operar	100% Desinversión / Privatización/ Sociedad por acciones
Propiedad del activo	Concedente				Operador	
Inversión de capital	Concedente		Operador			
Riesgo de demanda	Compartido	Concedente	Operador y/o concedente		Operador	
Duración típica	8-20 años	1-5 años	25-30 años		Indefinida (o puede ser limitada por la licencia)	
Participación residual	Concedente				Operador	
NIIF aplicables	NIC 17	NIC 18	CINIIF 12		NIC 16	

Al evaluar las condiciones contractuales de algunos acuerdos, es posible que puedan aplicarse tanto la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, como la CINIIF 12. A fin de eliminar cualquier discrepancia en el tratamiento contable de contratos que tengan efectos económicos similares, con la publicación de la CINIIF 12, el IFRIC también modificó la CINIIF 4 especificando que si un contrato se encuentra aparentemente dentro del alcance de ambas Interpretaciones, prevalecerán los requisitos de la CINIIF 12 [CINIIF 4:4(b)].

3. Modelos contables

3.1 Ingresos

Un operador presta servicios con arreglo a los términos de un contrato y recibe un pago por sus servicios a lo largo del periodo del contrato. Normalmente, este tipo de operación supone que el operador construye o mejora infraestructuras que se utilizan para prestar un servicio público y se responsabiliza de la explotación y mantenimiento de la infraestructura durante un periodo de tiempo determinado. [CINIIF 12:12]

Los ingresos y costes del operador en relación con la fase de servicios de construcción o mejora del contrato se contabilizan de conformidad con la NIC 11 Contratos de Construcción [CINIIF 12:14], y los ingresos y costes relacionados con la fase operativa se contabilizan de conformidad con la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias. Cuando el operador realice más de un servicio en virtud de un único contrato o acuerdo, la contraprestación recibida o que va a recibir se asignará con arreglo al valor razonable relativo de los servicios prestados, cuando los importes puedan identificarse por separado. [CINIIF 12:13]

El tipo de contraprestación determina su tratamiento contable posterior (véase el punto 3.2 siguiente).

Ejemplo 3.1.1

Reconocimiento de un margen de beneficio derivado del trabajo de construcción – Infraestructura construida por el operador

La Sociedad A ha resultado adjudicataria de una concesión de servicios para la construcción y explotación de un aeropuerto. La Sociedad A será responsable de la construcción de la infraestructura. La CINIIF 12:14 dispone que el operador debe contabilizar los ingresos y gastos relacionados con la fase de construcción de un contrato de concesión de conformidad con la NIC 11. En consecuencia, si este contrato de construcción es del tipo especificado en la NIC 11, se incluirá en los estados financieros de A un margen de beneficio por el trabajo de construcción con referencia a su grado de avance. Este margen surge porque la Sociedad A ha recibido un activo intangible o un activo financiero como contraprestación por la construcción del aeropuerto, activos que constituyen una contraprestación cuya naturaleza difiere de la del activo entregado y, de conformidad con la CINIIF 12:15, la contraprestación recibida o que se va a recibir se reconoce a su valor razonable.

Ejemplo 3.1.2

Reconocimiento de un margen de beneficio derivado del trabajo de construcción – Infraestructura adquirida

La situación es la misma que la descrita en el Ejemplo 3.1.1 anterior, con la diferencia de que la Sociedad A (el operador) subcontrata la construcción del aeropuerto a la Sociedad B (el subcontratista), que es una sociedad no vinculada. La concedente es informada de la subcontratación de la construcción y la aprueba, aunque no suscribe ningún acuerdo específico ni directo con el subcontratista.

El operador reconocerá los ingresos y los costes asociados al trabajo de construcción según actúe en calidad de agente o principal, basándose en el fondo de los acuerdos suscritos tanto con la concedente como con el subcontratista. El hecho de que la concedente sea informada del acuerdo entre la Sociedad A y el subcontratista y lo apruebe no constituye por sí mismo prueba suficiente de que el operador actúa como agente. El análisis requiere una observación cuidadosa de todos los demás hechos y circunstancias relevantes, así como la aplicación de juicio.

NIC 18:IE 21 orienta sobre cómo determinar si una entidad está actuando como principal o como agente. Una entidad estará actuando como principal si está expuesta a riesgos y beneficios significativos asociados con la venta de bienes o la prestación de servicios. Entre las características que indican que una entidad actúa como principal se incluyen las siguientes:

- (a) la entidad es la principal responsable del suministro de bienes o la prestación de servicios al cliente, o de cumplir las condiciones de un pedido; por ejemplo, es responsable de la aceptabilidad de los productos o servicios solicitados o comprados por el cliente;
- (b) la entidad tiene el riesgo de inventario antes o después del pedido del cliente, durante el envío o la devolución;
- (c) la entidad tiene libertad para establecer los precios, ya sea directa o indirectamente, por ejemplo mediante el suministro de nuevos bienes o la prestación de servicios adicionales;
- (d) la entidad soporta el riesgo de crédito del cliente por el importe a cobrar de éste.

En el ejemplo anterior, si el análisis de todos los hechos y circunstancias relevantes conduce a la conclusión de que, en esencia, la Sociedad A está actuando como agente, los ingresos y el margen de beneficio no deberán reconocerse por su importe bruto. En lugar de ello, la Sociedad A debería reconocer los honorarios asociados al servicio prestado en calidad de agente como ingresos netos. Si, no obstante, a la vista de todos los hechos y circunstancias relevantes, se concluye que la Sociedad A está actuando como principal en relación con los servicios de construcción, dicha Sociedad reconocerá por su importe bruto los ingresos y el margen de beneficio derivados de los servicios de construcción de conformidad con la NIC 11.

3.2 Determinación de la naturaleza del activo del operador

La infraestructura que esté dentro del alcance de la CINIIF 12 no se reconocerá como inmovilizado material del operador, puesto que éste no tiene el control del activo, sino meramente un acceso a la infraestructura a fin de prestar el servicio público con arreglo a las condiciones especificadas en el contrato. [CINIIF 12:11] Tampoco recibirá el tratamiento de un arrendamiento, puesto que el arrendador no tiene derecho a controlar el uso del activo. [CINIIF 12:BC 23] En lugar de ello, el derecho del operador a una contraprestación se reconoce como un activo financiero, un activo intangible o una combinación de ambos.

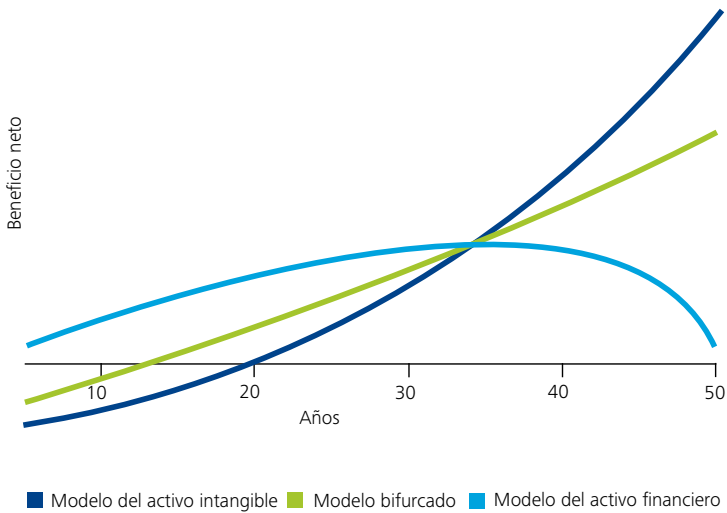
Los requisitos de la CINIIF 12 en relación con la naturaleza del activo que hay que registrar pueden resumirse del siguiente modo:

Derechos del operador	Clasificación	Ejemplos
Derecho contractual incondicional a recibir efectivo u otro activo financiero de la concedente o a instancias de ésta.	Activo financiero [CINIIF 12:16].	<ul style="list-style-type: none">• El operador recibe un importe fijo de la concedente durante la vigencia del acuerdo
Los importes que van a percibirse están supeditados al uso del servicio por parte del público	Activo intangible [CINIIF 12:17].	<ul style="list-style-type: none">• El operador tiene derecho a cobrar a los usuarios durante la vigencia del acuerdo.• El operador tiene derecho a cobrar al concedente durante la vigencia del acuerdo un importe proporcional al uso de los servicios.
La contraprestación se percibe, en parte, como activo financiero y, en parte, como activo intangible.	Modelo bifurcado [CINIIF 12:18].	<ul style="list-style-type: none">• El operador percibe un importe fijo de la concedente y obtiene el derecho a cobrar a los usuarios durante la vida del acuerdo.• El operador tiene derecho a cobrar a los usuarios durante la vigencia del acuerdo, pero cualquier déficit entre los importes recibidos de los usuarios y un importe específico o determinable le será reembolsada por la concedente.

En algunos acuerdos de concesión de servicios, el operador podría tener un derecho contingente a cobrar efectivo o recibir otro activo financiero de la concedente en lugar de cobrar a los usuarios, si el uso del activo supera un determinado umbral. Si el umbral tiene sustancia económica (es decir, persiste una posibilidad real de que no se alcance), el operador no tendrá un derecho contractual incondicional a percibir efectivo y, en consecuencia, reconocerá un activo intangible. Si el umbral carece de fondo económico porque la posibilidad de no alcanzarlo es remota, deberá pasarse por alto la condicionalidad y el operador reconocerá un activo financiero.

El tratamiento contable de un acuerdo de concesión de servicios estará determinado por los términos específicos del contrato y, por lo tanto, es difícil dar directrices específicas sobre las diferencias entre los tres modelos incluidos en la CINIIF 12 y su impacto en la cuenta de resultados. No obstante, el gráfico que se presenta a continuación ilustra a grandes rasgos el impacto probable de cada modelo en el beneficio neto durante la vigencia del acuerdo. En el caso de un acuerdo de concesión de servicios de transporte que requiera una inversión inicial significativa en infraestructura, financiada con préstamos bancarios, el modelo del activo financiero dará lugar por lo general a un beneficio neto más elevado durante los primeros años de la concesión y a beneficios más reducidos durante los últimos años de la misma. El modelo del activo intangible probablemente tendrá el efecto opuesto, y dará lugar a un menor beneficio en los primeros años de la concesión, en comparación con el modelo del activo financiero, y a beneficios más elevados en los últimos años. Esta diferencia entre los dos modelos surge normalmente como consecuencia de que, con arreglo al modelo del activo financiero, la mayor parte de los beneficios se generan en los primeros años, debido al uso del método del tipo de interés efectivo y a que el activo no se amortiza. El beneficio neto en el caso del modelo bifurcado se situaría probablemente en un nivel intermedio entre las cifras de beneficio de los dos modelos "puros" (el modelo del activo financiero y el del activo intangible).

Distribución del beneficio neto a lo largo de la vida de la concesión



Datos básicos del ejemplo que se muestra en el gráfico:

- peaje estándar;
- duración de la concesión: 50 años
- 80% financiado con préstamos bancarios;
- incremento inicial y crecimiento anual posterior del tráfico de un 3%;
- los costes de explotación crecen proporcionalmente al incremento del IPC;
- en lo que respecta al modelo bifurcado, existe la garantía de recuperar un 40% de la inversión.

Ejemplo 3.2.1

Ejemplos de algunos mecanismos típicos de concesión

Características	Tipo de activo reconocido por el operador	Motivo
Hospital – el operador recibe un importe fijo de los ingresos, sujeto a deducciones por falta de disponibilidad.	Activo financiero	<ul style="list-style-type: none"> • Los ingresos no dependen del uso. • Las deducciones reflejan el incumplimiento de determinados requisitos relacionados con la calidad del servicio.
Carretera de peaje - los importes a cobrar por el operador están sujetos a una escasa oscilación en la práctica, ya que las carreteras constituyen rutas establecidas con un nivel de usuarios muy predecible.	Activo intangible	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a cobrar a los usuarios. • Los importes dependen del uso de la infraestructura, independientemente de que en la práctica se esperen o no oscilaciones en el nivel de uso.
Carretera de peaje- la concedente garantiza al operador un ingreso mínimo que nunca podrá ser inferior a un determinado nivel. La garantía se lleva a cabo mediante la ampliación del periodo de concesión.	Activo intangible	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a cobrar a los usuarios. • Los importes dependen del uso de la infraestructura. • La compensación del déficit de ingresos está garantizada por la concedente mediante la ampliación del periodo de concesión y no mediante el establecimiento de un derecho a percibir efectivo.
Concesión de suministro de agua – la concedente regula los precios que el operador puede cobrar a los usuarios o ajusta la duración de la concesión en función de una tasa de rentabilidad determinada.	Activo intangible	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a cobrar a los usuarios. • Los importes dependen del uso de la infraestructura.
Concesión de ferrocarril – la concedente abona al operador cualquier diferencia entre el beneficio real antes de intereses e impuestos obtenido de los cobros a usuarios y un importe mínimo fijado.	Activo intangible y activo financiero – Modelo bifurcado	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a cobrar a los usuarios. • Los importes dependen del uso de la infraestructura. • La concedente garantiza la compensación de cualquier déficit de ingresos. • El activo financiero surge del derecho a recibir un importe mínimo determinable de efectivo de los usuarios/ concedente, y el activo intangible se deriva del derecho a cobrar importes adicionales por encima de los pagos fijos garantizados.
Puente de peaje – la concedente paga un importe fijo basado en la disponibilidad durante la primera mitad del periodo de concesión y, posteriormente, adopta un mecanismo de pago por uso.	Activo intangible y activo financiero – Modelo bifurcado	<ul style="list-style-type: none"> • La concedente paga al operador. • Los importes no dependen del uso de la infraestructura durante la primera mitad del periodo de concesión, pero sí lo hacen durante la segunda mitad del periodo de concesión. • El activo financiero corresponde al derecho a percibir efectivo de la concedente durante la primera parte de la concesión, independientemente del nivel de uso; el activo intangible corresponde al derecho a cobrar a la concedente durante la segunda parte de la concesión en función del nivel de uso.

Ejemplo 3.2.2

Acuerdos de compra en firme ("take-or-pay")

Una entidad del sector público suscribe un acuerdo para la construcción y explotación de una planta de desalinización en virtud del cual el operador de la concesión recibe los siguientes dos elementos como contraprestación a lo largo del periodo de la concesión:

- un importe anual específico como contraprestación por la inversión acometida;
- un importe específico por cada metro cúbico de agua desalinizada generado por la planta, teniendo en cuenta que la concedente garantiza la compra de toda la producción de agua de la planta (contrato de compra en firme). Este importe específico por metro cúbico es suficiente para cubrir los costes de producción del operador de la concesión, teniendo en cuenta que la capacidad técnica de la planta es de 24 millones de metros cúbicos de agua al año.

Puesto que la concedente ha garantizado la compra de toda la producción de agua de la planta, el operador sólo está expuesto al riesgo de disponibilidad durante el periodo de explotación, pero no al riesgo de demanda. Por lo tanto, el acuerdo de concesión debería contabilizarse utilizando el modelo del activo financiero.

Si, con arreglo a los términos del acuerdo, la concedente hubiera garantizado únicamente la compra de una parte del agua desalinizada (por ejemplo, hasta un máximo de 15 millones de metros cúbicos al año) y el operador tuviera derecho a cobrar a los usuarios por la producción restante (siempre que la concedente controlara quiénes deben ser los destinatarios del servicio y el precio que debe aplicarse), el operador debería aplicar el modelo bifurcado (es decir, reconocería un activo financiero y un activo intangible).

Ejemplo 3.2.3

Pagos por disponibilidad

La Sociedad A es adjudicataria de una concesión para la construcción y explotación de un hospital por un periodo de 30 años. Según dicho acuerdo, A percibirá un importe específico que le permitirá recuperar la inversión acometida, siempre y cuando tenga un número mínimo predeterminado de camas de hospital disponibles.

La CINIIF 12:16 dispone que el operador tiene un derecho incondicional a percibir efectivo si la concedente garantiza mediante contrato que pagará al operador unos importes específicos o determinables, incluso aunque el pago esté condicionado a que el operador garantice que la infraestructura cumple unos requisitos de eficiencia y calidad determinados (pagos por disponibilidad). Por lo tanto, en este ejemplo, la Sociedad A debería aplicar el modelo del activo financiero.

Ejemplo 3.2.4

Ingresos mínimos garantizados – Garantía del valor actual neto de los ingresos mediante ampliación del periodo de concesión

La Sociedad A es adjudicataria de un acuerdo de concesión de una planta de tratamiento de aguas cuyo plazo expira automáticamente una vez que el operador de la concesión haya percibido ingresos por un valor actual neto previamente estipulado (ventas menos costes de explotación) de los usuarios de la planta. Si no se alcanzara este ingreso mínimo garantizado dentro del plazo normal de la concesión, el plazo de la misma se ampliaría por periodos sucesivos de cinco años hasta que se alcance dicho ingreso mínimo garantizado.

Teniendo en cuenta que la Sociedad A no tiene un derecho contractual incondicional a percibir efectivo u otro activo financiero, que el periodo de la concesión podría ampliarse indefinidamente y que los ingresos mínimos garantizados podrían no alcanzarse nunca, el acuerdo de concesión debería contabilizarse con arreglo al modelo del activo intangible.

Ejemplo 3.2.5

Ingresos mínimos garantizados – Garantía del valor actual neto de los ingresos mediante ampliación limitada del período de concesión y un pago final en efectivo

Partiendo del mismo caso que el descrito en el Ejemplo 3.2.4 anterior, supongamos que existe una cláusula que limita a 50 años la duración máxima de la concesión que puede alcanzarse con las sucesivas ampliaciones. La concedente ha garantizado el pago de cualquier déficit de ingresos, ajustado según el valor temporal del dinero, si no se alcanzaran los ingresos mínimos garantizados al final del periodo máximo de 50 años. Puesto que la Sociedad A tiene un derecho contractual incondicional a percibir efectivo, en este caso deberá aplicarse el modelo del activo financiero.

4. Modelo del activo financiero

Tal como se ha mencionado anteriormente, el modelo del activo financiero se aplica si el operador tiene un derecho contractual a recibir efectivo de la concedente, o de una entidad supervisada por ella, y la concedente tiene poca o ninguna capacidad para evitar el pago. Éste será el caso si la concedente garantiza contractualmente el pago al operador de:

- importes especificados o determinables; o
- la diferencia por defecto, si la hubiere, entre los importes recibidos de los usuarios del servicio público y los importes especificados o determinables.

En estas circunstancias existe un activo financiero, incluso cuando los pagos estén condicionados a que el operador garantice que la infraestructura cumple los requisitos de calidad o eficiencia especificados. [CINIIF 12:16]

El modelo del activo financiero no será aplicable si la concedente sólo paga cuando los usuarios utilizan el servicio o si concede únicamente un derecho a cobrar a los usuarios por el servicio.

El activo financiero se contabiliza de conformidad con la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valoración* o la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* (se permite su adopción anticipada y es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2013¹). También son de aplicación los requisitos de la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación* y la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a revelar*.

De conformidad con la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valoración*, el activo financiero deberá clasificarse, en función de las circunstancias [CINIIF 12:24]:

- a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, si así se designa en la fecha de reconocimiento inicial (siempre que se cumplan las condiciones para esta clasificación); o
- como préstamo o cuenta a cobrar; o
- como “disponible para la venta”.

¹ La NIIF 9 no ha sido ratificada por la Unión Europea y, en el momento en que se redacta esta guía, no consta ninguna fecha prevista de endoso en el Informe sobre el Estado de Adopción de Normas que elabora el Grupo Consultivo Europeo en materia de Información Financiera (EFRAG). No parece probable que el EFRAG vaya a recomendar su aprobación hasta que se hayan definido todos los elementos del proyecto del IASB para sustituir a la NIC 39. Por tanto, en un futuro inmediato, la adopción anticipada de la NIIF 9 no es una opción para las sociedades constituidas en un Estado miembro de la Unión Europea.

El activo sólo puede clasificarse como préstamo o cuenta a cobrar si se han fijado los importes de los pagos o se trata de importes determinables, y si el único riesgo significativo de que no se recupere la inversión inicial es el deterioro del crédito de la contraparte. La CINIIF 12 asume que el activo financiero no se clasificará como mantenido hasta el vencimiento. [CINIIF 12:BC61]

Si el importe adeudado por la concedente se contabiliza como préstamo o cuenta a cobrar o como un activo financiero disponible para la venta, la NIC 39 requiere que el interés calculado mediante el método de la tasa del interés efectivo se reconozca en resultados [CINIIF 12:25].

En caso de aplicarse la NIIF 9 Instrumentos Financieros, el importe adeudado por la concedente o por una entidad bajo la supervisión de éste se contabilizará [CINIIF 12:24]:

- al coste amortizado; o
- a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Cuando el activo se contabilice al coste amortizado, la NIIF 9 requiere que el interés calculado mediante el método de la tasa del interés efectivo se reconozca en resultados [CINIIF 12:25].

Los ingresos y costes relacionados con la fase del contrato correspondiente a construcciones o mejoras se contabilizan de conformidad con la NIC 11. Durante la fase de construcción o mejora se reconoce un activo financiero y se contabilizan ingresos financieros aplicando el método de la tasa del interés efectivo al activo financiero, así como los ingresos relacionados con la construcción o la mejora. Asimismo, el valor del activo financiero se reduce a medida que se reciben los importes. Los ingresos derivados de la fase de explotación se reconocen de conformidad con la NIC 18.

Pueden surgir algunos problemas de tipo práctico, ya que generalmente los contratos establecen un mecanismo de pago único, y los importes no se dividen en contraprestación por servicios de construcción (que irán reduciendo el valor del activo financiero) y contraprestación por servicios de explotación (que se considerarán ingresos). Por tanto, será necesario identificar los flujos de ingresos subyacentes correspondientes a cada una de las actividades, para lo cual será preciso, en gran medida, aplicar el juicio.

A efectos de determinar los ingresos por servicios de construcción y los ingresos por servicios de explotación a lo largo del plazo de la concesión, el Ejemplo 1 de la CINIIF 12 muestra que un enfoque adecuado sería que la entidad en cuestión estableciese márgenes apropiados con el fin de calcular en primer lugar los flujos de ingresos. Según se muestra en este ejemplo, el valor razonable de la contraprestación en relación con ambas actividades se calcula como la suma de los costes estimados y un margen de mercado razonable. La tasa de descuento aplicable se calcula una vez que se han asignado los ingresos y costes de ambas actividades. La tasa de descuento será aquella que iguale el valor actual total de todos los importes a cobrar de la concedente con el valor razonable de los servicios que se van a prestar a lo largo del periodo de la concesión. Esta tasa sería similar a una tasa interna de rendimiento del proyecto.

En la práctica, algunas empresas establecen en primer lugar una tasa de descuento adecuada antes de determinar los márgenes de beneficio apropiados respecto de los servicios de construcción y explotación. Se requiere una alta dosis de juicio a la hora de determinar la tasa de descuento adecuada y de imputar la contraprestación total recibida o pendiente de cobro al valor razonable relativo de los servicios de construcción y explotación prestados, ya que esto afectará al futuro modelo de reconocimiento de ingresos. Por consiguiente, debe extremarse el rigor en el análisis a fin de garantizar la razonabilidad global del modelo elegido.

Ejemplo 4.1

Modelo del activo financiero

Un operador formaliza un contrato para prestar servicios de construcción con un coste de 100 UM. Se ha determinado que el valor razonable de los servicios de construcción que se van a prestar es de 110 UM. La concedente fija en 200 UM las entradas de efectivo totales a lo largo de toda la vida del contrato. Los ingresos financieros que se van a reconocer y que se calculan utilizando el método de la tasa del interés efectivo de conformidad con la NIC 39 ascienden a 10 UM a lo largo de toda la vida del acuerdo de concesión de servicios, y el saldo de 80 UM (200 UM – 110 UM – 10 UM) correspondería a los servicios prestados durante la fase de explotación. En este supuesto se realizarían los siguientes asientos en el libro diario:

Durante la fase de construcción

	UM	UM
Debe: Activo financiero	110	
Haber: Ingresos derivados de la construcción		110
<i>Reconocimiento de los ingresos relacionados con los servicios de construcción que van a liquidarse en efectivo</i>		
	UM	UM
Debe: Costes de construcción	100	
Haber: Efectivo		100
<i>Reconocimiento de los costes relacionados con los servicios de construcción</i>		

Durante la fase de explotación

	UM	UM
Debe: Activo financiero	10	
Haber: Ingresos financieros		10
<i>Reconocimiento de los ingresos por intereses de conformidad con el modelo del activo financiero.</i>		
	UM	UM
Debe: Activo financiero	80	
Haber: Ingresos		80
<i>Reconocimiento de los ingresos relacionados con la fase de explotación.</i>		
	UM	UM
Debe: Efectivo	200	
Haber: Activo financiero		200
<i>Reconocimiento del efectivo recibido de la concedente.</i>		
Total ingresos a lo largo de la vida del contrato.	200 UM	
Total entradas de efectivo a lo largo de la vida del contrato.	200 UM	

En los Ejemplos Ilustrativos de la CINIIF 12 (Ejemplo 1) se explica más detalladamente el modelo del activo financiero

Ejemplo 4.2

Clasificación de ingresos y gastos

El operador de la concesión, A, tiene un derecho contractual a recibir efectivo de la concedente. Se aplica el modelo del activo financiero y se reconocen ingresos por intereses derivados de la reversión del descuento en relación con el activo financiero.

La CINIIF 12 no aborda la cuestión de la presentación de dichos ingresos por intereses en el estado del resultado integral, estando sujeto este punto a los requisitos generales de la NIC 1 *Presentación de estados financieros*.

Tal como se explica más detalladamente en el Capítulo 3 de *iGAAP 2011 A guide to IFRS Reporting*, para la presentación de los ingresos y gastos se tendrá en cuenta la naturaleza y la función de dichas partidas, así como su relevancia a la hora de conocer el rendimiento financiero de una entidad en el contexto de su actividad ordinaria. Este análisis requiere, asimismo, considerar la consistencia global de la presentación de las partidas en el estado del resultado integral, a fin de que la información no sea equívoca.

La NIC 18:7 define “ingresos de actividades ordinarias” como la entrada bruta de beneficios económicos, durante el ejercicio, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una empresa, excluidas las entradas derivadas de las aportaciones de los propietarios al patrimonio. A la hora de determinar cuáles son las actividades ordinarias de una entidad será preciso aplicar el juicio. Por tanto, el que los ingresos por intereses generados por la Sociedad A mencionada anteriormente se reconozcan como ingresos financieros o como ingresos por actividades ordinarias dependerá de los hechos y circunstancias concretos de la actividad de la sociedad.

Cambios en las estimaciones de los flujos de efectivo

Aunque, conforme al modelo del activo financiero, el operador de la concesión tiene un derecho contractual a recibir efectivo u otro tipo de activo financiero, según lo establecido en la NIC 32 y la NIC 39 o la NIIF 9, podrían producirse variaciones en los flujos de efectivo previstos como consecuencia, por ejemplo, de un cambio en el plan de retribución debido a obras o servicios adicionales demandados y aprobados por la concedente, pagos relacionados con la disponibilidad o los niveles de calidad, etc.

Cuando la entidad revise sus estimaciones de cobro, ajustará el importe en libros del activo financiero a fin de reflejar los flujos de efectivo revisados. De conformidad con la NIC 39: GA 8, la entidad volverá a calcular el importe en libros de la cuenta a cobrar y para ello computará el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados aplicando el tipo de interés efectivo original del instrumento financiero. El efecto del ajuste se reconocerá como ingreso o gasto en la cuenta de resultados.

5. Modelo del activo intangible

El modelo del activo intangible es aplicable cuando el operador adquiere un derecho (licencia) a cobrar a los usuarios, o a la concedente, en función del uso que éstos hagan del servicio público. No se trata de un derecho incondicional a recibir efectivo, ya que los importes están condicionados al nivel de uso del servicio por parte de los usuarios. [CINIIF 12:17]

Peaje en sombra (“*shadow tolls*”)

Los acuerdos en los que es la entidad concedente, en lugar de los usuarios, quien realiza pagos a la entidad concesionaria basándose en el grado de uso del servicio suelen denominarse de “peaje en sombra” (“*shadow tolls*”). Si los importes recibidos por la concesionaria dependen del grado de uso y no existe un derecho incondicional a recibir efectivo u otro tipo de instrumento financiero, ésta última reconoce un activo intangible.

Durante la fase de construcción, el operador reconoce ingresos con respecto a las actividades de construcción, registrando el correspondiente asiento por el que se incrementa el importe reconocido por el activo intangible (véase el punto 3.1.2, en el que se debate si el operador actúa como principal o como representante en lo que respecta a los servicios de construcción). Esto se debe a que el operador presta los servicios de construcción a cambio de una licencia. La concedente realiza un pago no monetario por los servicios de construcción entregando al operador un activo intangible a cambio de dichos servicios. Puesto que se trata de un intercambio de bienes y servicios de distinta naturaleza, la NIC 18:12 establece que debe reconocerse un ingreso por dicha transacción

El activo intangible genera un segundo flujo de ingresos cuando el operador recibe efectivo de los usuarios o de la concedente en función del uso de los servicios. Esto contrasta con el modelo del activo financiero, en el que las sumas percibidas se consideran un reembolso parcial del activo financiero. En el modelo del activo intangible, el valor del activo se reduce mediante amortización, no a través de reembolsos.

Esto da lugar a que se reconozcan ingresos por partida doble: la primera vez por la prestación de los servicios de construcción (a cambio del activo intangible), y la segunda, al recibir los pagos por el uso de dichos servicios.

El activo intangible debe contabilizarse según lo establecido en la NIC 38 *Activos intangibles*. Dicho activo debe ser amortizado a lo largo del periodo de la concesión. El método de amortización de la tasa de interés está expresamente prohibido. [CINIIF 12 BC65] El método más adecuado para la amortización del activo intangible suele ser el método lineal, a menos que otro método refleje mejor la pauta de

consumo de los beneficios económicos futuros del activo. No obstante, en algunas circunstancias, cuando la pauta de consumo prevista de los beneficios económicos esperados esté basada en el uso, podría ser conveniente utilizar un método de amortización alternativo.

Ejemplo 5.1 **Amortización en el modelo del activo intangible**

La Sociedad B formaliza un acuerdo en virtud del cual construirá y explotará un puente de peaje. Dicha Sociedad podrá cobrar a los usuarios por cruzar el puente durante el periodo que abarca desde la finalización de las obras de construcción hasta que hayan cruzado el puente un millón de vehículos, momento en el cual se dará por concluido el acuerdo de concesión. Sería conveniente que la Sociedad B amortizara su activo intangible basándose en el grado de uso del mismo, ya que la expiración de la licencia de la Sociedad B para explotar el puente está más ligada al nivel de uso que al paso del tiempo.

Ejemplo 5.2 **Modelo del activo intangible**

Al igual que en el ejemplo 4.1, un operador formaliza un contrato para prestar servicios de construcción con un coste de 100 UM. Se ha determinado que el valor razonable de los servicios de construcción que se van a prestar es de 110 UM. Se espera que las entradas de efectivo totales a lo largo de toda la vida del contrato asciendan a 200 UM, aunque la concedente no garantiza esta suma. En este supuesto se realizarían los siguientes asientos:

Durante la fase de construcción

	UM	UM
Debe: Costes de construcción	100	
Haber: Efectivo		100

Reconocimiento de los costes relacionados con los servicios de construcción

	UM	UM
Debe: Activo intangible	110	
Haber: Ingresos		110

Reconocimiento de los ingresos relacionados con los servicios de construcción prestados a cambio de una contraprestación no monetaria.

Durante la fase de explotación

	UM	UM
Debe: Gasto de amortización	110	
Haber: Activo intangible (amortización acumulada)		110
<i>Reconocimiento del gasto de amortización relacionado con la fase de explotación.</i>		
	UM	UM
Debe: Efectivo	200	
Haber: Ingresos		200
<i>Reconocimiento de los ingresos recibidos de usuarios en la fase de explotación</i>		
Total ingresos a lo largo de la vida del contrato.	310 UM	
Total entradas de efectivo a lo largo de la vida del contrato.	200 UM	

En los Ejemplos Ilustrativos de la CINIIF 12 (Ejemplo 2) se explica más detalladamente el modelo del activo intangible.

Cambios en las estimaciones de los flujos de efectivo

Generalmente las concesiones se adjudican por largos periodos de tiempo. Por tanto, es habitual que se produzcan variaciones en las estimaciones iniciales de los flujos de efectivo futuros relacionados con el acuerdo, por ejemplo:

- debido a cambios en el nivel de uso de las infraestructuras por parte de los usuarios (aumento en el tráfico de la carretera, incremento del número de pasajeros, etc.); o
- debido a cambios en los costes estimados y otros supuestos relacionados con el acuerdo.

Dichos cambios podrían ser indicativos del deterioro de valor del activo intangible o podrían sugerir que debe revisarse el método de amortización de dicho activo.

6. Modelo bifurcado

Cuando un operador recibe como contraprestación un activo financiero y un activo intangible, es necesario contabilizar por separado los dos componentes. En la fecha de reconocimiento inicial, ambos componentes se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o que se va a recibir con respecto al trabajo realizado hasta dicha fecha. [CINIIF 12:18] Se adopta un “enfoque residual” para calcular un valor para ambos componentes. En la medida en que el operador adquiere un derecho contractual a recibir efectivo de la concedente, o de una entidad bajo la supervisión de ésta, se reconoce un activo financiero. En caso de que el valor razonable de los servicios de construcción prestados exceda del valor razonable del activo financiero reconocido, la diferencia se reconocerá como activo intangible.

Ejemplo 6.1 Modelo bifurcado

Al igual que en el ejemplo 4.1, un operador formaliza un contrato para prestar servicios de construcción con un coste de 100 UM. Se ha determinado que el valor razonable de los servicios de construcción que se van a prestar es de 110 UM. Se espera que las entradas de efectivo totales a lo largo de toda la vida del contrato asciendan a 200 UM. De las 200 UM, la concedente garantiza 60 UM. Los correspondientes ingresos financieros que van a ser reconocidos, y que surgen al aplicar el método del tipo de interés efectivo de conformidad con la NIC 39, ascienden a un total de 6 UM a lo largo de toda la vida del acuerdo de concesión de servicios. En este supuesto se realizarían los siguientes asientos:

Durante la fase de construcción

	UM	UM
Debe: Activo financiero	60	
Haber: Ingresos		60
<i>Reconocimiento de los ingresos relacionados con los servicios de construcción que van a liquidarse en efectivo.</i>		
	UM	UM
Debe: Costes de construcción	100	
Haber: Efectivo		100
<i>Reconocimiento de los costes relacionados con los servicios de construcción.</i>		
	UM	UM
Debe: Activo intangible	50	
Haber: Ingresos		50
<i>Reconocimiento de los ingresos relacionados con los servicios de construcción prestados a cambio de una contraprestación no monetaria.</i>		

Durante la fase de explotación

	UM	UM
Debe: Activo financiero	6	
Haber: Ingresos financieros		6
<i>Reconocimiento de los ingresos financieros</i>		
	UM	UM
Debe: Gasto de amortización	50	
Haber: Activo intangible (amortización acumulada)		50
<i>Reconocimiento del gasto de amortización relacionado con la fase de explotación.</i>		
	UM	UM
Debe: Efectivo	200	
Haber: Ingresos		134
Haber: Activo financiero		66
<i>Reconocimiento de los ingresos relacionados con la fase de explotación y el efectivo recibido de la concedente y los usuarios.</i>		
Total ingresos a lo largo de la vida del contrato.	250 UM	
Total entradas de efectivo a lo largo de la vida del contrato.	200 UM	

En los Ejemplos Ilustrativos de la CINIIF 12 (Ejemplo 3) se explica más detalladamente el modelo bifurcado.

7. Obligaciones de mantenimiento

En un acuerdo de concesión de servicios el operador puede estar obligado a:

1. mantener la infraestructura en un estado de funcionamiento determinado; y/o
2. acondicionar la infraestructura de forma que cumpla unas condiciones de servicio determinadas antes de entregársela a la concedente al término del acuerdo.

Por ejemplo, es posible que un operador de una carretera de peaje tenga que pavimentar nuevamente la carretera para garantizar que no se deteriora hasta el punto de incumplir las condiciones de servicio pactadas. La CINIIF 12.21 establece que estas obligaciones contractuales de mantenimiento o restauración de la infraestructura deben reconocerse y valorarse de conformidad con la NIC 37 *Provisiones, activos y pasivos contingentes*. Por tanto, es preciso estimar el gasto en que se incurriría para liquidar la obligación actual al cierre del ejercicio, así como dotar una provisión a tal efecto.

La Interpretación no contiene orientaciones sobre el momento en el que deben reconocerse estas obligaciones, puesto que los términos y condiciones de la obligación variarán en función del contrato. A este respecto han de observarse los requisitos y directrices establecidos en la NIC 37 a fin de identificar el periodo o periodos en los que deben reconocerse las distintas obligaciones.

En caso de tener que pavimentar nuevamente una carretera, es posible que el importe necesario para liquidar la obligación, independientemente de la fecha en que se liquide, esté ligado al número de vehículos que han transitado por la carretera. Por tanto, el nivel de uso de la carretera puede ser el hecho determinante del que se deriva la obligación. Así lo muestra el Ejemplo 2 de la CINIIF 12, en el que la provisión para cumplir la obligación de nueva pavimentación se va dotando a lo largo del tiempo.

Por el contrario, cuando la entidad está obligada a reformar la infraestructura a fin de que cumpla unas condiciones de servicio determinadas al término del acuerdo con independencia de su uso, esto representa en esencia una obligación análoga a la de dismantelar o eliminar el activo y restablecer el solar en el que se ubica, de conformidad con la CINIIF 1 *Cambios en pasivos existentes por dismantelamiento, restauración y similares*; por tanto, la obligación surge en la firma del contrato. De conformidad con el modelo del activo intangible, una obligación de tales características se incluiría en el coste del activo y posteriormente se amortizaría.

La CINIIF 12 prevé que las obligaciones de mantenimiento podrían ser, alternativamente, actividades generadoras de ingresos, en particular cuando se aplica el modelo del activo financiero, tal como muestra la CINIIF 12 (Ejemplo 1). Si la concedente reembolsara al operador los gastos de mantenimiento, como el coste de pavimentación de la carretera, el operador no registraría la obligación en el estado de situación financiera, sino que reconocería un ingreso o un gasto en la cuenta de resultados en el momento en que se realizara el trabajo de pavimentación. El resultado del tratamiento contable es similar al de una mejora (véase apartado 8).

En última instancia, el tratamiento contable de las obligaciones de mantenimiento dependerá de los términos y circunstancias precisos de las obligaciones, que variarán en función del contrato y que no deberían verse afectadas por la naturaleza del activo reconocido (esto es, un activo financiero o un activo intangible).

De conformidad con la NIC 37, cuando el efecto del valor temporal del dinero sea significativo, el importe de una provisión será igual al valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para cancelar la obligación. La NIC 37 señala que cuando se haya utilizado un importe descontado para determinar la cuantía de una provisión, el importe en libros de dicha provisión aumentará en cada ejercicio para reflejar el paso del tiempo, y dicho incremento se reconocerá como un coste financiero (nótese que estos costes financieros no se capitalizan, ya que se incurre en ellos una vez que el activo está listo para entrar en funcionamiento). Ésta es la única pauta que la norma proporciona sobre la reversión del descuento. Asimismo, la CINIIF 1 *Cambios en pasivos existentes por desmantelamiento, restauración y similares* aborda algunas de las cuestiones relacionadas con el uso del descuento en el contexto de las provisiones por obligaciones para desmantelar, retirar o restaurar elementos del inmovilizado material, y concluye que la reversión periódica del descuento se reconocerá en la cuenta de resultados como un coste financiero en el momento en que se produzca [CINIIF 1:8].

Tras la fecha de reconocimiento inicial, las provisiones deben revisarse y ajustarse al cierre de cada ejercicio y con el fin de reflejar las mejores estimaciones en cada momento.

Los ajustes en las provisiones se derivan de tres fuentes:

- revisiones de los flujos de efectivo estimados (tanto el importe como los plazos);
- cambios en el valor actual debido al paso del tiempo; y
- revisiones de las tasas de descuento para reflejar las condiciones vigentes en el mercado.

En los ejercicios posteriores al reconocimiento y la medición iniciales de una provisión a su valor actual, ésta deberá revisarse a fin de reflejar el hecho de que los flujos de efectivo estimados están más próximos a la fecha de liquidación. Aunque la reversión del descuento relacionada con el paso del tiempo debe reconocerse como un coste financiero, la revisión de las estimaciones del importe y los plazos de los flujos de efectivo es una reevaluación de la provisión y debe reconocerse como un gasto o ingreso explotación y no como coste financiero. Este tratamiento es coherente con la CINIIF 1 *Cambios en pasivos existentes por desmantelamiento, restauración y similares*, según la cual las variaciones en los plazos o el importe estimado de la obligación y los cambios en la tasa de descuento se consideran ingresos o gastos de explotación, mientras que la reversión periódica del descuento se reconoce como un coste por intereses.

Ejemplo 7.1

Obligaciones de repavimentación y cambios en las estimaciones de la provisión

Para la sociedad concesionaria, la obligación de repavimentación surge como consecuencia del uso de la carretera durante la fase de explotación. Dicha obligación se reconoce y se valora de conformidad con la NIC 37, es decir, según la mejor estimación del desembolso requerido para cancelar la obligación actual al cierre del ejercicio.

Con independencia de la fecha, es probable que la mejor estimación del desembolso en que se incurrirá para cancelar la obligación en el futuro sea proporcional al número de vehículos que han utilizado la carretera. A efectos ilustrativos, se presupone un tráfico fluido continuo, lo cual permite la aplicación del método lineal, conforme al cual cada año se incrementa la provisión en un importe fijo (descontado a su valor actual).

El operador actualiza la provisión a su valor actual de conformidad con la NIC 37.

Ejemplo 1. Sin cambios en las estimaciones

La mejor estimación del desembolso asciende a 100 UM al cierre del ejercicio 6. La obligación se incrementa en 16,67 UM (es decir, 100 UM divididas entre 6 años), descontadas a su valor actual cada año, y la tasa de descuento inicial es del 6%. No se producen cambios posteriores en las estimaciones. El gasto reconocido en cada ejercicio en la cuenta de resultados es el siguiente:

Ejercicio	1	2	3	4	5	6	Total
Coste estimado de pavimentación	100	100	100	100	100	100	
Tasa de descuento estimada	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Provisión al inicio		12,45	26,40	41,98	59,33	78,62	
Obligación que surge en el ejercicio (coste de explotación)	12,45	13,20	13,99	14,83	15,72	16,67	86,87
Incremento en la provisión de ejercicios anteriores que surge del paso del tiempo (coste financiero)	0,00	0,75	1,58	2,52	3,56	4,72	13,13
	12,45	26,40	41,98	59,33	78,62	100,00	100,00
Aplicado en el ejercicio						(100,00)	
Provisión al cierre	12,45	26,40	41,98	59,33	78,62	0.00	

Ejemplo 2: Cambio posterior en la tasa de descuento

La mejor estimación del desembolso asciende a 100 UM al cierre del ejercicio 6. La obligación se incrementa en 16,67 UM (es decir, 100 UM divididas entre 6 años), descontadas a su valor actual cada año, y la tasa de descuento inicial es del 6%. Posteriormente, como resultado de una reevaluación de los tipos vigentes en el mercado al inicio del año 4, la tasa de descuento se reduce al 4%.

El gasto reconocido en cada ejercicio en la cuenta de resultados es el siguiente:

Ejercicio	1	2	3	4	5	6	Total
Coste estimado de pavimentación	100	100	100	100	100	100	
Tasa de descuento estimada	6,0%	6,0%	6,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Provisión al inicio		12,45	26,40	41,98	61,64	80,13	
Obligación que surge en el ejercicio (coste de explotación)	12,45	13,20	13,99	17,98	16,03	16,67	90,32
Incremento en la provisión de ejercicios anteriores que surge del paso del tiempo (coste financiero)	0,00	0,75	1,58	1,68	2,47	3,21	9,68
	12,45	26,40	41,98	61,64	80,13	100,00	100,00
Aplicado en el ejercicio						(100,00)	
Provisión al cierre	12,45	26,40	41,98	61,64	80,13	0,00	

Al inicio del ejercicio 4, la tasa de descuento ha variado y se sitúa en el 4%. La obligación al cierre del ejercicio 3 era de 41,98 UM. La reversión del descuento equivaldría al incremento en la obligación del ejercicio anterior que surge como consecuencia del paso del tiempo, de forma que se registraría un gasto de 1,68 UM (41,98 UM x 4%) en concepto de coste financiero, y el importe adicional de 17,98 UM (que equivale al valor actual neto del 1/6 adicional de la provisión de 100 UM correspondiente al ejercicio más el incremento en la provisión como consecuencia de la reducción de la tasa de descuento del 6% al 4%) incrementaría la provisión y se reflejaría como un gasto de explotación.

Ejemplo 3. Revisión posterior de los flujos de efectivo estimados

La mejor estimación del gasto asciende a 100 UM al cierre del ejercicio 6. La obligación se incrementa inicialmente en 16,67 UM (es decir, 100 UM divididas entre 6 años), descontadas a su valor actual en cada ejercicio, y la tasa de descuento inicial es del 6%. Posteriormente, al inicio del ejercicio 4, la mejor estimación varía y se sitúa en 106 UM. El gasto reconocido en cada ejercicio en la cuenta de resultados es el siguiente:

Ejercicio	1	2	3	4	5	6	Total
Coste estimado de pavimentación	100	100	100	106	106	106	
Tasa de descuento estimada	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Provisión al inicio		12,45	26,40	41,98	62,89	83,33	
Obligación que surge en el ejercicio (coste de explotación)	12,45	13,20	13,99	18,39	16,67	17,67	92,38
Incremento en la provisión de ejercicios anteriores que surge del paso del tiempo (coste financiero)	0,00	0,75	1,58	2,52	3,77	5,00	13,62
	12,45	26,40	41,98	62,89	83,33	106,00	106,00
Aplicado en el ejercicio						(106,00)	
Provisión al cierre	12,45	26,40	41,98	62,89	83,33	0,00	

Teniendo en cuenta la estimación revisada de 106 UM al cierre del ejercicio 6, la obligación al cierre del ejercicio 4 debería ser igual a 62,89 UM (importe de 106 UM / 6 x 4 años, actualizado a 2 años al 6%). El coste financiero en el ejercicio en que se lleva a cabo la revisión es igual al incremento en la obligación del ejercicio anterior que surge como consecuencia del transcurso del tiempo utilizando la tasa de descuento del 6% ($41,98 \times 6\% = 2,52$ UM). Cualquier otro ajuste en el importe en libros de la provisión (es decir, el valor equivalente a un año adicional de la obligación más el ajuste derivado del incremento de la mejor estimación del flujo de efectivo al cierre del año 6 hasta 106 UM) se registra como gasto de explotación.

8. Mejora de la infraestructura existente o nueva infraestructura

El acuerdo de concesión de servicios puede requerir que el operador ejecute obras de construcción adicionales durante la fase de explotación. Deberá aplicarse el juicio para determinar si este gasto adicional representa un mantenimiento o mejora de una infraestructura existente. En términos generales, se consideran obras de mejora de una infraestructura existente aquellas que prolongan la vida o amplían la capacidad del activo, incluso aunque los ingresos adicionales obtenidos no sean identificables por separado. Por ejemplo, la construcción de un carril adicional en una autopista permitirá aumentar el flujo de tráfico, por lo que constituirá una mejora incluso aunque no pueda determinarse claramente cuál ha sido el incremento de tráfico resultante exclusivamente de dicha mejora. Por otro lado, suelen considerarse obras de mantenimiento aquellas que no prolongan la vida ni amplían la capacidad del activo.

Como quedó explicado en el apartado 7, las obligaciones contractuales de mantener o reformar la infraestructura que constituyan obras de mantenimiento deberán reconocerse y valorarse con arreglo a la NIC 37 *Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes*.

La CINIIF 12:14 establece que los ingresos y los costes del operador asociados a la fase de prestación de servicios de construcción o mejora se contabilizan de conformidad con la NIC 11 *Contratos de Construcción*. Si el operador posee un derecho contractual incondicional a recibir efectivo para recuperar la inversión adicional en la mejora, el valor razonable de dicha inversión se considerará una cuenta a cobrar de conformidad con el modelo del activo financiero. Si el operador está autorizado a repercutir en los usuarios el gasto de mejora, el valor razonable de los elementos de mejora se considerará un activo intangible con arreglo al modelo del activo intangible. En la medida en que los ingresos que se prevé generar con la mejora no puedan asignarse automáticamente a la propia mejora, será conveniente, por lo general, reconocer un único activo intangible por las obras de construcción iniciales y la posterior mejora. En tal caso, si el operador tuviera una obligación ineludible de mejorar la infraestructura, generalmente lo correcto sería reconocer el activo intangible en su conjunto en el momento de suscribir el acuerdo, incluyendo por un lado la mejora y por otro la obligación por la ejecución de las obras de construcción e en el futuro.

9. Costes por intereses

Los costes por intereses atribuibles a un acuerdo de concesión deben capitalizarse durante la fase de construcción, según lo previsto en la NIC 23, si el operador tiene un derecho contractual a recibir un activo intangible. Un activo financiero no es un activo apto para capitalización, por lo que los costes por intereses se reconocen como gasto en el periodo en el que se incurren. [CINIIF 12:22] Según el modelo del activo financiero, los intereses se imputan al activo financiero aplicando el método del tipo de interés efectivo (véase Apartado 4). El activo financiero genera ingresos por intereses, puesto que se contabiliza con arreglo a lo previsto en la NIC 39 (o la NIIF 9, si se aplica anticipadamente) también durante la fase de construcción [CINIIF 12:IE8].

10. Acuerdos que no generan servicios de construcción o mejora

La CINIIF 12 contempla que, en virtud de determinados acuerdos de concesión de servicios, el operador puede no llevar a cabo actividades de construcción o mejora sino que, en vez de ello, la concedente concede al operador acceso a infraestructura ya existente a los efectos del acuerdo de concesión de servicios. [CINIIF 12:7b] No obstante, la CINIIF 12 no aborda específicamente situaciones en las que el acuerdo de concesión de servicios consta únicamente de una fase de explotación, por lo que es necesario aplicar los requisitos de otras NIIF relevantes, tal como se detalla más adelante.

Conforme a dichos acuerdos, la concedente podrá pagar directamente a la concesionaria por la prestación del servicio o concederle el derecho a cobrar a los usuarios un precio regulado. En caso de que la concedente, u otra entidad en su nombre, abone a la sociedad concesionaria una cantidad fija, los ingresos relativos a la fase de explotación se contabilizarán de conformidad con la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias* y los costes se llevarán a gastos en el momento en que se incurran. No se contabiliza ningún activo financiero en relación con los servicios de construcción al inicio de la concesión.

En los casos en los que se concede al operador el derecho a cobrar a los usuarios, sería inapropiado reconocer un activo intangible y contabilizar el correspondiente ingreso en la cuenta de resultados a la entrada en vigor del contrato. La razón es que, a diferencia de los acuerdos en los que el operador ha construido la infraestructura, en este caso no se produce intercambio de bienes y servicios de distinta naturaleza a cambio de la licencia al inicio de la concesión, según se indica en la NIC18:12. En dichos acuerdos, el operador debe reconocer los ingresos obtenidos de los usuarios según se devengan, reflejar los costes según se incurren y reconocer una provisión respecto de cualquier obligación contractual de mantenimiento y rehabilitación de la infraestructura según lo previsto en la NIC 37.

En los casos en los que el operador paga a la concedente para adquirir una licencia y cobrar a los usuarios por un servicio público, el operador deberá reconocer un activo intangible a coste, incluyendo el valor actual de todos los pagos fijos futuros, según lo previsto en la NIC 38. Si los importes futuros que se van a pagar están supeditados al nivel de uso, deberán reconocerse como gasto a medida que se produce el uso, en lugar de devengarse al inicio de la concesión.

11. Elementos proporcionados al operador por la entidad concedente

La concedente también puede facilitar al operador acceso a otros elementos (por ejemplo, terrenos u otros activos para infraestructuras). Con arreglo a los principios básicos que sustentan el modelo contable que propone la CINIIF 12:11, los elementos de infraestructura para los que la concedente proporciona acceso al operador a los efectos del acuerdo de concesión de servicios no se reconocen como inmovilizado material del operador, puesto que permanecen bajo el control de la concedente.

Cuando la concedente, como parte de la contraprestación que debe abonar por los servicios, proporciona al operador elementos de infraestructura, para que los conserve o les de el uso que estime oportuno (es decir, no intervienen en el acuerdo de prestación de servicios), dichos elementos se reconocen como activos del operador y se miden a su valor razonable en el momento de su reconocimiento inicial. El operador reconoce un pasivo por las obligaciones no cumplidas que haya asumido a cambio de los activos. Los activos no serán considerados subvenciones del Gobierno según se definen en la NIC 20. [CINIIF 12:27]

Ejemplo 11.1

Elementos proporcionados al operador por la concedente

La Sociedad A suscribe un acuerdo de concesión de servicios que estipula la construcción y explotación de un hospital durante un periodo de 30 años. Como contrapartida, el Gobierno abona a la Sociedad A un pago fijo anual en efectivo y le concede la titularidad de una extensa parcela de terreno que rodea al hospital. La Sociedad A tiene potestad para utilizar el terreno a su libre albedrío. La Sociedad A debe reconocer la parcela como propiedad suya al valor razonable en la fecha de reconocimiento inicial, así como la correspondiente obligación por los compromisos no cumplidos.

12. Información a revelar sobre los acuerdos de concesión de servicios

La SIC-29 *Acuerdos de Concesión de Servicios: Información a revelar* especifica la información que es necesario desglosar para que los acuerdos de concesión de servicios cumplan los requisitos del párrafo 112(c) de la NIC 1 (2007). Este párrafo requiere que se proporcione aquella información adicional que no se haya presentado en ninguno de los principales estados financieros pero que sea relevante para entender cualquiera de ellos. Estas obligaciones de desglose de información se aplican a todos los acuerdos de concesión de servicios, no sólo a los incluidos dentro del alcance de la CINIIF 12.

La CINIIF 12 introduce las siguientes modificaciones en la SIC-29:

- se incluye un requisito adicional para revelar “cómo se ha clasificado el acuerdo de concesión de servicios”.
- se añade asimismo el requisito de que el operador comunique el importe correspondiente a los ingresos y a resultados reconocidos en el ejercicio como consecuencia del intercambio de servicios de construcción por un activo financiero o un activo intangible.

En la SIC-29 se incluyen ejemplos de acuerdos de concesión de servicios tales como acuerdos sobre instalaciones para el tratamiento y suministro de aguas, autopistas, aparcamientos, túneles, puentes, aeropuertos y redes de telecomunicaciones. Asimismo, la SIC-29 explica que la externalización de la explotación de los servicios internos de una entidad (por ejemplo, servicios de restauración para empleados, mantenimiento de edificios, funciones de contabilidad o de TI) no constituye un acuerdo de concesión de servicios. [SIC-29:1]

En otras Normas se abordan algunos aspectos y desgloses relacionados con ciertos acuerdos de concesión de servicios. Por ejemplo, la NIC 16 sería aplicable al inmovilizado material utilizado en un acuerdo de concesión de servicios. No obstante, la SIC-29 señala que estos acuerdos de concesión pueden incluir contratos pendientes de ejecución que no se abordan en las NIIF, a menos que los contratos sean onerosos, en cuyo caso se aplica la NIC 37. Por tanto, la SIC-29 aborda la información adicional que se debe revelar y que es relevante para los acuerdos de concesión de servicios. [SIC-29:5]

A la hora de determinar la información que se va a incluir en las notas a los estados financieros, deben considerarse todos los aspectos de los acuerdos de concesión de servicios. El operador y la concedente deben desvelar la siguiente información en cada ejercicio [SIC-29:6]:

- una descripción del acuerdo.
- los principales términos del acuerdo que pueden afectar al importe, los plazos y al grado de certidumbre de los futuros flujos de efectivo (por ejemplo, el periodo de la concesión, las fechas de revisión de precios y las bases sobre las que se determinan o se negocian las condiciones.
- la naturaleza y alcance (por ejemplo, cantidad, duración del periodo e importe, si procede) de:
 - los derechos a utilizar los activos especificados.
 - las obligaciones de prestación de servicios o los derechos a recibir la prestación de los mismos.
 - las obligaciones de adquisición o construcción de elementos de inmovilizado material.
 - las obligaciones de entrega o los derechos a recibir determinados activos al término del periodo de la concesión.
 - opciones de renovación y terminación.
 - otros derechos y obligaciones (por ejemplo, revisiones significativas).
- modificaciones del acuerdo que tengan lugar durante el periodo.
- cómo se ha clasificado el acuerdo de concesión de servicios.

Además, el operador debe revelar el importe correspondiente a los ingresos y los resultados reconocidos en el ejercicio como consecuencia del intercambio de servicios de construcción por un activo financiero o un activo intangible. [SIC-29:6A]

Esta información debe facilitarse de manera separada para cada acuerdo de concesión de servicios o conjuntamente para cada clase de acuerdo de concesión de servicios. A tal efecto, por "clase" se entiende un grupo de acuerdos de concesión de servicios que versan sobre servicios de naturaleza similar. Por ejemplo, los acuerdos sobre servicios de tratamiento de aguas podrían considerarse una clase de acuerdo. [SIC-29:7] No obstante, cuando las condiciones difieran sustancialmente (por ejemplo, los acuerdos de tratamiento de aguas pueden tener condiciones muy diferentes en las distintas jurisdicciones), la entidad debe tener en cuenta la calidad de la información que está ofreciendo a los usuarios antes de agrupar acuerdos con condiciones de distinta naturaleza.

13. Fecha efectiva y transición

La CINIIF 12 es aplicable a los periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2008, siendo posible su aplicación anticipada. Si una entidad aplica la Interpretación a un periodo iniciado antes del 1 de enero de 2008, deberá hacer constar este hecho.

La Interpretación debe aplicarse con carácter retroactivo, de conformidad con la NIC 8. Sin embargo, si no es posible para un operador aplicar la Interpretación retroactivamente, éste deberá, al inicio del primer periodo presentado:

[CINIIF 12:30]

- a) reconocer los activos financieros y los activos intangibles que existían al inicio del primer periodo presentado.
- b) utilizar los importes en libros previos correspondientes a dichos activos financieros e intangibles (con independencia de cómo se hubieran clasificado anteriormente) como importes en libros vigentes en dicha fecha.
- c) realizar pruebas de deterioro de valor a los activos financieros e intangibles reconocidos en dicha fecha, a menos que no sea posible, en cuyo caso los importes deberán ser sometidos a pruebas de deterioro de valor al inicio del periodo corriente.

La NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* (Apéndice D.22) establece que aquellos que adopten las normas por primera vez pueden aplicar las disposiciones transitorias de la CINIIF 12. Si no es posible la aplicación con carácter retroactivo en lo que respecta a acuerdos de concesión de servicios anteriores a la fecha de transición a las NIIF, la entidad debe utilizar los anteriores importes en libros, con independencia de cómo se hubieran clasificado, como importes en libros vigentes en la fecha de transición, y clasificar los activos relacionados con el acuerdo de concesión como activos financieros o intangibles de conformidad con la CINIIF 12. [CINIIF 12:30 (b)]

Por regla general, se acepta que la referencia a “importes en libros previos” de la CINIIF 12:30 (b) debe interpretarse como “importes en libros conforme a los PCGA anteriores”, con independencia de cómo se hubieran clasificado en dicho PCGA anterior.

Anexo – Lista de los ejemplos incluidos

Esta guía ofrece a los responsables de la preparación de la información financiera una visión general de la CINIIF 12, así como orientación mediante ejemplos sobre cómo aplicar los requisitos de la Interpretación y respuesta a las preguntas que con mayor frecuencia se le plantean a los responsables de dicha preparación.

Se incluyen los siguientes ejemplos:

Alcance de la CINIIF 12

Ejemplo 2.1. Concesión con precios no regulados y pago por congestión del tráfico

Ejemplo 2.2. Procesos de licitación

Ejemplo 2.3. Infraestructura utilizada en un acuerdo de concesión de servicios durante toda su vida útil

Ejemplo 2.4. Duración indefinida del acuerdo de concesión de servicios

Ejemplo 2.5. Aplicación de la CINIIF 12 cuando la participación residual se devuelve al concedente a valor razonable

Ejemplo 2.6. Infraestructura destinada a actividades diferentes

Modelos contables

Ejemplo 3.1.1. Reconocimiento de un margen de beneficio derivado del trabajo de construcción – Infraestructura construida por el operador

Ejemplo 3.1.2. Reconocimiento de un margen de beneficio derivado del trabajo de construcción – Infraestructura adquirida

Ejemplo 3.2.1. Ejemplos de algunos mecanismos típicos de concesión

Ejemplo 3.2.2. Acuerdos de compra en firme (“take-or-pay”)

Ejemplo 3.2.3. Pagos por disponibilidad

Ejemplo 3.2.4. Ingresos mínimos garantizados – Garantía del valor actual neto de los ingresos mediante ampliación del periodo de concesión

Ejemplo 3.2.5. Ingresos mínimos garantizados – Garantía del valor actual neto de los ingresos mediante ampliación limitada del periodo de concesión y un pago final en efectivo

Modelo del activo financiero

Ejemplo 4.1. Modelo del activo financiero

Ejemplo 4.2. Clasificación de ingresos y gastos

Modelo del activo intangible

Ejemplo 5.1. Amortización en el modelo del activo intangible

Ejemplo 5.2. Modelo del activo intangible

Modelo bifurcado

Ejemplo 6.1. Modelo bifurcado

Obligaciones de mantenimiento

Ejemplo 7.1. Obligaciones de repavimentación y cambios en las estimaciones de la provisión

Elementos proporcionados al operador por la entidad concedente

Ejemplo 11.1. Elementos proporcionados al operador por la concedente

Principales personas de contacto

Deloitte España

Líder Mundial del Grupo de Expertos de CINIIF 12

Javier Parada

japarada@deloitte.es

Líder en España para NIIF

Cleber Custodio

clcustodio@deloitte.es

Oficina Global para NIIF

Líder Mundial para NIIF, Clientes y Mercados

Joel Osnoss

ifrglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Líder Mundial para NIIF, Técnico

Veronica Poole

ifrglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Comunicaciones Mundiales NIIF

Randall Sogoloff

ifrglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Centros de Excelencia IFRS

América

Canadá	Robert Lefrancois	iasplus@deloitte.ca
LATCO	Fermin del Valle	iasplus-LATCO@deloitte.com
Estados Unidos	Robert Uhl	iasplusamericas@deloitte.com

Asia Pacífico

Australia	Bruce Porter	iasplus@deloitte.com.au
China	Stephen Taylor	iasplus@deloitte.com.hk
Japón	Shinya Iwasaki	iasplus-tokyo@tohatsu.co.jp
Singapur	Shariq Barmaky	iasplus-sg@deloitte.com

Europa-África

Bélgica	Laurent Boxus	BEIFRSBelgium@deloitte.com
Dinamarca	Jan Peter Larsen	dk_iasplus@deloitte.dk
Francia	Laurence Rivat	iasplus@deloitte.fr
Alemania	Andreas Barckow	iasplus@deloitte.de
Luxemburgo	Eddy Termaten	luriasplus@deloitte.lu
Países Bajos	Ralph ter Hoeven	iasplus@deloitte.nl
Rusia	Michael Raikhman	mraikhman@deloitte.ru
Sudáfrica	Graeme Berry	iasplus@deloitte.co.za
España	Cleber Custodio	iasplus@deloitte.es
Reino Unido	Elizabeth Chrispin	iasplus@deloitte.co.uk

Recursos de Deloitte sobre las NIIF

Además de esta publicación, Deloitte Touche Tohmatsu Limited cuenta con una amplia gama de herramientas y publicaciones para ayudar a la aplicación y presentación de información según las NIIF. Entre estas herramientas y publicaciones se incluyen:

www.iasplus.com

Actualizada diariamente, [iasplus.com](http://www.iasplus.com) es la principal fuente de información sobre las NIIF.

Módulos de e-Learning de Deloitte sobre las NIIF

Material de formación de e-Learning sobre las NIIF, disponible gratuitamente en www.iasplus.com

Boletín IFRS in Focus

Boletines publicados en la fecha en que se emiten Normas e Interpretaciones nuevas o revisadas, borradores de normas o documentos de consulta, incluyendo resúmenes y consideraciones sobre las principales modificaciones. Si desea suscribirse, visite www.iasplus.com

IFRIC Review

Publicación que resume las cuestiones debatidas en el Comité de Interpretaciones de las NIIF. Si desea suscribirse, visite www.iasplus.com

IFRS on point

Publicación que destaca los principales avances en materia de información financiera de cada mes. Si desea suscribirse, visite www.iasplus.com

IFRS Project Insights

Ofrece un resumen individualizado del estado actual de cada proyecto, un resumen general de las principales decisiones adoptadas hasta la fecha, las ideas clave para las empresas y los plazos máximos de futuras decisiones..

iGAAP 2011: A guide to IFRS reporting

Cuarta edición (noviembre de 2010). Una guía completa sobre los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

IFRSs in your pocket

Publicado en varios idiomas, esta Guía de bolsillo incluye resúmenes de todas las Normas e Interpretaciones del IASB, así como actualizaciones sobre los proyectos en curso y otra información relacionada con el IASB.

IFRSs and US GAAP: A pocket comparison

Publicación en formato de bolsillo que resume las principales diferencias entre las NIIF y los US GAAP, e incluye un informe sobre cómo se está abordando cada una de las diferencias.

Checklist de presentación y desglose

Lista de verificación que incluye todos los requisitos referentes a la presentación y la información que se debe revelar.

iGAAP 2010

6ª edición (junio de 2010). Guía sobre cómo aplicar estas complejas Normas, con ejemplos ilustrativos e interpretaciones.

Financial instruments: IAS 32, IAS 39, IFRS 7 and IFRS 9 explained

Deloitte hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad del Reino Unido no cotizada limitada mediante garantía y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad con personalidad jurídica propia e independiente. Consulte la página www.deloitte.com/about si desea obtener una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

"Deloitte" es la marca bajo la que colaboran con gran dedicación decenas de miles de profesionales de todo el mundo, a través de firmas independientes, en la prestación de servicios de auditoría, consultoría, asesoramiento financiero, gestión de riesgos y fiscalidad a clientes selectos. Estas firmas son miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), una sociedad del Reino Unido no cotizada limitada mediante garantía. Cada firma miembro presta servicios en una zona geográfica determinada y está sujeta a las leyes y reglamentos profesionales del país o países específicos en los que opera. DTTL no presta directamente servicios a los clientes. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legales independientes y distintas, y no pueden comprometerse entre sí. DTTL y cada una de sus firmas miembro son responsables únicamente de sus propias acciones u omisiones, y no de las de otras firmas miembro. Cada firma miembro de DTTL cuenta con una estructura diferente según la legislación, los reglamentos y los usos y prácticas nacionales, además de otros factores, y puede garantizar la prestación de servicios profesionales en su territorio a través de filiales, empresas asociadas u otras entidades.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembros o las respectivas empresas asociadas pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento en materia contable, de negocios, financiera, de inversiones, legal, fiscal u otro tipo de servicio o asesoramiento profesional. Esta publicación no podrá sustituir a dicho asesoramiento o servicios profesionales, ni será utilizada como base para tomar decisiones o adoptar medidas que puedan afectar a su situación financiera o a su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar a un asesor profesional cualificado.

Ni Deloitte Touche Tohmatsu, ni sus firmas miembros o sus respectivas empresas asociadas serán responsables de ninguna pérdida, independientemente de su naturaleza, en que incurra cualquier persona al basarse en esta publicación.

© 2011 Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Diseñado y elaborado por The Creative Studio de Deloitte, Madrid.