



Montevideo, Uruguay  
Enero 2010

UNIVERSIDAD DE  
LA REPÚBLICA  
FACULTAD DE  
CIENCIAS  
ECONÓMICAS Y  
DE  
ADMINISTRACIÓN

“LAS NORMAS INTERNACIONALES DE  
VALUACIÓN: SU APORTE A LAS NORMAS  
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN  
FINANCIERA”



**International  
Accounting Standards  
Board®**

Autores: Matías Olea Rocha, Juan Pablo Renard Grosso, Francisco Tomassoni Sánchez

Coordinadores: Cr. Walter Rossi - Cr. Pablo Duarte



**UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y**  
**DE ADMINISTRACIÓN**

Trabajo de investigación monográfico para optar al título de Contador  
Público

“Las Normas Internacionales de Valuación: Su aporte a las  
Normas Internacionales de Información Financiera”

**AUTORES:**

**Matías Olea Rocha**

**Juan Pablo Renard Grosso**

**Francisco Tomassoni Sánchez**

**COORDINADORES**

**Cr. Walter Rossi**

**Cr. Pablo Duarte**

**Montevideo, Uruguay**

**Enero 2010**

## **Abstract**

El valor razonable ha adquirido una gran preponderancia para los organismos emisores de normas contables a la hora de medir determinados elementos que forman parte de los estados contables de una entidad.

Al determinar este valor razonable para cierto tipo de activos, para los cuales no existe un mercado activo y confiable en cual determinarlo, ha surgido la necesidad de recurrir a otros profesionales para que asesoren y colaboren en la determinación de este valor. Es así, que en la actualidad es frecuente el trabajo de los tasadores y otros profesionales para determinar los valores en libros de determinados activos.

A nivel internacional se ha conformado un consejo para la elaboración de normas que regulen dicha profesión que recibe el nombre de International Valuation Standard Council (IVSC), el cual ha emitido las Normas Internacionales de Valuación (IVS).

En el presente trabajo de investigación monográfico, pretendemos analizar el posible aporte de dichas normas a las Normas Internacionales de Información Financiera, cuando se recurre a tasadores para determinar el valor razonable de los Bienes de Uso, Propiedades de Inversión y Activos Biológicos.

# ÍNDICE

## **Capítulo 1. Introducción**

1.1 Introducción	1
1.2 Objetivo	7
1.3 Metodología a utilizar	7

## **Capítulo 2. Marco Teórico**

2.1 Conceptos generales	8
2.2 Métodos de medición: Costo y Valor Razonable	10
2.3 Otros conceptos vinculados a la medición a Valor Razonable	13
2.4 Activos a Valor Razonable	14
2.5 Profesionales que asisten en la determinación del valor de los bienes	16

## **Capítulo 3. La importancia de la medición en materia contable**

3.1 Precisiones previas	17
3.2 El proceso de medición	17
3.2.1 Selección de la unidad de medida	18
3.2.2 Selección del método apropiado de medición	19

## **Capítulo 4. Medición al Costo y al Valor Razonable**

4.1 Introducción	24
4.2 ¿El precio de compra coincide con el Valor Razonable?	25
4.3 Fortalezas y debilidades de estos modelos de medición	26
4.4 ¿Es siempre aplicable la utilización del modelo del Valor Razonable?	28
4.5 Comentarios finales	34

## **Capítulo 5. La labor de los Tasadores y su regulación**

5.1 Necesidad de recurrir a un tasador	35
5.2 Implicancias contables de una tasación	36
5.3 Regulación actual de la labor de los tasadores	37
5.4 Necesidad de reglamentar internacionalmente la labor de los tasadores	38
5.5 Comentarios finales	42

## **Capítulo 6. El International Valuation Standard Council (IVSC)**

6.1 Introducción	44
6.2 Antecedentes del IVSC como organismo emisor de normas de valuación	44
6.3 Estructura de la normativa emitida por el IVSC	47
6.4 Normas y guías del IVSC de aplicación general	49

## **Capítulo 7. Medición de Bienes de Uso y Propiedades de Inversión**

7.1 Introducción	52
7.2 Medición de Bienes de Uso de acuerdo al IASB	52
7.3 Medición de Propiedades de Inversión de acuerdo al IASB	54
7.4 Medición de acuerdo al IVSC	56
7.4.1 Valuación de Bienes Inmuebles	57
7.4.1.1 Comparación de ventas	57
7.4.1.2 Capitalización de ingresos	58
7.4.1.3 Enfoque de Costos	58
7.4.2 Valuación de Bienes Muebles	59
7.5 Análisis del aporte del IVSC a la medición contable de estos activos	61

## **Capítulo 8. Medición de Activos Biológicos**

8.1 Introducción	63
8.2 Medición de Activos Biológicos de acuerdo al IASB	63
8.3 Medición de acuerdo al IVSC	65
8.3.1 Precisiones previas	65
8.3.2 Nota de Orientación N° 10 Valuación de Propiedades Agrícolas	66
8.3.3 Nota de Orientación N° 9 Análisis de Flujo de Efectivo Descontado para Valuaciones de Mercado y Análisis de Inversión	67
8.4 Análisis del aporte del IVSC a la medición contable de los Activos Biológicos	68

## **Capítulo 9. Entrevistas realizadas** 71

## **Capítulo 10. Conclusiones** 73

## **Anexo I. Cuestionario guía para entrevistas** 76

## **Bibliografía Consultada** 77

# Capítulo 1. Introducción

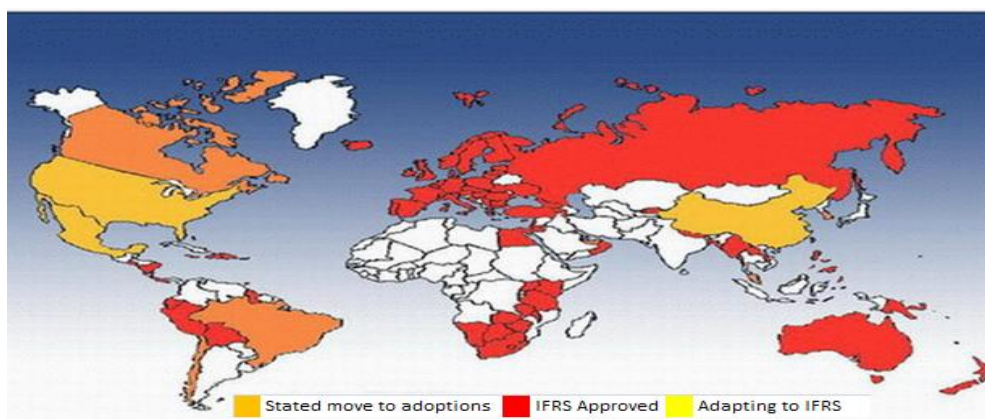
## 1.1 Introducción

A nuestro entender, el sistema contable de una entidad, es aquel que permite contar con la información necesaria para evaluar y analizar la situación económica y financiera de la misma.

Estamos en condiciones de afirmar que en la actualidad existen diversos modelos contables, que han evolucionado a lo largo de los años tratando de acompasar el avance del mundo actual, en el cual han aumentando los requisitos de información, así como el número de usuarios de los estados contables. La evolución de los modelos contables tiene su razón, en que la contabilidad, como sistema de información que debe reflejar la realidad económica de la empresa, debe considerar los cambios que se desarrollan en el entorno de la empresa. En dicho sentido, no sería correcto considerar a la contabilidad como un sistema de información estático que no contemplara los cambios suscitados en la economía mundial.

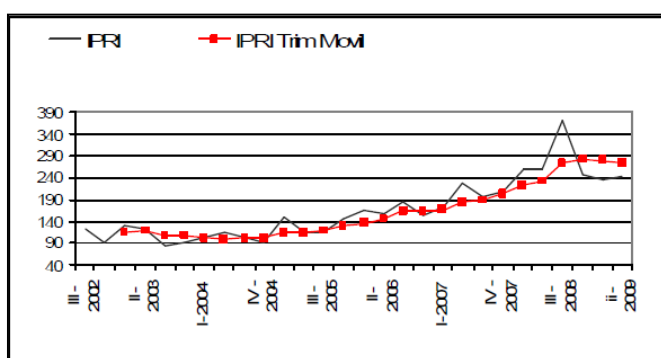
La economía mundial se encuentra viviendo un proceso de eliminación de fronteras comerciales, de mercados financieros muy desarrollados y de economías nacionales estrechamente relacionadas entre sí. Es muy difícil en la actualidad que un país no se vea afectado por el desencadenamiento de una crisis financiera internacional o por el contrario, que no se beneficie por el crecimiento de la economía mundial. Este proceso por el que se encuentra caracterizada la economía mundial en la actualidad, se denomina globalización.

Un claro impacto de la globalización en la contabilidad es el proceso de armonización de la normativa contable que se está dando a nivel mundial, y que está convergiendo a la utilización de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todo el planeta. En algunos países, las NIIF son de aplicación obligatoria y en otros las políticas contables son muy similares a lo establecido por el International Accounting Standards Board (IASB, por su sigla en inglés). El mapa mundial que se presenta a continuación ilustra este proceso:



Otra de las características de la economía actual está dada por la volatilidad que tienen los mercados, lo que impacta en cambios bruscos y repentinos en elementos de gran importancia para los estados financieros de un gran número de empresas, como lo son –por ejemplo- la cotización de los instrumentos financieros y el precio de los commodities. Como consecuencia de esto, lo que sucede en ciertas ocasiones es que la medición del elemento a incluir en los estados contables puede diferir en gran medida de un valor de mercado.

Una clara muestra de la volatilidad a la que se ven enfrentados los mercados, la constituyó la crisis financiera originada hacia finales del año 2008 por el colapso del mercado de hipotecas de alto riesgo en Estados Unidos, que se sucedió en medio de un crecimiento continuo de varios años de la economía mundial. Los valores de los instrumentos financieros y de las materias primas se desplomaron en muy poco tiempo. A los efectos de ilustrar la volatilidad a la que hacemos referencia puede mencionarse que en los primeros meses de dicho año los commodities – excluidos los relacionados a la energía – tuvieron un aumento de un 40%, y luego a septiembre tuvieron una baja de un 20%.<sup>1</sup> Nuestro país no estuvo ajeno a esta volatilidad en los niveles de precios, siendo el mercado inmobiliario uno de los sectores que registró mayor variación. Los siguientes cuadros elaborados por la firma Valora Consultoría & Valuaciones ilustran claramente cómo el valor de los inmuebles sufrió una importante baja en el cuarto trimestre de 2008. Estos cuadros reflejan la evolución del índice de precios promedios del metro cuadrado en remates judiciales inmobiliarios (IPRI).<sup>2</sup>



Fecha	IPRI	Var % Trim. Anterior	Var % Año Anterior
II-2007	229,87	33,1%	46,0%
III - 2007	198,20	-13,8%	8,1%
IV - 2007	210,34	6,1%	38,1%
I - 2008	256,15	21,8%	48,3%
II - 2008	260,50	1,7%	13,3%
III - 2008	371,83	42,7%	87,6%
IV - 2008	244,87	-34,1%	16,4%
I - 2009	237,55	-3,0%	-7,3%
II - 2009	244,27	2,8%	-6,2%

Otro aspecto relevante en la economía mundial, lo constituyen los crecientes índices de inflación que se han observado recientemente en diversos países.

En épocas de creciente inflación, los usuarios de los estados contables no deberían tomar decisiones basados en la información contable expresada en moneda histórica, ya que seguramente esto los conduzca a decisiones erróneas.

<sup>1</sup> Información extraída de la web del Fondo Monetario Internacional. [www.imf.org](http://www.imf.org), Julio 2009.

<sup>2</sup> Disponible en [www.situacioninmobiliaria.com](http://www.situacioninmobiliaria.com). Agosto 2009.

Ante esta situación, entendemos que los organismos emisores de normas contables introdujeron la utilización del valor razonable como una de las herramientas que permitiera mitigar los impactos negativos sobre la contabilidad basada en costos históricos.

A nuestro entender, y como discutiremos en capítulos siguientes, el costo histórico es el método que aporta más objetividad y confiabilidad a la hora de determinar la cantidad de unidades monetarias a asignar a un determinado elemento. Esto ha llevado a que se discuta a nivel profesional la conveniencia de brindar información más objetiva (costo histórico) o más relevante (valor razonable) en los estados contables.

Sin embargo, desde hace algunos años se ha observado una tendencia en las normas internacionales a adoptar como método de medición el valor razonable, lo que demuestra la preferencia por parte de los organismos emisores de normas de exigir información relevante para la toma de decisiones de los usuarios.

En este contexto, existen hoy en día diversas normas que establecen la utilización del valor razonable para la medición de determinados activos o pasivos que forman parte de los estados contables, como son:<sup>3</sup>

<b>Norma</b>	<b>Ámbito de aplicación</b>	<b>Uso del valor razonable</b>
NIC 16	Bienes de uso	Se permite el uso del valor razonable (como criterio de revaluación) para las mediciones posteriores, el cual viene dado normalmente por evidencia basada en el mercado en el caso de las propiedades y el valor de mercado en planta y equipo, en ambos casos a través de una tasación, sin perjuicio de la depreciación practicada posteriormente y la revisión de la pérdida por deterioro de valor. Los únicos métodos a los que hace referencia para subrogar al valor de mercado son el costo de reposición depreciado y el enfoque de ingresos.
NIC 38	Activos Intangibles (excepto los tratados en otras normas)	Se permite el uso del valor razonable (como criterio de revaluación) para las mediciones posteriores, el cual se determinará por referencia a un mercado activo, sin perjuicio de la depreciación practicada posteriormente y la revisión de la pérdida por deterioro de valor.
NIC 39	Instrumentos Financieros (excepto los tratados en otras normas)	En el reconocimiento inicial todos los instrumentos se medirán al valor razonable, que normalmente es el precio de transacción. Posteriormente, las categorías de instrumentos financieros valuados al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados y de disponibles para la venta (en las cuales puede ser incluido cualquier instrumento -incluyendo los derivados- que no sean de cobertura-), así como los instrumentos de cobertura, se miden al valor razonable, el cual viene dado por el precio de cotización en un mercado activo o en su defecto por una técnica de

<sup>3</sup> Lapaz, Rodriguez, Silva. Monografía Valuación de activos y pasivos al valor razonable en las Normas Internacionales de Información Financiera, Mayo 2005



		valuación que haga máximo uso de información del mercado (tales como precios de transacciones recientes, referencia al valor razonable actual de instrumentos similares, análisis de flujos de efectivo descontados o modelos de precios de opciones). Desarrolla una guía con los elementos a considerar en la aplicación de dichas técnicas.
NIC 40	Propiedades de Inversión	El valor razonable (como modelo de medición) constituye uno de los dos modelos optativos para las mediciones posteriores con la excepción de ciertos arrendamientos operativos en que es obligatorio; sin perjuicio de su necesaria revelación cualquiera sea el método utilizado. Desarrolla una guía para determinar el valor razonable y excluye el valor de uso, siendo la tasación por un profesional independiente el procedimiento recomendado. A su vez brinda una descripción de cada uno de los conceptos involucrados en la definición de valor razonable estrechamente vinculada a la definición de valor de mercado del IVSC.
NIC 41	Actividad agropecuaria	Se exige el empleo del valor razonable tanto en la medición inicial como en las posteriores de los Activos Biológicos y en la medición inicial de los productos agrícolas (punto de recolección), menos los costos estimados hasta el punto de venta. En el caso de los Activos Biológicos, y sólo en la medición inicial (o en las posteriores si nunca se utilizó el valor razonable), se permite la medición al costo cuando no sea posible calcular el valor razonable de forma fiable. También proporciona una guía para determinar el valor razonable similar a la NIC 40.
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Un caso particular de valuación al valor razonable, en un momento dado, es el de las combinaciones de negocios bajo el alcance de la NIIF 3 (que derogó a la NIC 22), que prescribe la valuación al valor razonable -a la fecha de la combinación- de todos los activos y pasivos de la entidad adquirida que pasan a formar parte de la nueva entidad, brindando una guía para su determinación en el párrafo B16 consistente en líneas generales con las disposiciones provenientes de las NIC que tratan las distintas partidas en particular.

Adicionalmente a lo comentado en el cuadro precedente, en la versión vigente de la NIC 2, Inventarios<sup>4</sup>, se establece que los inventarios que comprenden productos agrícolas, que la entidad haya cosechado o recolectado de sus Activos Biológicos, se medirán, en el momento de su reconocimiento inicial, por su valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta, considerados en el momento de su cosecha.

En términos generales, las normas hacen referencia al valor razonable como un valor de mercado, y establecen de hecho que en los casos que existan mercados activos, el valor de mercado será el valor razonable a la fecha de medición. Por otro lado, en aquellos casos que no existen

---

<sup>4</sup> Aprobada en Diciembre de 2003.

mercados activos las normas mencionan como alternativas posibles: las tasaciones, métodos que tengan en cuenta el desempeño futuro del activo, el costo de reposición, precios pactados en compromiso de compraventa, u otros. A nuestro entender, en ninguno de estos casos surgen de las normas orientaciones prácticas que permitan determinar en forma homogénea estos valores. Dicha homogeneidad se refiere a la misma compañía en el tiempo, pero también a otras compañías del medio y también de otros países. No debe perderse de vista que una de las características que hemos mencionado del entorno empresarial actual lo constituye la globalización, que marca -entre otras cosas- eliminación de fronteras nacionales y mayor intercambio de bienes y servicios que hacen necesaria la información contable en distintos lugares del mundo.

A raíz de esto, en el presente trabajo nos proponemos analizar la función de los tasadores o valuadores profesionales a la hora de determinar los valores por los cuales ciertos elementos de los estados financieros son incluidos en los mismos. Como hemos mencionado, el IASB a lo largo de su cuerpo normativo ha obligado, permitido o sugerido la recurrencia a estos profesionales a la hora de determinar el valor razonable. Al incorporar estos profesionales en el proceso de generación de información contable, existe el riesgo de que la información contable emanada de un ente no cumpla con los requisitos fijados por el Marco Conceptual, como lo son la fiabilidad, comparabilidad, comprensibilidad y relevancia. Entendemos que éste último quizá sea el objetivo mejor satisfecho en el lugar y momento determinado, pero en desmedro de las otras características, sobre todo cuando hablamos de diferentes entidades, en diferentes ejercicios y en diferentes países. Esto es posible en la medida que las NIIF sólo se remiten a estos profesionales pero no existe una orientación ni requerimientos prácticos que orienten la determinación de los valores por éstos, y que de esa forma permita a los usuarios evaluar la información contable con todos los elementos deseables para hacerlo. En la medida que no hay en la normativa del IASB requisitos que determinen cuándo la labor de un tasador cumple ciertos estándares como para ser incluida en los estados contables, esta situación introduce ciertas interrogantes sobre la confiabilidad de la misma. Este vacío en las normas contables se ve potenciado por el hecho de que no todos los países tienen el mismo grado de regulación para estos profesionales.

No obstante, a nivel de la propia profesión de tasadores y valuadores, han existido esfuerzos a nivel internacional por establecer normas y guías de trabajo que favorezcan la homogeneización de su labor. Una de las doctrinas más respetadas a nivel internacional, la constituyen las Normas Internacionales de Valuación (IVS, por su sigla en inglés), emitidas por el International Valuation Standard Council (IVSC, por su sigla en inglés). El IVSC se creó en 1981 para dar respuesta a una mayor demanda de normas que regularan la actividad de valuación de activos. En dicha época aun se enfrentaban las consecuencias adversas de la crisis del petróleo iniciada en 1973, donde los países importadores de petróleo enfrentaron una prolongada recesión y

aumentos notables de inflación, la cual duraría hasta principios de la década de los 80<sup>5</sup>. Entendemos que como respuesta a esta situación, en Estados Unidos se emitió en 1979 el SFAS 33, que requería presentar estados financieros ajustados por inflación, y en el mismo sentido, en 1982 en Gran Bretaña, se emitió el SSAP 16 que postulaba la contabilización sobre base de costos corrientes. Este contexto de importantes cambios de precios originó la necesidad de emitir normas de valuación, para lo que se creó el IVSC.

El principal objetivo del IVSC es formular y publicar, en atención al interés público, normas de valuación y orientación metodológica para la valuación de activos para uso en estados financieros y promover su aceptación y observancia mundial. El segundo objetivo es armonizar las normas entre los Estados del mundo y revelar las diferencias existentes en las mismas o en su aplicación conforme sucedan. Una meta particular del IVSC es que las Normas Internacionales de Valuación sean reconocidas en las Normas Internacionales de Información Financiera y en otras normas de información y que los Valuadores reconozcan qué se requiere de ellos bajo las normas de otras disciplinas.<sup>6</sup>

Dentro de este contexto, en el mes de mayo de 2009, el IASB publicó en su página web un borrador de norma “Fair Value Measurements”, cuyos objetivos son:

- (a) Establecer una única fuente de guías para todas las mediciones al valor razonable requeridas o permitidas por las IFRS para reducir la complejidad y mejorar la consistencia en su aplicación.
- (b) Clarificar la definición de valor razonable y las guías relacionadas para comunicar los objetivos de medición más claramente.
- (c) Incrementar las revelaciones acerca del valor razonable para permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar el grado en el cual el valor razonable ha sido utilizado e informar acerca de las fuentes de información utilizados para llegar a esos valores.<sup>7</sup>

Analizando los objetivos de esta norma, podemos apreciar que la misma buscará salvar algunas de las limitantes que hemos descrito anteriormente.

En el presente trabajo, trataremos los posibles aportes de las normas emitidas por el IVSC a la medición de activos a los efectos de su inclusión en los estados financieros de las empresas, y de qué manera las Normas Internacionales de Información Financiera podrían adoptar lo establecido por dicho comité. Centraremos este análisis en la medición de Bienes de Uso, Propiedades de Inversión y Activos Biológicos, en virtud de lo establecido por las NICs 16, 40 y 41 respectivamente.

---

<sup>5</sup> Disponible en [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com), Diciembre 2009.

<sup>6</sup> Información extraída de [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), Agosto 2009.

<sup>7</sup> “Exposure draft ED/2009/5 Fair Value Measurements” IASB. Traducción propia.

## 1.2 Objetivo

El objetivo del presente trabajo consiste en analizar lo establecido por las Normas Internacionales de Valuación emitidas por el International Valuation Standard Council, y discutir de qué forma estas pueden brindar elementos de guía, a la hora de determinar el valor por el cual determinados bienes deben ser reconocidos en los estados contables de una entidad.

En forma concreta y específica, nuestros objetivos los podríamos resumir de la siguiente forma:

- Poner a disposición de los distintos profesionales vinculados con la temática en cuestión, bibliografía actualizada y analítica respecto a la utilización de las Normas Internacionales de Valuación.
- Analizar los lineamientos brindados por las Normas Internacionales de Valuación respecto a la determinación del valor de determinados activos.
- Analizar de qué forma las Normas Internacionales de Información Financiera, podrían recoger o tomar como referencia lo dispuesto por las Normas Internacionales de Valuación.

## 1.3 Metodología a utilizar

Nuestro trabajo se basará en la revisión de normas y bibliografía vinculada al tema, y se realizarán entrevistas de profundidad semi estructuradas con reconocidos profesionales del medio.

Realizaremos un análisis detallado de las Normas Internacionales de Valuación, poniendo énfasis en el análisis de su utilidad práctica.

Una vez analizado lo vinculado a las Normas Internacionales de Valuación, centraremos nuestro análisis en lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera vinculadas al tema, para poder luego proponer de qué forma éstas podrían adoptar o referirse a aquellas.

## Capítulo 2. Marco Teórico

### 2.1 Conceptos generales

“La contabilidad es una disciplina técnica que a partir del procesamiento de datos sobre la composición y evolución del patrimonio de un ente, los bienes de propiedad de terceros en su poder y ciertas contingencias, produce información para la toma de decisiones de administradores y terceros interesados y para la vigilancia sobre los recursos y obligaciones del ente”.<sup>8</sup>

Los estados financieros de un ente, entonces, tienen como objetivo proporcionar información sobre la situación financiera, desempeño y cambios en la posición financiera. Los estados financieros son un “producto” de un sistema de información contable.

Por lo tanto el sistema contable de una entidad, es aquel que permite contar con la información necesaria para evaluar y analizar la situación económica y financiera de la misma, que permita a los usuarios tomar decisiones en función de dicha información.

La disciplina contable para contribuir a lograr este objetivo, ha evolucionado a lo largo de los años, y ha desarrollado distintos modelos que combinan de diferente manera los siguientes elementos:

- *La definición del capital a mantener*, donde las empresas deberán elegir adoptar el concepto de capital operativo o el concepto de capital financiero.
- *El criterio de realización de la ganancia*, donde se pueden tomar tres alternativas: considerar el criterio tradicional que consiste en asociar la ganancia con una transacción; por otro lado tendríamos el caso de la ganancia asociada al incremento patrimonial por la tenencia de activos y pasivos (en el caso de llevar éstos a valores corrientes) y por último se podría utilizar el criterio asociado a la probabilidad de concreción del proceso que la genera.
- *La unidad de medida*. Por lo general la decisión se basa en seleccionar una moneda de poder adquisitivo definido o una moneda nominal. Respecto a esto, los autores Larrimbe, Pignatta y Rossi, en su libro “Contabilidad e Inflación”<sup>9</sup> mencionan que “A los efectos de aplicar los criterios de valuación que se establezcan y presentar los estados contables, la contabilidad usa una moneda de cuenta que normalmente es la del país donde se desarrolla la actividad”<sup>10</sup>. Esta opción (adoptar como moneda la de curso legal del país donde opera

---

<sup>8</sup> Fowler Newton, Cuestiones Contables Fundamentales, Ediciones Macchi, Bs. As. Argentina 2005.

<sup>9</sup> Contabilidad e Inflación. M.Larrimbe, A.Pignatta, W.Rossi, FCU. Uruguay, 4ta edición, 1998.

<sup>10</sup> Esta definición dada por los autores prescinde de las consideraciones efectuadas por la NIC 21, referente a la moneda funcional de las entidades. Considerando que cuando se escribió este libro, no se encontraba

la empresa) parece la más lógica, pero induciría a errores en la interpretación de la información en épocas de alta inflación, ya que dificulta la comparabilidad de la información elaborada en distintos períodos de tiempo. En estos casos, ha surgido como alternativa adoptar una moneda de poder adquisitivo definido, es decir aquella que contemple los cambios en los precios relativos de la economía. Generalmente, la solución práctica ha consistido en la utilización de índices generales de precios para ajustar los estados contables elaborados con la moneda de curso legal de la compañía. Por lo tanto, las opciones que existen a la hora de diseñar un sistema contable en este punto en particular, serían utilizar como unidad de medida, la moneda de uso corriente o una moneda de poder adquisitivo definido.

- *Criterios de medición de activos y pasivos.* Definir el criterio de medición, implica determinar de qué forma se asignará una cantidad de unidades monetarias a los distintos elementos de los estados contables. Este proceso, es definido concretamente en el Marco Conceptual como “el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados contables, para su inclusión en el balance y el estado de resultados”.<sup>11</sup>

En 1989 se emitió el Marco Conceptual, donde se establecieron cuáles pueden ser los diferentes métodos de medición que se pueden utilizar, a saber: <sup>12</sup>

1. *Costo histórico:* Donde los activos se registran por el importe de efectivo y otras partidas pagadas, o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de adquisición. Los pasivos se registran por el valor del producto recibido a cambio o por las cantidades de efectivo u otros equivalentes que se espera pagar para satisfacer la correspondiente deuda, en el curso normal de la operación.
2. *Costo Corriente:* Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad el mismo activo u otro equivalente. Los pasivos se llevan contablemente por el importe sin descontar de efectivo u otras partidas equivalentes al efectivo que se precisaría para liquidar el pasivo en el momento presente.
3. *Valor Realizable:* Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo que podrían ser obtenidos, en el momento presente, por la venta no forzada de los mismos. Los pasivos se llevan por sus valores de liquidación, esto

---

vigente la versión actual de la NIC 21 es razonable que no se haya considerado este aspecto. De todas maneras, no es un elemento trascendente para el planteo teórico que estamos haciendo, pero consideramos oportuno efectuar la precisión.

11 Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros”. Normas Internacionales de Información Financiera, IASC 1989.

<sup>12</sup> *Ibíd.*, p. 54

es, los importes sin descontar de efectivo u otros equivalentes al efectivo, que se espera puedan cancelar las deudas, en el curso normal de la operación.

4. *Valor Presente*: Los activos se llevan contablemente al valor presente, descontando las entradas netas de efectivo que se espera genere la partida en el curso normal de la operación. Los pasivos se llevan por el valor presente, descontando las salidas netas de efectivo que se espera necesitar para pagar las deudas, en el curso normal de la operación”.

Si bien el Marco Conceptual enuncia los métodos mencionados en el punto anterior, a lo largo del resto de la normativa del IASB, y del propio Marco Conceptual, se mencionan otros métodos de medición, como lo son el valor de mercado, del cual no brinda una definición pero lo menciona específicamente como posibilidad para medir los títulos que cotizan en bolsas (párrafo 101 del Marco Conceptual), o el valor razonable (que se menciona en las Normas Internacionales de Contabilidad, dado que surgió con posterioridad a la emisión del Marco Conceptual), definido como “el precio al que un artículo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”<sup>13</sup>. Podemos ver además que en la NIC 36, por ejemplo, el IASB menciona como criterio de medición al valor de uso, el cual define en el párrafo 6 como “el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo”.

## 2.2 Métodos de medición: Costo y Valor Razonable

Dado que en siguientes capítulos analizaremos la evolución de las normas contables en el modelo de medición, desde el Costo hacia el Valor Razonable, a continuación presentaremos los aspectos teóricos vinculados a los mismos.

### a) Costo

El Marco Conceptual lo indica como un modelo de medición, y las Normas Internacionales de Información Financiera lo colocan como una opción para las entidades a la hora de definir la forma de medición que aplicarán para determinados activos y pasivos.

El diccionario de la Real Academia Española<sup>14</sup> define al costo como: cantidad que se da o paga por algo.

Las distintas normas que refieren al costo como método de medición, brindan enumeraciones específicas de todas las partidas que forman parte del costo de un activo, mientras que el Marco Conceptual brinda una definición “genérica” del mismo. No obstante, entendemos que dichas definiciones son complementarias y no contradictorias.

---

<sup>13</sup> Norma Internacional de Contabilidad 40, Párrafo 36.

<sup>14</sup> Disponible en [www.rae.es](http://www.rae.es), Julio 2009.

El IVSC define al costo como “el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad requerida para crear o producir el bien o servicio. Cuando se haya completado es un hecho histórico. El precio pagado por un bien o servicio se convierte en el costo para el comprador”.<sup>15</sup>

Dentro de esta definición se incluye el concepto de precio. Para dicho organismo, el precio es un término utilizado para medir la cantidad inicial que se pide, ofrece o paga por un bien o servicio. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de cierto comprador y/o vendedor, el precio que se paga por los bienes o servicios puede o no tener alguna relación con el valor que otros le asignan a los bienes o servicios. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo que el comprador y/o vendedor particular le dan a los bienes o servicios bajo circunstancias particulares.<sup>16</sup>

El término valor, es definido por el IVSC como el precio más probable en que concluirán compradores y vendedores por un bien o servicio que está en venta. El valor no es un hecho sino un estimado del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición particular de valor. El concepto económico de valor refleja el punto de vista del mercado sobre los beneficios que deriva quien posee el bien o recibe los servicios en la fecha efectiva de la valuación.<sup>17</sup>

#### b) Valor Razonable

Existen diversos conceptos emitidos por distintos organismos del valor razonable. Para el IASB, el valor razonable es “El importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”<sup>18</sup> y para el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera de Estados Unidos (FASB, por su sigla en inglés): “El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción regular entre los participantes del mercado en la fecha de medición”.<sup>19</sup>

Si comparamos las definiciones expuestas, en todas encontramos elementos comunes:

- Importe o precio
- Intercambio de un activo o cancelación de un pasivo.
- Entre partes interesadas y debidamente informadas.
- Transacción en condiciones de independencia mutua.

---

<sup>15</sup> IVSC. IVS 2007, Eighth Edition, pág. 25. Traducción propia.

<sup>16</sup> *Ibíd.*

<sup>17</sup> *Ibíd.*

<sup>18</sup> Información extraída de la página del IASB. [www.iasb.org](http://www.iasb.org) . Julio 2009.

<sup>19</sup> Traducción propia de la definición de valor razonable emitida por el FASB. [www.fasb.org](http://www.fasb.org), Julio 2009.



El importe o precio corresponde al monto que un comprador estaría dispuesto a pagar por determinado activo y el vendedor estaría dispuesto a vender. La fijación del precio dependerá de las circunstancias actuales o esperadas del mercado donde operan las partes involucradas, considerando las características propias del activo como así también los intereses particulares de las partes, en un mercado y en una fecha determinada.

El segundo punto hace referencia al bien que se espera transferir o a la obligación que se espera cancelar y que es objeto de medición a la fecha de elaboración de los estados financieros.

En lo que refiere a partes interesadas y debidamente informadas, nos remitimos al párrafo 42 de la NIC 40, de donde surge que ambas partes, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características del activo en cuestión, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha de medición. Un comprador interesado está motivado pero no obligado a comprar y no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados. En lo que refiere a un vendedor interesado, éste estaría dispuesto a vender el activo en las condiciones del mercado al mejor precio posible, es decir, no está obligado ni forzado a vender a cualquier precio.

Una transacción realizada en condiciones de independencia mutua refiere a que las partes que intercambian el activo (o pasivo) no poseen una relación especial o un interés particular de forma que el precio que estas puedan fijar no sea representativo del mercado.

Si bien en la definición del IASB, no se menciona explícitamente el concepto de mercado, a través de los diversos elementos que conforman la definición de valor razonable se hace referencia al mismo. De acuerdo a la Real Academia Española, un mercado es “un conjunto de consumidores capaces de comprar un producto o servicio”.<sup>20</sup> Desde un punto de vista técnico, podemos remitirnos a la definición que brinda el IVSC, el cual establece que es un entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios sin ninguna restricción indebida en sus actividades. Cada una de las partes responderá a las relaciones de oferta y demanda y a otros factores de fijación de precios, así como a sus capacidades y conocimientos, entendiendo la utilidad relativa de los bienes y/o servicios, y a las necesidades y deseos individuales. Un mercado puede ser local, regional, nacional o internacional.

<sup>21</sup>

Por su parte, el IVSC define valor razonable como el monto por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes informadas e interesadas en una transacción de mercado<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Extraído de la página web [www.rae.es](http://www.rae.es), Julio 2009.

<sup>21</sup> IVSC. IVS 2007, Eighth Edition. Traducción propia.

<sup>22</sup> IVSC. IVS 2007, Eighth Edition. Traducción propia.

El IVSC define además el valor de mercado como la cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción prudente después de una comercialización adecuada en donde las partes actúan con conocimiento, prudentemente y sin coacción<sup>23</sup>.

### **2.3 Otros conceptos vinculados a la medición a Valor Razonable**

A su vez, el IVSC introduce algunos conceptos que resultan novedosos si se tiene en cuenta lo establecido por la normativa contable emitida por el IASB. Es así, que a lo largo del cuerpo normativo del IVSC, se introducen los conceptos de: highest and best use (utilizaremos mayor y mejor uso como traducción de este concepto) y de utilidad. Dicho comité define al mayor y mejor uso como “el uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando”<sup>24</sup>. Es así que este organismo determina que el tasador previamente a tasar un determinado activo, deberá determinar cuál es el mayor y mejor uso que tiene el elemento en cuestión y revelarlo en su informe de valuación. Como ejemplo de este concepto se establece que “En los mercados que se caracterizan por una volatilidad extrema o por un desequilibrio importante entre la oferta y la demanda, el mayor y mejor uso de una propiedad podría ser conservarla para un uso futuro. En otras situaciones, en donde se identifican varios tipos potenciales de mayor y mejor uso, el Valuador debe discutir dichos usos alternos así como los niveles futuros de ingresos y egresos”<sup>25</sup>. La utilidad es una condición subjetiva vinculada al beneficio que un bien le otorga a determinado agente. Con respecto a este concepto, el IVSC afirma “El criterio clave en la valuación de cualquier propiedad mueble o bien inmueble es su utilidad. Los procedimientos que se emplean en el proceso de valuación, tienen el objetivo común de defender y cuantificar el grado de utilidad de la propiedad que se está valuando. Este proceso requiere de la interpretación del concepto de utilidad”<sup>26</sup>.

En el mes de mayo de 2009, el IASB publicó en su página web un borrador de norma “Fair Value Measurements”, que introduce algunos conceptos novedosos relativos al valor razonable, pero similares a los manejados por el IVSC.

Este borrador define valor razonable como “El precio que podría recibirse por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción regular entre participantes del mercado a la fecha de medición (un precio de salida)”<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> *Ibíd.* Pág. 27.

<sup>24</sup> *Ibíd.* Pag. 28.

<sup>25</sup> *Ibíd.* Pág. 29.

<sup>26</sup> *Ibid.* Pág. 29.

<sup>27</sup> “Exposure draft ED/2009/5 Fair Value Measurements” IASB. Traducción propia.

Como conceptos novedosos encontramos, la determinación del mayor y mejor uso y la premisa de valuación. La introducción de estos conceptos en la normativa del IASB se corresponde con el proyecto de convergencia de la normativa emitida por éste con la normativa emitida por el FASB, que ya había incluido estos conceptos en el Statement of Financial Accounting Standard (SFAS) 157 *Fair Value Measurements*, emitido en setiembre de 2006.

El concepto “mayor y mejor uso”, refiere al uso de un activo por los participantes de mercado que podrían maximizar el valor del activo o grupo de activos y pasivos (ej. una empresa) dentro del cual el activo podría ser usado, considerando que el uso del activo es físicamente posible, legalmente permitido y financieramente factible a la fecha de medición. El mayor y mejor uso es determinado desde la perspectiva de los participantes del mercado, incluso si la entidad reportante piensa un uso diferente.

El borrador establece el concepto de premisa de valuación. Esto implica determinar el mayor y mejor uso aplicando una premisa de valuación “en uso” o “en intercambio”.

El mayor y mejor uso del activo es “en uso” si el activo podría proporcionar el máximo valor a los participantes del mercado principalmente a través de su utilización en combinación con otros activos y pasivos como un grupo. Si el mayor y mejor uso del activo es “en uso”, el valor razonable del activo deberá ser medido utilizando una premisa de valuación “en uso”. Cuando se utiliza una premisa de valuación “en uso”, el valor razonable del activo es medido considerando el precio que podría ser recibido en una transacción actual al vender el activo, asumiendo que el activo podrá ser utilizado con otros activos y pasivos como un grupo y que los activos y pasivos (activos y pasivos complementarios) podrán estar disponibles para los participantes del mercado.

El mayor y mejor uso del activo es “en intercambio” si el activo proporcionaría el máximo valor a los participantes del mercado bajo la base de activo único o solitario (“stand-alone basis”). Si el mayor y mejor uso del activo es “en intercambio”, el valor razonable del activo deberá ser medido utilizando una premisa de valuación de intercambio. Utilizando una premisa de valuación de intercambio, el valor razonable del activo es el precio que podría ser recibido en una transacción actual al vender el activo a los participantes del mercado que podrían utilizar el activo de forma independiente.<sup>28</sup>

## **2.4 Activos a Valor Razonable**

Sin desconocer que existen una gran diversidad de bienes a ser medidos a su valor razonable de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (como se ha presentado en la Introducción), en esta sección presentamos las definiciones brindadas por el IASB

---

<sup>28</sup> “Exposure draft ED/2009/5 Fair Value Measurements” IASB. Traducción propia.

para los activos cuya medición analizaremos en el presente trabajo de investigación (Bienes de Uso, Propiedades de Inversión y Activos Biológicos).

Los Bienes de Uso de una entidad se componen de aquellos bienes que son poseídos (ya sea mediante la propiedad o mediante un arrendamiento financiero) y utilizados por una organización para llevar a cabo sus actividades ordinarias, y que en el caso de no disponer de ellos debería buscar alguna forma alternativa de poder cubrir el servicio que dichos bienes le proporcionan.

Enrique Fowler Newton en el Diccionario de Contabilidad y Auditoría<sup>29</sup> define al Activo Fijo “como el conjunto integrado por los Bienes de Uso tangibles, sus asimilables y los bienes intangibles” y a los Bienes de Uso como:

- Bienes tangibles que se emplean continua o repetidamente en la actividad principal del ente; tienen una capacidad de servicio que no se agota ni consume con el primer empleo sino a lo largo del tiempo; y mientras están en uso no se transforman en otros bienes ni están destinados a la venta.
- Bienes tangibles o intangibles que reúnen las tres características indicadas anteriormente.

Las Normas Internacionales de Información Financiera separan el tratamiento contable para los activos tangibles e intangibles, siendo la NIC 16 la que se ocupa de los Bienes de Uso tangibles, mientras la NIC 38 se ocupa de los intangibles.

La NIC 16 expresa que Propiedad, Planta y Equipo son los activos tangibles que:

- posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y
- se esperan usar durante más de un período.

Las Propiedades de Inversión son definidas por la NIC 40 como “propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad, o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de<sup>30</sup>:

- su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o

---

<sup>29</sup> Diccionario de Contabilidad y Auditoría. Enrique Fowler Newton. Ediciones Macchi, Argentina, 1994.

<sup>30</sup> En el “Improvements to IFRS” emitido en Mayo de 2008, se incluyeron como Propiedades de Inversión aquellas propiedades que están siendo construidas o mejoradas para su uso futuro como Propiedades de Inversión.

- su venta en el curso ordinario de las operaciones.

En la NIC 41 se define Activos Biológicos como “un animal vivo o una planta”. Si bien dicha definición es escueta, dentro de la norma se incluye una tabla que diferencia Activos Biológicos, productos agrícolas y productos resultantes del procesamiento tras la cosecha o recolección, que permite identificar cuándo estamos ante un Activo Biológico:

Activos Biológicos	Productos Agrícolas	Productos resultantes del procesamiento tras la cosecha o recolección
Ovejas	Lana	Hilo de lana, alfombras
Árboles de una plantación forestal	Troncos Cortados	Madera
Plantas	Algodón	Hilo de algodón, vestidos
Plantas	Caña cortada	Azúcar
Ganado Lechero	Leche	Queso
Cerdos	Reses sacrificadas	Salchichas, jamones curados
Arbustos	Hojas	Té, tabaco curado
Vides	Uvas	Vino
Árboles frutales	Fruta Recolectada	Fruta procesada

## 2.5 Profesionales que asisten en la determinación del valor de los bienes

Tal como hemos mencionado anteriormente, en la actualidad es frecuente que las empresas recurran a tasadores profesionales a la hora de determinar cuánto valen sus activos. En dicho sentido consideramos oportuno definir la figura del tasador y la tasación como tal.

La Real Academia Española define al tasador como aquella persona habilitada para tasar o graduar el precio de un bien; y a la tasación como la estimación del valor de un bien o de un servicio<sup>31</sup>.

El IVSC diferencia entre lo que sería un valuador en sentido amplio y el valuador profesional de propiedades. Al primero, lo define como aquella persona que posee la necesaria calificación, capacidad y experiencia para realizar una tasación. En lo que respecta al valuador profesional, establece que se trata de una persona que posee la necesaria calificación, capacidad y experiencia para estimar el valor de una propiedad para una diversidad de propósitos incluyendo transacciones que implican la transferencia de la propiedad, propiedades que garantizan préstamos, hipotecas, propiedades sujetas a juicios o al pago de impuestos, y propiedades consideradas Bienes de Uso en los estados financieros.

<sup>31</sup> [www.rae.es](http://www.rae.es), Agosto 2009.

## Capítulo 3. La importancia de la medición en materia contable

### 3.1 Precisiones previas

Antes de comenzar a analizar la importancia de la medición en los estados contables, resulta oportuno realizar algunas precisiones sobre los términos medición y valuación, que suelen generar confusión en su significado y en su utilización en materia contable.

La medición “es la determinación de la proporción entre la dimensión o suceso de un objeto y una determinada unidad de medida”<sup>32</sup>, mientras que valorar es “señalar precio a una cosa”. Si bien parecen conceptos similares podríamos afirmar que no se trata de sinónimos, y entendemos que la medición es un proceso objetivo y constante a lo largo del tiempo. Por otro lado, en el caso de valuación entendemos que se trata de un proceso subjetivo, que se ve influenciado por condiciones particulares en la cuales se practica. A nuestro entender se utiliza el término valuación por los profesionales vinculados a dicha disciplina, para referirse al proceso de determinación del valor de un bien.

En lo que refiere a la terminología contable, tanto en el Marco Conceptual como en las normas se habla de medición, definida incluso en el propio Marco como el proceso de determinar el importe por el cual determinado elemento de los estados contables debe ser reconocido en los mismos.

Por lo cual, en el presente trabajo utilizaremos el término medición para referirnos a la determinación del importe por el cual los elementos de los estados contables son reconocidos, y el término valuación lo utilizaremos cuando nos referimos al proceso de asignar un valor a determinado bien en una fecha dada, ya sea a través de la gerencia o de un tasador.

### 3.2 El proceso de medición

Los estados contables de una entidad deben contribuir y facilitar la toma de decisiones por parte de los usuarios. Para lograr esto, la información contenida en los estados contables debe ser comprensible, relevante, fiable y comparable.

En este contexto, debemos analizar la importancia de la medición dentro del proceso de elaboración de los estados contables de una entidad. Como mencionáramos anteriormente, medición es “el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados contables, para su inclusión en el balance y el estado de resultados”.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com), Agosto 2009.

<sup>33</sup> Marco Conceptual para la elaboración de estados contables. Párrafo 99.

Este proceso de medición está asociado con la selección de dos variables importantes a la hora de confeccionar un estado contable, como un modelo que pretende representar en forma simplificada la realidad económica de la empresa. En primer lugar determinar la unidad de medida en la cual la entidad preparará la información contable y a su vez, seleccionar el método apropiado para determinar los valores de determinados activos y/o pasivos.

### **3.2.1 Selección de la unidad de medida**

Una opción que las entidades pueden adoptar es utilizar la moneda nominal de curso legal en el país. De acuerdo a la posición de Larrimbe, Pignatta y Rossi <sup>34</sup> ésta es considerada la opción más natural y la que sin mayores discusiones es aceptada. Dichos autores sostienen además que esta opción es difícil de mantener frente a situaciones de inflación significativa y que al producirse un alza generalizada de precios, esto no puede asignarse a un aumento de valor de los bienes específicos, sino a una disminución del elemento que se usa para medir su valor. Tal como lo menciona Alfred King<sup>35</sup>, la inflación no es ni más ni menos que una reducción del valor en la unidad de medida. Sin una forma de ajuste, un peso gastado hace diez años representaría lo mismo que uno gastado en la actualidad<sup>36</sup>.

A raíz de esto surge como una posibilidad adoptar una moneda de poder adquisitivo definido que contemple estas modificaciones en los precios. Para Larrimbe, Pignatta y Rossi, la forma más adecuada de medir la variación del valor de la moneda, sería considerar que el poder de compra es el inverso del aumento de precios a nivel de la economía en su conjunto y por lo tanto habría que efectuar ajustes en los estados contables, recogiendo la variación de precios a nivel de dicha economía. Esta situación fue la recomendada en la IX Conferencia Interamericana de Contabilidad y también la que establece la Norma Internacional de Contabilidad N° 29.<sup>37</sup> En el Informe Sandilands, citado por Larrimbe, Pignatta y Rossi<sup>38</sup>, se establece que los cambios de precios pueden ser medidos con referencia al patrón de compras de alguna clase de individuos o entidades y fuera de ellos esa medición no tiene sentido. El cálculo de los índices contempla un grupo de individuos o entidades que compran determinados bienes y servicios, y fuera de esas condiciones, esas mediciones no son válidas. La tasa de inflación variaría para cada uno de acuerdo con la canasta de bienes y servicios que éste compra. Como consecuencia de esto, el informe plantea que los estados contables no deben expresarse en términos de una moneda de poder de

---

<sup>34</sup> M.Larrimbe, A.Pignatta, W.Rossi. Op cit. Pág. 23

<sup>35</sup> Alfred M. King, A.B, MBA, CMA, CFM. Vice presidente y director de Marshall & Stevens desde 2005. Previamente fue presidente de la Valuation Research Corporation. En 1969, integró la American Appraisal Association como Controller, y luego se convirtió en el CFO de la misma. Ha escrito más de 80 artículos para revistas profesionales y varios libros. En su carrera ha tasado aproximadamente US\$ 100 billones en activos. ([http://cw.nacva.com/promotionimages/king\\_bio.pdf](http://cw.nacva.com/promotionimages/king_bio.pdf))

<sup>36</sup> Alfred M. King, Executive's guide for financial reporting, John Wiley & Sons, Estados Unidos, 2008. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.

<sup>37</sup> Norma Internacional de Contabilidad N° 29, Párrafo 37.

<sup>38</sup> *Ibíd.* p.24

compra uniforme, y solo se admiten ajustes que reflejen los cambios de precios sufridos por la empresa.

### 3.2.2 Selección del método apropiado de medición

A la hora de determinar de qué forma asignar el valor de determinados bienes en los estados contables, entendemos que hasta finales de los años 80 los organismos emisores de normas, optaron por el modelo de costos históricos para medir los elementos de los estados contables. No obstante, desde inicios de la década del 90 se comienzan a observar ciertas limitaciones en el modelo del costo histórico al no utilizar procedimientos de ajustes que reconozcan la inflación y la variación de precios específicos, para recoger dos aspectos fundamentales que han adquirido mayor importancia en los últimos años, como lo son el deterioro de los activos y el efecto de la inflación sobre los estados contables. El modelo del costo histórico refleja montos pagados en el momento de adquisición de los bienes, donde la situación económica podría diferir significativamente de la actual y por lo tanto conducir a conclusiones erróneas en la lectura de los estados contables, en la medida que los bienes podrían haber sido objeto de deterioro funcional y/o tecnológico.

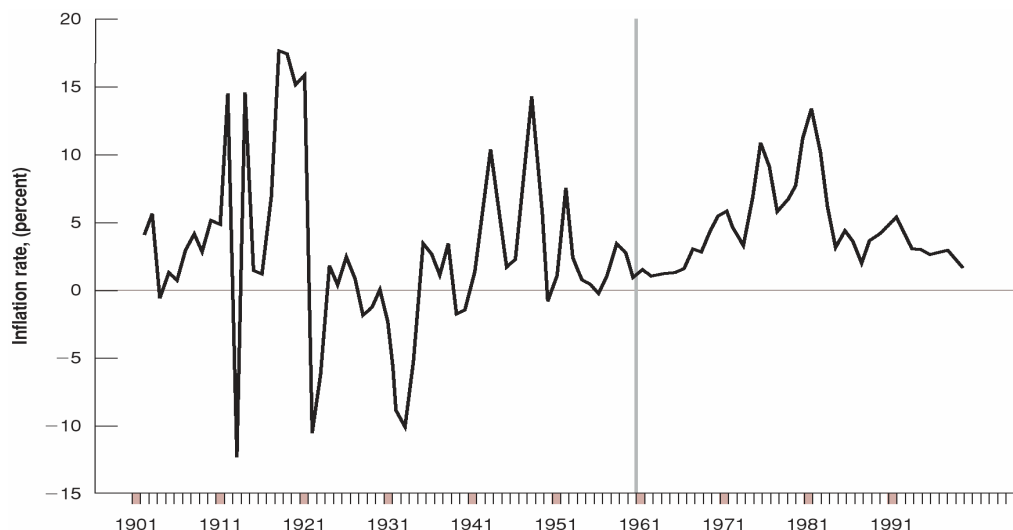
El primer impacto significativo que sufrió la contabilidad elaborada sobre costos históricos se dio sobre finales de la década del 70, donde los países desarrollados enfrentaron índices de inflación mayores al 10% e incluso llegando al 15%, cifra muy significativa para estos países. Con índices de inflación en estos entornos durante varios años se reduce la utilidad de la contabilidad basada solamente en el costo histórico de activos adquiridos hace varios años atrás. La depreciación de activos basados en su costo histórico, por ejemplo, no será suficiente para reemplazar viejos activos cuando esto deba realizarse<sup>39</sup>. La evolución de la inflación en los Estados Unidos, durante el período 1900-1998 se puede apreciar en la gráfica que se presenta a continuación:<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Alfred M. King, Óp. cit. Disponible en 24x7 books. Traducción propia. Entendemos que la mención del autor no es acertada desde el punto de vista teórico, en el sentido que la registración de la depreciación no busca reflejar el costo de reposición de los activos amortizados.

<sup>40</sup> La inflación, la inflación esperada y la tasa de paro: La curva de Phillips original y sus mutaciones. Macroeconomía II, Licenciatura en ADE. Prof. Ainhoa Herrarte. Mayo 2005. Disponible en [http://www.uam.es/personal\\_pdi/economicas/ainhoahe/pdf/La%20curva%20de%20Phillips.ppt](http://www.uam.es/personal_pdi/economicas/ainhoahe/pdf/La%20curva%20de%20Phillips.ppt)





En función de lo anterior, estamos en condiciones de afirmar que la contabilidad elaborada sobre la base de costos históricos, que no toma en cuenta los efectos que la inflación produce sobre los estados contables, distorsiona la lectura que de los mismos podrían efectuar los usuarios y por lo tanto podría inducir a la toma de decisiones incorrectas de éstos. Es altamente probable que algunas economías no reúnan las condiciones establecidas en la NIC 29 para realizar ajustes por inflación, y por lo tanto las empresas no ajustan sus estados contables por esto. En caso que las empresas mantengan bienes con una vida útil extensa (por ejemplo un inmueble, que en términos generales se le asigna una vida útil de 50 años) la distorsión que se produciría al mantener los valores del costo luego de transcurridos varios años podría llegar a ser muy significativa. En épocas de creciente inflación, la contabilidad elaborada sobre la base de costos históricos presentaría las siguientes limitaciones:

- Pérdida de comparabilidad de la información contable generada por la medición de los distintos elementos a unidades de medida de distintos momentos de tiempo, y como tal, con distinto poder adquisitivo.
- No consideración de los resultados por exposición a la inflación, por no considerar el efecto de mantener rubros que representan un monto determinado de unidades monetarias en la moneda de curso legal del país, la cual se encuentra perdiendo poder adquisitivo, producto del proceso inflacionario.<sup>41</sup>

La segunda limitación que hemos manejado, refiere a las modificaciones en los valores específicos de los bienes objetos de medición. Incluso en épocas sin inflación, algunos precios suben y otros bajan. Esto podría ser resultado de mayor (o menor) productividad, desabastecimiento de materias primas, nuevos productos, cambios tecnológicos entre otros. Por lo

---

<sup>41</sup> La medición económica y contable en épocas de turbulencia monetaria. Pablo Duarte. Uruguay, 2003. Disponible en [www.ccea.com.uy](http://www.ccea.com.uy)

tanto en dichos casos en los que el valor presente de los activos difiere de aquel precio pagado cuando el mismo fue adquirido, ya sea el actual más bajo o más alto, los estados financieros no reflejan el valor real de los activos, entendiendo por valor real lo que podría costar actualmente adquirir el activo o vender el mismo a un tercero<sup>42</sup>.

Considerando las características cualitativas que debe tener la información contable de acuerdo al Marco Conceptual, parece claro que en contextos como los mencionados, con cambios de precios generales y/o específicos y deterioro significativo de los bienes, la información contable elaborada sobre la base de costos históricos carece de la relevancia necesaria para la correcta toma de decisiones por parte de los usuarios.

A raíz de esta situación, desde los noventa se ha comenzado a migrar la medición de ciertos activos y pasivos al costo histórico hacia la medición al valor razonable. Los principales organismos emisores de normas (IASB y FASB) han expandido el énfasis en la contabilización a valor razonable porque ellos creen que ésta provee información más relevante para los usuarios.<sup>43</sup> En opinión de algunos autores, este proceso implica un cambio en dos grandes principios contables bajo el cual muchos de los actores involucrados se educaron: el principio de conservadurismo o prudencia, y la correlación de ingresos y gastos.

El principio de prudencia es fácil de comprender y sostener en la medida que nadie quiere reconocer un ingreso hasta que no lo ha ganado. Este principio ha probado su valor a lo largo de los años, pero actualmente han aparecido voces argumentando por un cambio. Los críticos de éste principio entienden que favorece a un grupo de inversores a expensas de otro grupo.<sup>44</sup>

Alfred King sostiene que el segundo principio, de correlación de gastos e ingresos a la hora de determinar el beneficio neto, parece bastante obvio. Los inversores se interesan ya que en función de los ingresos se valúan los títulos de deuda, la gerencia de la compañía se interesa porque es un indicador del desempeño de la misma, y con ello, de los bonos que perciben. La correlación de gastos e ingresos produce un reporte de operaciones que es útil para todos los usuarios de los estados financieros.<sup>45</sup>

Más allá de lo razonable que parecen éstos dos principios históricos de la práctica contable, algunos se podrían preguntar ¿Por qué cambiar? Para al menos siete miembros del FASB, que fue

---

<sup>42</sup> Alfred M. King, Op cit. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.

<sup>43</sup> Valuation for Financial Reporting, Michael J Mard, James R Hitchner, Steven D.Hyden, John Wiley & Sons. Estados Unidos, 2007. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.

<sup>44</sup> Fair value for financial reporting, Alfred King. John Wiley & Sons 2006. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.

<sup>45</sup> *Ibíd.*

el primer organismo en focalizar la medición a valor razonable, el sistema se quebró, principalmente a raíz del principio de correlación de ingresos y gastos.<sup>46</sup>

Actualmente estos importantes organismos emisores de normas (el IASB y el FASB) están haciendo énfasis en la contabilización de activos y pasivos y en la medición de los mismos. Este enfoque implica que la entidad deberá reconocer en sus estados financieros todos aquellos ítems (y solo aquellos) que cumplan con la definición de activos o pasivos brindadas por el Marco Conceptual, y los ingresos y gastos son determinados como referencia a aumentos o disminuciones de dichos activos o pasivos. Esto implica que mantener un instrumento financiero que aumente de valor US\$ 1.000.000 en un año por cambios en las tasas de interés tendrá el mismo impacto en el estado de resultados que vender US\$ 20.000.000 de bienes o servicios con un margen del 5%<sup>47</sup>.

De acuerdo a la opinión brindada por una reconocida firma de auditoría y servicios financieros, Ernst & Young, en un artículo publicado en su página web “How fair is fair value?”<sup>48</sup>, lo que llevó a los organismos emisores de normas a cambiar este enfoque fue la incapacidad del modelo basado en el costo histórico, para reconocer las transacciones con derivados (con escaso o nulo valor inicial pero que exponen a las entidades a un sustancial riesgo financiero) y el deterioro de los activos –impairment-, y por lo tanto adoptar como base de medición de activos y pasivos el valor razonable.

Si bien existe relativo consenso a nivel profesional respecto a que la contabilidad a valor razonable otorga información más relevante que la elaborada sobre la base de costos históricos, resulta interesante la opinión brindada por Ernst & Young, que sostiene que para que la información sea relevante, deberá ser en primer lugar confiable. Critican además al IASB, al mencionar que este organismo debería establecer claramente por qué ha optado por otorgar más importancia a la relevancia que a la confiabilidad de la información contable al introducir determinados requerimientos de medición a valor razonable, y cuáles serían las razones para establecer que ciertas mediciones con relativamente poca confiabilidad se consideran relevantes para la toma de decisiones de los usuarios.

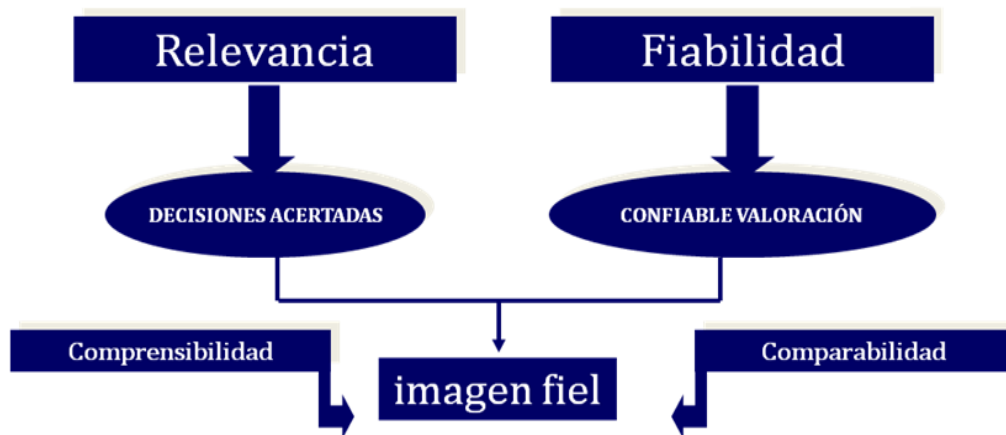
Sin pretender discutir la posición que plantea esta firma, debemos sostener que la información contable debería contar en la justa medida con ambas características para lograr su objetivo, que es presentar la información económica y financiera de una empresa. El siguiente cuadro ilustra esta afirmación:

---

<sup>46</sup> Alfred M. King. Executive guide for financial reporting. Disponible en 24x7 books. Op cit. Traducción propia.

<sup>47</sup> *Ibíd.*

<sup>48</sup> Disponible en [www.ey.com](http://www.ey.com), Julio 2009



Cuando se discute acerca de la correcta medición de los elementos en los estados contables, no debemos perder de vista que este punto constituye un elemento imprescindible para reconocer un activo de acuerdo al Marco Conceptual, que establece como condición que los beneficios económicos futuros se puedan medir con fiabilidad, lo cual en el caso de los activos es representado por el valor de los mismos.

Además de esto, está claro que la confiabilidad de la información contable es un elemento esencial para que la misma permita a los usuarios tomar decisiones económicas en forma correcta. Pero quizá antes que discutir si la información contable debe ser confiable para ser relevante, nos parece oportuno considerar cuándo la utilización del valor razonable como alternativa de medición, implica que la información contable sea menos confiable, y por tanto de acuerdo a lo mencionado por Ernst & Young menos relevante.

En el capítulo que sigue se realiza un análisis comparativo de los dos criterios tradicionales de medición de activos y pasivos que hemos mencionado en el presente capítulo, como lo son el costo histórico y el valor razonable, poniendo énfasis en las ventajas y desventajas de uno u otro método, y cuándo es preferible la aplicación de cada uno en función de las circunstancias.

## Capítulo 4. Medición al Costo y al Valor Razonable

### 4.1 Introducción

Uno de los temas más controversiales existentes en la actualidad para la profesión contable, lo constituye la disyuntiva introducida por las propias NICs respecto a qué modelo de medición resulta más adecuado para los elementos componentes de los estados financieros, dado que es en ellas dónde se plantea la posibilidad, para determinados elementos, de utilizar el modelo del costo o el modelo de valor razonable. No obstante, y como hemos mencionado en el capítulo anterior, si se analiza la evolución que han tenido dichas normas contables internacionales a lo largo del tiempo, puede verse claramente la tendencia existente por parte del IASB a la utilización del modelo del valor razonable.

Una muestra de esta tendencia, lo constituye la revisión que hizo dicho organismo emisor de normas a la NIC N° 40 *Propiedades de Inversión* en el año 2003, dónde se trató la eliminación de la opción existente a la utilización de estos dos modelos, para la utilización exclusiva del modelo de valor razonable. En el Consejo se destacó<sup>49</sup> que el International Accounting Standard Committee (IASC) en la creación de dicha norma en el año 2000, había incluido una posibilidad de elección por dos razones: dar a preparadores y usuarios tiempo para obtener más experiencia en el uso del modelo del valor razonable y dar a los países con mercados menos desarrollados y a los profesionales de tasación tiempo para lograr una mayor madurez. Finalmente el Consejo decidió que se necesitaba más tiempo para que estos sucesos tengan lugar y no eliminó la opción existente en la norma.

Otro ejemplo de la tendencia existente por parte del IASB hacia la utilización del modelo de medición del valor razonable, lo constituye la NIIF N° 3 *Combinaciones de negocios*, emitida en el año 2004. En esta norma, se obliga a que la entidad adquirente “reconozca los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida, que cumplan con los criterios relevantes de reconocimiento, por sus valores razonables en la fecha de adquisición”<sup>50</sup>. Sin duda, la tendencia más reciente respecto a la importancia que le está otorgando el IASB al modelo de medición del valor razonable, lo constituye el borrador de NIIF *Fair Value Measurements*.

El objetivo del siguiente apartado es analizar si el precio de compra coincide en todos los casos con el valor razonable, enunciar las fortalezas y debilidades de estos dos modelos de medición, y discutir si el modelo del valor razonable es aplicable para todos los activos, entidades y economías.

---

<sup>49</sup> IASB, Normas Internacionales de Información Financiera, versión 2006. Fundamentos de conclusiones NIC 40.

<sup>50</sup> IASB, Normas Internacionales de Información Financiera, versión 2006. Apéndice B. NIIF 3.

## 4.2 ¿El precio de compra coincide con el Valor Razonable?

Antes de comenzar a analizar las distintas fortalezas y debilidades que presentan los modelos de medición al costo y al valor razonable, nos parece interesante plantear que incluso en el reconocimiento inicial de un determinado elemento en los estados contables, pueden existir diferencias en los valores resultantes de aplicar ya sea uno u otro modelo de medición. Si bien lo más común es pensar que las diferencias entre estos dos modelos de medición surgen posteriormente al momento del reconocimiento inicial, dichas diferencias pueden aparecer en cualquier momento.

Si recurrimos a la definición de valor razonable que nos da el IASB<sup>51</sup>, se tendería a pensar que el precio de compra coincide con el valor razonable, en la medida de que es esperable que la mayoría de las negociaciones cumplan con las características establecidas en dicha definición. No obstante, pueden existir ocasiones en las que una entidad adquiera o transfiera un determinado bien en situaciones distintas a las establecidas en la misma. Por ejemplo, una entidad que esté atravesando problemas financieros y/o que necesite liquidez para el desarrollo de sus operaciones, podría estar vendiendo un determinado bien a un precio por debajo del que recibiría, si no estuviera urgido de vender el mismo y contara con el tiempo suficiente para comercializarlo. De esta manera, la empresa adquirente de dicho bien obtendría un precio menor al valor razonable del mismo. Dependiendo bajo qué cuerpo normativo prepare la información dicha entidad y de la norma aplicable para este bien, contabilizará el mismo siguiendo uno u otro modelo, con la particularidad de que si mide dicho bien a su valor razonable, estaría reconociendo una ganancia por la diferencia entre el valor razonable y el precio de compra, en el propio reconocimiento inicial del mismo. En este ejemplo, el precio pactado en la operación no correspondería al valor razonable dado que dicho valor hace referencia a una transacción entre partes interesadas y para el IASB un vendedor interesado “...es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual”<sup>52</sup>.

De esta manera, así como mencionamos este ejemplo, pueden existir otros dónde la transacción no cumpla con la definición otorgada por el IASB, por problemas de asimetría de información o por falta de independencia entre las partes, y por ende, dónde los conceptos de precio de compra y valor razonable no coincidan en un mismo valor aún en la fecha de incorporación de los activos.

---

<sup>51</sup> “El importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”.

<sup>52</sup> Párrafo 43 de la Norma Internacional de Contabilidad N° 40.

### 4.3 Fortalezas y debilidades de estos dos modelos de medición

A la hora de seleccionar uno u otro método, las entidades deberán tener en cuenta las características cualitativas<sup>53</sup> que deben tener los estados financieros mencionadas en el Marco Conceptual. En consecuencia, sostenemos que los emisores de los estados contables deberán optar por aquel método que en las circunstancias propias de cada entidad a la fecha de emisión de sus estados financieros, cumpla de mejor manera las características cualitativas anteriormente mencionadas, que permita a los usuarios tomar las mejores decisiones.

Como argumentos a favor del costo histórico, podría afirmarse que es un método de medición que brinda información más fiable –en determinadas circunstancias- que el método de medición a valor razonable, en la medida que no requiere la realización de estimaciones o cálculos adicionales para determinar los importes que se incluyen en los estados financieros, y se basan en el importe pagado o recibido al adquirir un activo o transferir un pasivo. Además, este importe es fácilmente verificado por terceros ya que generalmente existe un documento donde se respalda la transacción. Por esto último puede deducirse también, que el costo histórico contiene un alto grado de objetividad. Asimismo, en la medida que no requiere la realización de estimaciones o cálculos adicionales, podría decirse que es un método que supone una importante dosis de confiabilidad y verificabilidad.

Por otro lado, se pueden esgrimir varios argumentos en contra de este método de medición. El aspecto más vulnerado en el contexto económico actual, como lo hemos mencionado anteriormente, lo constituye la pérdida de relevancia de la información contable preparada en base a costos históricos. Existen diversos factores que afectan el importe por el que se reconocen determinados elementos de los estados contables, que provocan que estos montos no representen de forma adecuada la realidad de la compañía a la fecha de medición y por lo tanto no sean relevantes para la toma de decisiones de los usuarios. Como hemos mencionado anteriormente, uno de estos factores (quizás el más importante), lo constituye la inflación, entendida como un proceso de crecimiento continuo y acumulativo del conjunto de precios de los bienes y servicios que se transan en una determinada economía<sup>54</sup>.

Algunos autores, entre ellos Herman, Saudagaran y Thomas sostienen que inclusive en mediciones efectuadas bajo el modelo de costo histórico, se podría cuestionar la verificabilidad del mismo. Un ejemplo de esta situación lo constituyen las propiedades construidas por la propia empresa, donde se incluirán como costos tanto los materiales que la empresa debe adquirir (y que tienen un costo verificable) como también otros costos incurridos como ser mano de obra,

---

<sup>53</sup> Comprensibilidad, relevancia, fiabilidad, y comparabilidad.

<sup>54</sup> Enrique Gagliardi. Macroeconomía de economías pequeñas y abiertas tomo II, Uruguay, 2003.

capitalización de intereses, amortizaciones, entre otros, los cuales no presentan el mismo grado de verificabilidad que aquellos insumos por los que se ha efectuado un pago<sup>55</sup>.

Adicionalmente, y considerando las situaciones particulares de los bienes objeto de medición, el método basado en el costo histórico no contempla las variaciones en los precios específicos derivadas de cambios en las condiciones del mercado. Es decir, en determinado contexto, los estados contables preparados en base al costo histórico no brindan información representativa de las condiciones del mercado y por lo tanto no brindan información relevante para la toma de decisiones.

Considerando la pérdida de relevancia que sufre la información contable producto de lo mencionado anteriormente, entendemos que el IASB, como organismo emisor de las Normas Internacionales de Información Financiera, ha introducido el valor razonable como método alternativo de medición.

El valor razonable constituye, en la mayoría de los casos, una referencia a los precios de mercado actuales a la fecha de medición, lo cual contribuye, en determinadas circunstancias, a que la información proporcionada a los usuarios represente la realidad económica de la empresa a esa fecha. A nuestro entender, la información preparada sobre la base del valor razonable proporcionará información relevante para la toma de decisiones y también contribuirá a contrarrestar los efectos que produce la inflación sobre los estados contables. Sin dudas este es el elemento más importante, y en el cual se basa la defensa del valor razonable como método de medición.

En las normas en que se hace referencia al modelo de valor razonable para la medición de los elementos de los estados contables, se establecen diferentes maneras de arribar a dicho valor. A modo de ejemplo, puede mencionarse valor de mercado, flujo de fondos descontados, precios recientes de mercado o precios de mercado de activos similares. En todos los casos, las normas le otorgan prioridad al valor de mercado como forma de determinación del valor razonable, y de presentarse la imposibilidad de obtener este valor, establecen la posibilidad de utilizar las restantes formas mencionadas anteriormente. De esta manera, puede observarse que incluso dentro del propio modelo del valor razonable, podrían existir distintos matices en cada una de las formas de medición con respecto a la relevancia y a la objetividad que le brindan a la información contable. A priori, puede mencionarse que la objetividad, confiabilidad, y la relevancia que le da el valor de mercado a la información contable, no es la misma que la que pueden otorgar los distintos métodos mencionados anteriormente.

---

<sup>55</sup> Don Hermann, Shahrokh M. Saudagaran, Wayne B. Thomas. The Quality of Fair Values Measurements for Property, Plant and Equipment. Disponible en <http://papers.ssrn.com>. Traducción propia.



#### 4.4 ¿Es siempre aplicable la utilización del modelo del Valor Razonable?

En las NICs en las que centramos este trabajo monográfico, se establece que se podrá medir un elemento al valor razonable solamente en los casos en que dicho valor se pueda determinar en forma fiable. En la NIC 40, se menciona que la empresa no podrá determinar el valor razonable de las Propiedades de Inversión, cuándo y solo cuándo, no sean frecuentes las transacciones en el mercado, y no se pueda disponer de otra información para determinar el valor razonable. Asimismo, en la NIC 41 se menciona que la forma de determinar el valor razonable dependerá si existe un mercado activo o no, entendiéndose por tal un mercado en el que se dan las siguientes condiciones: los bienes o servicios intercambiados en el mercado son homogéneos, normalmente se pueden encontrar en todo momento compradores y vendedores; y los precios están disponibles para el público.

Por lo tanto, a lo largo de las mencionadas normas, no se hace referencia a que no se pueda determinar el valor razonable en momentos dónde el mercado en el que se cotizan dichos activos pase por momentos de volatilidad. Justamente, uno de los principales argumentos de los detractores del modelo del valor razonable es que en períodos de gran volatilidad en los mercados, los usuarios de los estados financieros podrían verse confundidos por la presentación de números que pretenden representar la realidad pero están basadas en suposiciones subjetivas que no se pueden verificar.<sup>56</sup>

Al no considerarse a la volatilidad, como un motivo de impedimento para la determinación del valor razonable, puede decirse que es intención del IASB que los estados financieros reflejen la volatilidad de mercados, si la realidad de los mismos así lo indica. Cuando hacemos referencia a volatilidad, nos estamos refiriendo a la importante variación de precios que puede presentar un determinado bien en un determinado período de tiempo, que no debe ser necesariamente mayor a un año. La realidad económica que viven muchas organizaciones en la actualidad, las lleva a verse necesitadas de contar con la información financiera y patrimonial, en períodos cada vez más cortos de tiempo, por lo que actualmente los sistemas contables de muchas organizaciones están reflejando la volatilidad de los mercados, aún cuando se presenten dentro de un mismo año.

El hecho de que los principales organismos emisores de normas contables a nivel mundial, como lo son el IASB y el FASB, establezcan en las normas relacionadas a la medición una gran preponderancia al modelo del valor razonable, ha tenido un impacto no menor en los estados financieros de las empresas durante la actual crisis financiera internacional caracterizada por el fenómeno de la volatilidad de los mercados.

---

<sup>56</sup> IASB, Normas Internacionales de Información Financiera versión 2006. Fundamentos de conclusiones NIC 41.

En Estados Unidos, uno de los grandes debates que desencadenó la crisis financiera fue justamente acerca de si es adecuado o no que las empresas reflejen en sus estados financieros la volatilidad de los mercados. En el caso de la mayor economía mundial, la aplicación de el SFAS 157 Fair Value Measurements y el SFAS 159 The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities, conlleva a que la mayoría de las empresas, sin distinguir industrias, tengan contabilizados un importante porcentaje de sus activos (en mayor medida) y de pasivos (en menor medida), medidos de acuerdo al modelo del valor razonable. A los efectos de ilustrar esta situación, exponemos un cuadro elaborado por Deloitte dónde se presenta el porcentaje de activos y pasivos contabilizados a valor razonable de importantes empresas estadounidenses.<sup>57</sup> Si bien se observa una mayor utilización del valor razonable por parte de las empresas de servicios financieros (un 46% del total de activos son medidos a dicho valor), dentro de las empresas de otros sectores se observan aproximadamente US\$ 173 millones de activos medidos al valor razonable, que corresponden al 9% del total de activos de estas empresas.

Obtenido de los respectivos registros en la Forma 10-Q con la SEC para el primer trimestre del 2008. * entidades identificadas que han adoptado contabilidad del valor razonable antes del Q1 del 2008			Activos totales (millones de USD)	Activos registrados a valor razonable (millones de USD)	% del total de acti-vos	Pasivos totales (millones de USD)	Pasivos registrados a valor razonable (millones de USD)	% del total de pas-i-vos
<b>SERVICIOS FINANCIEROS</b>								
<b>BANCA</b>								
* BANK OF AMERICA CORP	BAC	\$1,736,602	\$486,285	28	\$1,680,193	\$108,110	7	
* CITIGROUP INC	C	2,199,848	865,000	39	2,071,629	468,283	23	
FEDERAL NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION	FNM	843,227	341,461	40	804,233	24,739	3	
GMAC	GMA	243,354	27,532	11	228,590	4,310	2	
* GOLDMAN SACHS GROUP INC	GS	1,189,006	770,942	65	1,146,377	493,439	43	
* JP MORGAN CHASE & CO	JPM	1,842,862	846,031	39	1,517,236	253,388	17	
* MORGAN STANLEY	MS	1,090,896	523,116	48	1,057,616	302,029	29	
WACHOVIA CORP	WB	808,575	194,063	24	727,515	25,949	4	
WASHINGTON MUTUAL, INC	WM	319,668	37,281	12	287,219	825	0	
	<b>totales</b>	<b>11,115,992</b>	<b>4,341,528</b>	<b>39</b>	<b>10,436,119</b>	<b>2,014,815</b>	<b>19</b>	
<b>SEGUROS</b>								
AETNA INC	AET	39,159	21,457	55	29,277	-	-	
ALLSTATE CORP	ALL	152,210	111,809	73	131,907	524	0	
AMERICAN INTERNATIONAL GROUP INC	AIG	1,051,086	701,623	67	971,283	112,382	12	
BERKSHIRE HATHAWAY	BRK	281,047	111,708	40	157,401	9,471	6	
CIGNA CORP	CI	40,988	19,319	47	38,174	998	3	
HARTFORD FINANCIAL SERVICES GROUP INC	HIG	344,168	291,002	85	326,332	2,404	1	
LINCOLN NATIONAL CORP	LNC	185,349	147,053	79	174,263	1,061	1	
METLIFE INC	MET	557,132	410,835	74	524,133	5,071	1	
PARTNERRE, LTD	PRE	17,291	11,632	67	12,818	-	-	
PRUDENTIAL FINANCIAL INC	PRU	478,320	388,560	81	455,623	1,687	0	
UNITEDHEALTH GROUP INC	UNH	53,543	20,732	39	33,784	12,493	37	
	<b>totales</b>	<b>3,200,293</b>	<b>2,235,720</b>	<b>70</b>	<b>2,852,995</b>	<b>146,271</b>	<b>5</b>	
<b>INVERSION</b>								
ALLIANCEBERSTEIN HOLDING L.P.	AB	9,184	3,366	37	4,680	336	7	
ALLIED CAPITAL CORP	AFC	5,082	4,756	94	2,254	-	-	
AMERICAN CAPITAL STRATEGIES LTD	ACAS	10,219	9,635	94	4,500	146	3	
ARES CAPITAL	ARCC	1,966	1,969	98	890	-	-	
BLACKROCK, INC	BLK	21,816	1,885	9	9,423	-	-	
COHEN & STEERS INC	CNS	295	79	27	23	-	-	
FIDELITY NATIONAL FINANCIAL, INC	FNF	7,475	2,680	36	4,182	-	-	
* KKR FINANCIAL CORP	KFN	15,436	3,727	24	13,926	3,410	24	
	<b>totales</b>	<b>84,719</b>	<b>33,135</b>	<b>39</b>	<b>43,075</b>	<b>3,892</b>	<b>9</b>	
	<b>Total servicios financieros</b>	<b>14,401,004</b>	<b>6,610,383</b>	<b>46</b>	<b>13,332,189</b>	<b>2,164,978</b>	<b>16</b>	

<sup>57</sup> “Adopción del valor razonable – Actualización. Desarrollos y observaciones a partir de la adopción amplia del SFAS 157 y del SFAS 159”. Deloitte. Agosto 2008. Disponible en [www.iasplus.com](http://www.iasplus.com)

SERVICIOS NO-FINANCIEROS								
ENERGIA								
ALLEGHENY ENERGY, INC	AYE	9,920	57	1	7,302	99	1	
AMERICAN ELECTRIC POWER CO INC	AEP	41,317	2,787	7	30,767	951	3	
CHEVRON CORP	CVX	162,847	669	0	73,641	619	1	
CONSTELLATION ENERGY GROUP INC	CEG	23,185	4,413	19	17,089	3,328	19	
DYNEGY	DYN	14,823	1,861	13	4,360	2,260	52	
EXCELRON CORP	EXC	45,948	6,511	14	35,928	942	3	
FPL GROUP INC	FPL	41,330	3,637	9	30,616	217	1	
MIRANT CORP	MIR	10,892	1,540	14	6,142	1,973	32	
* SEMPRA ENERGY	SRE	29,854	5,819	19	21,277	2,398	11	
SOUTHERN CO	SO	46,596	1,366	3	32,961	83	0	
	totales	416,612	28,660	7	260,063	12,858	5	
OTROS								
* ABBOTT LABORATORIES	ABT	41,178	251	1	23,198	2,647	11	
BOEING CO	BA	60,380	5,193	9	51,294	23	0	
BRISTON MYERS SQUIBB CO	BMJ	26,325	2,563	10	15,764	217	1	
DOW CHEMICAL CO	DOW	50,657	2,221	4	30,478	103	0	
DUPONT	DPT	36,226	113	0	23,663	138	1	
FORD MOTOR CO	F	268,869	36,091	12	262,520	2,297	1	
GENERAL ELECTRIC CO	GE	833,890	52,425	6	709,666	7,771	1	
PEPSI BOTTLING GROUP INC	PBG	13,192	445	3	10,748	614	6	
PFIZER INC	PFE	118,550	30,104	25	50,990	1,537	1	
	totales	1,614,990	144,798	9	1,383,726	17,157	1	
Total servicios no-financieros		2,031,602	173,448	9	1,643,789	30,015	2	
GRANDES TOTALES		\$16,432,606	\$6,783,829	41	\$14,975,978	\$2,194,993	15	

El hecho de que estas empresas tengan un importante porcentaje de sus activos a valor razonable, en una coyuntura cómo la de la crisis donde los mercados financieros se desplomaron a niveles insospechados hace algún tiempo, conllevó a que hayan reflejado en sus libros contables pérdidas millonarias.

No se hicieron esperar las voces a favor y en contra del modelo del valor razonable desde diferentes ámbitos, como el económico y el político. Las voces en contra del modelo del valor razonable provinieron de los más altos niveles políticos. De esta manera, personajes políticos de la talla de Nicolás Sarkozy, Gordon Brown, George W. Bush y Hank Paulson (Secretario del Tesoro de los EEUU durante el gobierno de Bush) han sido las principales voces del ámbito político que se han pronunciado en contra de la contabilización a valor razonable, manifestando que dicho modelo no hacía más que exacerbar la crisis financiera.<sup>58</sup> Estas presiones políticas, sumadas a las críticas de las principales instituciones financieras a nivel mundial, desembocaron en que una de las medidas tomadas por el gobierno estadounidense aprobada en su Plan de Estabilización de Emergencia, sea concederle a la Securities and Exchange Commission (SEC, institución que regula a las distintas bolsas de valores de Estados Unidos) la autoridad para suspender la aplicación del principio contable del mark-to-market (otras de las denominaciones que suele darse al valor razonable) en aras de una supuesta protección del interés público y de los inversores.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Artículo "All's fair" de 18 de setiembre de 2008. [www.economist.com](http://www.economist.com). Traducción propia.

<sup>59</sup> Artículo: "Del mark-to-market al valor imaginario de los activos: no hay que matar al mensajero". 13/10/08. [www.economista.es](http://www.economista.es). Traducción propia.

De esta manera, el Congreso de los Estados Unidos ordenó a la SEC a realizar un estudio acerca de la conveniencia o no de la contabilización al valor razonable.<sup>60</sup> Dicho organismo señaló que el modelo del valor razonable no parece haber desempeñado un papel significativo en las quiebras bancarias ocurridas durante 2008.

Del ámbito económico, puede mencionarse que una de las voces más importantes que se ha mostrado a favor del valor razonable fue el Presidente de la Reserva Federal de Estados Unidos, Ben Bernanke, quien manifestó que la suspensión de las normas que requieren que las compañías financieras valúen sus activos a los precios actuales de mercado lo único que haría sería erosionar la confianza de los inversores. Asimismo mencionó que los bancos quieren abandonar las normas de valor razonable y utilizar sus propias estimaciones hasta el vencimiento de los activos, pero advirtió que esas estimaciones no son fiables<sup>61</sup>.

Otra de las voces más respetadas en el ámbito económico actual, como el premio Nobel de Economía, Paul Krugman, tuvo palabras de respaldo para este modelo de medición. Krugman, manifestó que si bien no puede culparse al valor razonable de la crisis financiera, algunos de los más novedosos instrumentos de inversión –como los fondos de inversión- no colaboraron con este modelo, y por ende, lo volvieron peligrosamente frágil<sup>62</sup>. Por su parte, el presidente del FASB, Robert Herz, en respuesta a las medidas tomadas por el gobierno norteamericano declaró que “existen claros problemas con la contabilización del valor razonable, particularmente en mercados que no son líquidos, pero que los reguladores no pueden suspender o modificar las normas financieras sólo porque hay malas noticias”<sup>63</sup>.

La firma PricewaterhouseCoopers, también se manifestó contraria a esta medida y envió una carta al Congreso norteamericano mencionando que la medida de suspender el valor razonable lo único que haría sería retroceder décadas en los avances en transparencia y relevancia de la información.<sup>64</sup> Finalmente en dicho estudio, la SEC recomendó mejorar pero no suspender las normas del valor razonable.<sup>65</sup>

No solo a nivel internacional el valor razonable ocasionó variaciones patrimoniales de importancia, sino que a nivel local se puede citar lo ocurrido en los estados financieros de los bancos durante los meses de octubre y noviembre de 2008, dónde los bancos tuvieron una importante disminución de sus patrimonios como consecuencia de la disminución del valor de mercado que tuvieron los bonos soberanos que los bancos tenían disponibles para la venta en este

---

<sup>60</sup> Artículo del 5 de enero de 2009: “SEC study recommends improving, not suspending, fair value accounting”. [www.grantthornton.com](http://www.grantthornton.com). Traducción propia.

<sup>61</sup> Artículo “Bernanke: Abandoning fair value would harm markets”. 23 de septiembre de 2008. [www.reuters.com](http://www.reuters.com). Traducción propia.

<sup>62</sup> Artículo “Paul Krugman on “Bizarro” Economics”. Disponible en [www.nysscpa.com](http://www.nysscpa.com). Traducción propia.

<sup>63</sup> “All’s fair” Loc. Cit. Traducción propia.

<sup>64</sup> [www.reuters.com](http://www.reuters.com), Op. cit.

<sup>65</sup> [www.grantthornton.com](http://www.grantthornton.com), Op. cit.

período. En el mismo sentido, en el último trimestre del 2008 los fondos administrados por las Administradoras de Fondos de Ahorro Previsional de Uruguay, descendieron en \$ 1.991 millones, a raíz de la caída de precio de los bonos del estado uruguayo. Estos bonos, al igual que los bonos del resto de los países emergentes, se han desvalorizado debido a cambios en las políticas de inversión de los inversores internacionales, necesitados de mayor liquidez en el contexto de la crisis financiera global<sup>66</sup>.

El debate introducido por la crisis financiera internacional respecto al valor razonable, ha puesto de manifiesto la importancia de la medición en los estados financieros de las empresas, importancia que atraviesa las fronteras de la materia contable. Según Christian Noyer, jerarca del Banco de Francia, “La crisis ha puesto de relieve el hecho de que la valoración no es sólo una cuestión de contabilidad. Plantea cuestiones sobre la medición y gestión del riesgo por las instituciones financieras, cuestiones cautelares a través de la definición de los requisitos de capital y, más ampliamente, las cuestiones de estabilidad financiera. Sin embargo, la valoración es también, sin duda alguna, una cuestión contable”. Sumado a esto, algunos analistas han afirmado que el modelo del valor razonable ha tenido un efecto pro cíclico en la crisis financiera, ya que una caída en el valor justo contable de los activos obliga a las instituciones financieras a reconocer todas las pérdidas al mismo tiempo, menoscabar su patrimonio y a la venta de estos activos, que a su vez impulsa a la baja los precios y mediciones aún más<sup>67</sup>.

De esta manera puede verse que, incluso durante la última crisis financiera a nivel mundial, dónde existió una gran volatilidad en los mercados y en la que existieron fuertes presiones para abandonar la utilización del modelo del valor razonable, los organismos emisores de normas le dieron un fuerte respaldo a dicho modelo de medición. Una de las conclusiones que se puede desprender de la crisis es que existe un consenso a nivel de los organismos emisores de normas, con respecto a que la contabilidad debe reflejar la volatilidad de los precios de los mercados, si la realidad de los mismos así lo indica.

En nuestra opinión, parece razonable que la contabilidad, como técnica que pretende reflejar la realidad financiera de una entidad, exponga las variaciones de precios a las que se ve sometida la misma, en aquellos elementos que por su naturaleza no existen dudas que deben ser contabilizados a valor de mercado, como por ejemplo los instrumentos financieros que la empresa no tenga intenciones de mantener a su vencimiento, los commodities que tenga en stock una empresa agrícola o las Propiedades de Inversión que una empresa tenga intenciones de vender. Parece difícilmente refutable, que exista una mejor medida del valor para los activos que una organización mantiene para su venta, que el propio valor que el mercado le otorga a los mismos.

---

<sup>66</sup> Memoria trimestral del Régimen de Jubilación por Ahorro Individual Obligatorio. Setiembre 2008. Disponible en [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy), Diciembre 2009.

<sup>67</sup> [www.economist.com](http://www.economist.com), Agosto 2009.

Otra de las situaciones en las que es más cuestionado el modelo del valor razonable, es cuando no existe un mercado activo para el bien objeto de medición. La existencia o no de un mercado activo determinará la manera de arribar al valor razonable. Para los elementos que se comercializan en un mercado activo, el valor razonable se determinará por medio del valor de mercado de los mismos; mientras que para aquellos bienes en los que no existe un mercado activo, se establecen diferentes métodos alternativos. Como mencionamos anteriormente, las críticas que recaen sobre los métodos alternativos al valor de mercado para la determinación del valor razonable se centran en la falta de objetividad y fiabilidad. En mayo de 2008 y por pedido del Foro de Estabilidad Financiera a raíz de la crisis financiera internacional<sup>68</sup>, el IASB estableció un Grupo de Consultores Expertos para estudiar la aplicabilidad del valor razonable en mercados inactivos. Luego de que dicho Grupo se reuniera en siete oportunidades, el IASB emitió un comunicado de prensa con importantes conclusiones<sup>69</sup>. Dicho Grupo enfatizó que el objetivo de una medición a valor razonable es determinar el precio que se daría para el bien en cuestión, para una transacción ordenada que tendría lugar entre participantes del mercado a la fecha de medición, y no el precio al que se llegaría en una transacción forzada. El Grupo reafirmó que estas transacciones no deberían ser consideradas en una medición al valor razonable, y que incluso en tiempos dónde los mercados presentan ciertas perturbaciones, no todas las operaciones que se dan en el mercado corresponden a transacciones forzadas. Además, dicho Grupo hizo hincapié en la orientación existente en las normas hacia el uso de hipótesis o presunciones por parte de las entidades para el desarrollo de los métodos de flujos de caja descontados ajustados a tasas de descuento razonables cuando no haya información de valores de mercado disponibles.

De esta manera, puede verse que al igual que lo comentado para la volatilidad, el IASB respalda fuertemente a la utilización del modelo del valor razonable en economías dónde no existe mercados activos para determinados bienes, y le da una gran importancia a los métodos de medición indicados para determinar el valor razonable cuando no se dispone de un valor de mercado.

---

<sup>68</sup> El Foro de Estabilidad Financiera es un organismo internacional creado en 1999 para promover la estabilidad financiera internacional a través de un mayor intercambio de información y la cooperación en la supervisión financiera y la vigilancia de los mercados. Está formado por altos representantes de las instituciones financieras internacionales, las agrupaciones internacionales de los reguladores y supervisores, comités de expertos de los bancos centrales y las autoridades nacionales encargadas de la estabilidad financiera. En 2009 los países miembros eran: los miembros del G7, Australia, Hong Kong, Países Bajos, Singapur, Suiza, Argentina, Brasil, China, India, Indonesia, Corea, México, Rusia, Arabia Saudí, Sudáfrica, Turquía, España y la Comisión Europea.

<sup>69</sup> Comunicado de prensa: "IASB provides update on applying fair value in inactive markets" de 14 de octubre de 2008. Disponible en [www.iasb.org](http://www.iasb.org). Traducción propia.

## 4.5 Comentarios finales

A lo largo del presente capítulo hemos presentado diversos aspectos relacionados al costo y al valor razonable. Desde hace algunos años se observa la tendencia por parte de los emisores de normas hacia la utilización del valor razonable como método de medición de diversos elementos de los estados contables y han dado su respaldo a dicho modelo en diversas coyunturas económicas, como pueden ser la reciente crisis financiera, la volatilidad de precios de determinados bienes, e incluso en mercados inactivos, lo que demuestra la preferencia hacia este método.

Por esto, la determinación del valor razonable constituye un desafío importante para los responsables de preparar la información contable de una entidad. Existirán casos en los que se pueda acceder a precios de mercado de forma ágil y a bajo costo, pero también existirán determinados bienes que por sus características propias o por la inexistencia de mercados activos, para los cuales el valor razonable no podrá ser determinado de forma tan directa.

En estos casos podría surgir la necesidad de contar con la participación de profesionales de valuación para determinar estos valores, por lo que en el siguiente capítulo analizaremos las implicancias y características que tiene la labor de estos profesionales y su impacto en los estados contables.

## Capítulo 5. La Labor de los Tasadores y su regulación

### 5.1 Necesidad de recurrir a un tasador

A la hora de determinar el valor razonable de determinados activos, para los cuales no existe una evidencia de mercado fácilmente accesible, es frecuente que las entidades deban recurrir a la labor de un profesional de valuación (o tasador como se los nombra a menudo en el medio y como se los denominará de aquí en adelante en el presente trabajo). Nadie pagaría a un tasador para determinar un valor, si la información se encontrara disponible a bajo o a ningún costo<sup>70</sup>. Para Alfred King, no hay manera de determinar el valor razonable de un edificio de oficinas si no es poniéndolo en el mercado y vendiéndolo, u obteniendo una tasación de un especialista<sup>71</sup>, por lo cual parece claro que dado que las empresas no están interesadas en vender sus activos, la única forma de determinar el valor razonable desde este punto de vista, es recurrir a la opinión de un tasador.

Son varias las NIIFs que requieren que la entidad que prepara la información contable deba medir sus activos al valor razonable. Tal como se ha mencionado en capítulos anteriores, las NIIFs han acompasado los cambios económicos para cumplir con los objetivos fundamentales de la información contable mencionados en el Marco Conceptual. Ello se ve plasmado en las distintas revisiones de las que fueron objeto las normas y las nuevas versiones que se han emitido, donde se puede ver que los organismos emisores de normas contables han cambiado uno de los criterios tradicionales de la contabilidad como es el costo histórico hacia la contabilización a valor razonable. Esto puede verse en las últimas versiones de las NICs 16, 40 y 41 entre otras.

Si bien la valuación, y por ende la participación de los tasadores, está presente en más normas contables, creemos relevante acotar el análisis para los tres tipos de activos que requieren una participación muy importante de estos profesionales, y por la inexistencia en algunos casos de un mercado activo para los mismos.

En relación a Propiedad, Planta y Equipo, la determinación del valor razonable aparece como una opción para las entidades a la hora de la medición posterior al reconocimiento inicial. En el caso de los Activos Biológicos, la medición se debe efectuar al valor razonable, salvo que en el momento del reconocimiento inicial este valor razonable no se pueda determinar confiablemente. Una vez que se ha determinado el valor razonable para un activo biológico, este deberá reconocerse a dicho valor mientras la empresa posea dicho activo. En lo que refiere a Propiedades de Inversión, la determinación del valor razonable es preceptiva ya que la NIC 40 obliga a determinar el valor razonable ya sea con propósitos de medición o revelación. De lo anterior, se

---

<sup>70</sup> Alfred M. King. Fair value for financial reporting. Op cit. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.

<sup>71</sup> Alfred M. King. Executive's guide for fair value. Op cit. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.



desprende la importancia y el creciente uso del valor razonable para la medición de estos tipos de activos.

En este contexto de mayor utilización del valor razonable, y existiendo un importante número de activos que deben ser medidos a este valor, para los cuales no existe un mercado fácilmente accesible donde determinar los precios, también es creciente la utilización de la opinión de los tasadores para determinar estos valores.

## **5.2 Implicancias contables de una tasación**

Tal como surge de la definición de valor razonable, el tasador deberá determinar este valor considerando una transacción hipotética, que tomará o no lugar en determinado momento del tiempo. Esto requiere que el tasador realice ciertas preguntas al cliente acerca de dicha transacción, y a raíz de las respuestas, asuma determinados supuestos. Para que estos supuestos sean razonables, las respuestas deben ser razonables y sostenibles. En la medida que los supuestos realizados por el tasador no sean razonables y sustentables, la tasación tendrá muy poca credibilidad<sup>72</sup>. Este proceso de medición desarrollado por medio de un tasador es esencialmente un trabajo subjetivo que dependerá entre otras cosas de la experiencia personal del profesional, de las condiciones económicas, de las condiciones políticas<sup>73</sup>, y por supuesto del tipo de bien a medir. Tal como lo menciona Alfred King, toda medición efectuada por un tasador, representa un juicio, y un juicio nunca puede ser preciso. Si dos tasadores tuvieran que valorar el mismo activo, y trabajan en forma independiente, arribarán seguramente a resultados razonablemente cercanos, pero nunca serán iguales. Para King, esta variabilidad es una fortaleza del proceso de valuación, y no una debilidad.

No obstante, desde el punto de vista de la información contable, el hecho de introducir valores determinados por profesionales “externos” al entorno contable, introduce ciertas dudas sobre la pericia y competencia de los mismos, no en cuanto a su capacidad de determinar de forma correcta un valor, sino de los propósitos y características que posee la información contable. La mayoría de las tasaciones que se realizan en el mercado, son efectuadas por conocedores del mercado de bienes (rematadores, inmobiliarias) o bien por profesionales técnicos (ingenieros, arquitectos, etc.) que no siempre tienen en cuenta las implicancias contables de sus tasaciones.<sup>74</sup> Para Mard, Hitchner y Hyden<sup>75</sup>, los profesionales de valuación que trabajan en la determinación del valor razonable, necesitarán conocer los aspectos relevantes de la literatura contable, estar interesados en trabajar en un entorno contable que presenta desafíos para la profesión de valuadores, deberán entender y utilizar las normas contables y las mejores prácticas para realizar la

---

<sup>72</sup> Alfred M. King. Executive's guide for fair value. Op cit. Disponible en 24x7 books. Traducción propia.

<sup>73</sup> *Ibíd.*

<sup>74</sup> Larrimbe, Pignatta y Rossi. Op cit.

<sup>75</sup> Michael J Mard, James R Hitchner, Steven D.Hyden, John Wiley & Sons 2007. Op cit. Disponible en 24 x 7 Books. Traducción propia.

medición del valor razonable, ser capaces de trabajar con auditores y estar al día con la normativa contable.

### 5.3 Regulación actual de la labor de los tasadores

El planteo mencionado sobre el final del punto anterior sería sin dudas ideal, pero antes de requerir estos aspectos vinculados a su capacitación contable, cabe preguntarse cuál es el marco dentro del cual desarrollan su profesión, y si el hecho que las entidades incorporen en sus estados financieros valores determinados por profesionales independientes, (que no actúan en forma uniforme en todos los lugares) contribuye a lograr que la información contable presente características deseables como son la confiabilidad y la comparabilidad.

En el caso de Uruguay, no existe una asociación que nucleé y regule la actividad de los profesionales de la valuación. La única normativa nacional que trata de alguna manera quiénes están habilitados para realizar tasaciones está contenida en el artículo 2 de la ley 15.508 la cual expresa que los rematadores quedan habilitados para realizar tasaciones e informar sobre el valor de cualquier tipo de bienes. La ANRCI (Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios) es la asociación gremial nacional que reúne a los profesionales del remate y de acuerdo a la ley 16.736 es la encargada de llevar la matrícula de rematadores, siendo la inscripción en dicha matrícula indispensable para ejercer la profesión. Durante el mes de Agosto de 2009 la asociación incluyó dentro de su órbita a los tasadores y cambió su nombre para llamarse Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores, y Corredores Inmobiliarios (ANRTCI).

Sin embargo, la situación en la práctica es bastante heterogénea en cuanto a la metodología aplicada por los profesionales o idóneos que realizan tasaciones de activos en nuestro país. Por ejemplo, una de las más prestigiosas consultoras de valuación de bienes<sup>76</sup>, tiene como marco de referencia para la realización de sus trabajos lo dispuesto por International Valuation Standard Council (normativa que analizamos en el presente trabajo). Por su parte, en la web una firma local<sup>77</sup> se realiza una descripción detallada de la metodología realizada, y se menciona que "...el tasador puede optar por la aplicación de distintos criterios y metodologías valorativas según las circunstancias: Valor de Mercado (Venal), Catastral, Expropiatorio, Máximo Legal, Coste de Reposición Neto y Bruto (Valor Físico), etc. En el caso de inmuebles ofrecidos como garantía de créditos hipotecarios, además del método de comparación, se calcula con carácter informativo el valor físico del inmueble (en todos los casos)". Además se describe en una serie de diez puntos los criterios tomados en cuenta para realizar las valuaciones. Asimismo citando la opinión de un profesional independiente vinculado a la tasación "A diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los países desarrollados, en Uruguay no se aplican métodos de tasación o técnicas valorativas con

---

<sup>76</sup> Disponible en [www.valoraconsutora.com](http://www.valoraconsutora.com), Julio 2009.

<sup>77</sup> Disponible en [www.tasar.com.uy](http://www.tasar.com.uy), Julio 2009.

fundamento teórico, sino que por el contrario y en la mayoría de los casos la “experiencia” es la que pone valor a un bien, sin mayor fundamento que el conocimiento basado en los años”<sup>78</sup>.

A nivel internacional existen diversos países con normas locales, pero no existen normas internacionales reconocidas y generalmente aceptadas, por lo que la actuación profesional no se realiza en forma uniforme a nivel local ni a nivel internacional.

Dentro de este contexto de actuación profesional, parecería claro que no estamos en condiciones de poder afirmar que el valor de un bien determinado por un tasador X, sería similar al determinado por otro tasador Y, en Uruguay y mucho menos en países diferentes.

Esta situación genera, si no se toman los recaudos necesarios, (como podría ser exigir mayor revelación en las notas de los estados contables o alguna otra medida que provea mayor información a los usuarios) que aquellos estados contables que incluyen valores determinados por tasadores presenten un grado de confiabilidad y de comparabilidad menor que aquellos estados contables preparados sobre la base del costo histórico, o bien si existen activos o pasivos medidos a su valor razonable, pero el mismo no ha sido determinado por medio de tasadores por existir en el mercado información disponible acerca de su valor.

#### **5.4 Necesidad de reglamentar internacionalmente la labor de los tasadores**

Existen algunos aspectos que son conocidos en la práctica y que inciden sin dudas en lograr información confiable. Por un lado, puede citarse la opinión de un profesional reconocido en materia de tasaciones en los Estados Unidos como lo es Alfred King, quien ha manifestado que existe en la profesión una especie de secreto, que implica que el cliente a menudo le dice al tasador que es lo que pretende de su informe. Por ejemplo, una persona que piensa pedir un crédito hipotecario necesita que el valor determinado sea superior a determinado monto, a los efectos de obtener el préstamo. Un sujeto pasivo de impuestos, pretende que su activo valga menos que determinado monto y así evitar el pago de impuestos. Estos deseos de los clientes, son a menudo comunicados a los tasadores, en algunos casos en forma más directa<sup>79</sup> que en otras. Otro aspecto importante lo constituyen los honorarios que se pagan a los tasadores. Es práctica frecuente que los mismos se encuentren estipulados como un porcentaje del monto del valor determinado, lo que sin duda genera en los usuarios de dicha información cierta desconfianza, en la medida que dichos usuarios podrían pensar perfectamente que el tasador pudo tener intención de sobrevaluar los bienes con el objeto de mejorar su honorario. Esta situación es mencionada por Larrimbe, Pignatta y Rossi, quienes opinan que en aquellos casos que se recurra a estos profesionales, se evite que los honorarios estén basados en el resultado de dicha tasación.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Disponible en [www.remate.com.uy](http://www.remate.com.uy), Julio 2009.

<sup>79</sup> Alfred M.King. Executive´s guide for fair value. Óp. Cit. Disponible en 24 x 7 Books. Traducción propia.

<sup>80</sup> Larrimbe, Pignatta, Rossi, Op. Cit.

Esto adquiere importancia, en la medida que la actividad del tasador y su regulación está supeditada a la regulación del país en el que operen, que varía en función del desarrollo alcanzado por la profesión del tasador, de la existencia de asociaciones de tasadores, de requerimientos institucionales o legales, y con ello la posibilidad de que los valores determinados por tasadores se puedan ver influidos por aspectos como los mencionados en el párrafo anterior varían en función de la mayor o menor regulación que exista sobre su labor.

Al no existir una regulación clara sobre los profesionales en algunos países, varias veces se cuestiona la idoneidad del profesional de la valuación al analizar un informe. Por ejemplo, un experto en derecho inmobiliario español, expresa que existe la idea generalizada que las tasaciones y valoraciones inmobiliarias que se están realizando en la actualidad son volátiles y descaradamente tienden a la baja sin justificaciones y fluctúan en períodos cortos de tiempo. Asimismo, recomienda que los profesionales realicen esta tarea con independencia y rigor, y se rijan por diferentes cuerpos normativos, dentro de los cuales nombra al IVSC, y siempre dentro del marco de la prudencia y el sano juicio.<sup>81</sup>

A raíz de los comentarios antes esgrimidos, es claro que la necesidad de regular la actividad de los tasadores ha adquirido mayor importancia en la actualidad, no sólo porque como profesión independiente ha aumentado en su importancia para distintos fines, como ser para tasaciones en casos de préstamos hipotecarios, con fines fiscales, en caso de herencias, tasaciones empresariales, entre otras, sino por su reciente vinculación con la disciplina contable en virtud de la incorporación del valor razonable de parte de ésta.

Este último punto constituye el principal interés de este trabajo, ya que adquiere vital importancia en la realidad económica actual caracterizada por la globalización y la eliminación de fronteras comerciales, y con ella la necesidad de contar con información financiera exacta, confiable y comparable, para que los mercados financieros funcionen adecuadamente. En caso de no contar con información que posea estas características, sería factible que los agentes económicos tomen decisiones económicas erróneas y con ello la asignación de recursos no se realice en forma óptima. Para Carlos Arenillas Llorente<sup>82</sup> si bien se han producido avances en determinados campos, como lo son las NICs en materia contable o Basilea II en materia financiera, los fallos del mercado y la crisis desatada sobre finales del año 2008, son claras muestras de que aún existen varios frentes para mejorar y uno de ellos es el campo de la valuación. Dicho autor menciona además que los problemas y debates a raíz de la introducción del valor razonable, la dificultad de valorar instrumentos financieros cuando los mercados se desvanecen, los problemas de los créditos hipotecarios, los conflictos en la valuación de empresas que cotizan en bolsa, entre otros, han puesto de manifiesto que no existe un marco normativo sólido en referencia a la

---

<sup>81</sup> Extraído de <http://www.inmodiario.com/144/3465/los-lunes-sol-nuevo-escenario-para-tasaciones-valoraciones-activos.html>, publicado el 9-02-2009

<sup>82</sup> Trustee del IVSC y ex vicepresidente de la CNMV.

valuación. Menciona a su vez, que las NIC globalmente aplicadas de poco servirían si no existe un conjunto claro y homogéneo de normas de valuación sobre las que apoyarse.<sup>83</sup>

En el mismo sentido, resulta también interesante repasar la opinión de Julio Segura, Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España (CNMV), en la conferencia de cierre del Forum del Auditor Profesional del Colegio de Censores Jurados de Cuentas de Cataluña<sup>84</sup>, donde manifestó que “las empresas que midan sus activos al valor razonable, deberán contratar empresas de valoración con prestigio reconocido, solvencia técnica y preferentemente que *estén sujetas a supervisión, porque ésta es la única forma de garantizar que se conocen los procedimientos y modelos seguidos en las valoraciones*”<sup>85</sup>. Marcó además que el propio IASB en los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 40, destaca la importancia de la labor de la profesión de los tasadores a la hora de implementar esa norma. Indicó asimismo que la CNMV dedica especial atención a las valoraciones inmobiliarias con el objetivo de comprobar que las mismas son generadas con supuestos, hipótesis y criterios reconocidos pudiendo, en su caso, plantearse la conveniencia de pedir valoraciones o tasaciones complementarias a sociedades de reconocida solvencia sometidas a algún tipo de supervisión. Por último, en relación a este tema, Segura indica que este proceso debe ir acompañado de un esfuerzo notable para aumentar la convergencia supervisora en el plano europeo e internacional.

Hasta aquí, parece quedar claro que la necesidad de contar con normas de valuación no merece la menor duda. Pero adicionalmente a contar con normas de valuación, creemos importante enfatizar la necesidad de que dichas normas sean globalmente aceptadas y practicadas, de forma de fomentar el intercambio de información entre diferentes estados y con ello fomentar el intercambio de factores productivos. En este sentido, vamos a repasar la opinión Arenillas Llorente, quién establece una serie de beneficios para todas las economías al contar con Normas Internacionales de Valuación:

- ***Se reducirían los riesgos de la inversión.*** Los inversores toman decisiones en un mundo donde existen diversas regulaciones a menudo inconsistentes o con solapamientos. La aplicación de normas internacionales de valuación reduciría dicha incertidumbre y minimizaría los riesgos en los que incurren los inversores.
- ***Se aumentaría la fiabilidad y la confianza en la información financiera.*** Las normas ayudarían a aumentar la confianza en las determinaciones de los valores de activos y pasivos. Las estimaciones del valor razonable son críticas en múltiples aspectos del funcionamiento de los mercados, como por ejemplo en las adquisiciones de empresas o

---

<sup>83</sup> Carlos Arenillas Llorente, Boletín trimestral de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España, Trimestre I 2009, disponible en [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

<sup>84</sup> Disponible en <http://rdmf.files.wordpress.com/2007/07/discurso-segura.pdf>, Julio 2009.

<sup>85</sup> Resultado propio.

concesión de créditos con los que se suelen financiar, cosa que tendría implicancias a su vez, en la estabilidad financiera. *La aplicación de valuaciones independientes basadas en un conjunto de normas comunes e internacionalmente aceptadas es esencial para construir un cuerpo de información financiera fiable y ajustada a la realidad de las empresas.*

- **Se facilitaría y agilizaría la auditoría realizadas bajo Normas Internacionales de Contabilidad**<sup>86</sup>. Estas normas proporcionan estándares globalmente aceptados frente a los cuales las valoraciones podrían ser fácilmente medidas y auditadas. Una tasación que no se haya efectuado de acuerdo a normas y procedimientos contrastados complicaría, demoraría y aumentaría los costos de una auditoría, además de que podría implicar que el informe financiero careciera de la suficiente precisión.
- **Las normas proporcionarían un análisis más consistente de las carteras y la valoración de activos.** Las empresas multinacionales necesitan normas de valuación internacionales que faciliten un proceso ordenado de valuación de sus carteras y activos. Además el creciente uso de instrumentos financieros complejos, respaldados por activos inmobiliarios, aumenta la necesidad de contar con normas de valuaciones uniformes y transparentes.
- **Ayudarían a minimizar el riesgo del sistema bancario.** El sistema bancario es un proveedor fundamental de financiación para la economía a nivel global, y por tanto su capacidad para medir el riesgo es crítica y debería estar basada en valoraciones que pudieran aplicarse en forma consistente a nivel internacional. Basilea II necesita de normas internacionales para evitar inconsistencias en la regulación que podrían eliminar y reducir las ventajas de una normativa bancaria armonizada y global.
- **Se mejoraría la calidad de los servicios de valuación de las empresas de valuación, auditoría y consultoría.** Reduciría los costos al minimizar duplicaciones, conversiones, reconciliaciones, y permitirá obtener servicios más integrados para sus clientes.
- **Facilitarían el buen funcionamiento de los mercados y el trabajo de los supervisores.** Los mercados de valores necesitan que la información financiera que suministren los emisores de valores sea clara y comparable para actuar eficientemente. Así, se contribuiría al logro de los objetivos básicos de todo supervisor financiero de mercados: transparencia de los mercados, correcta formación de los precios, y protección de los inversores.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Consideramos oportuno efectuar una precisión sobre el comentario del autor, dado que la auditoría de estados contables se efectúa de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y no de acuerdo a Normas Internacionales de Contabilidad, si bien el objetivo es expresar si los estados contables son razonables de acuerdo a ciertas normas contables aplicables.

<sup>87</sup> Carlos Arenillas Llorente, Op. Cit.

## 5.5 Comentarios finales

Resumiendo los argumentos planteados anteriormente, es claro que la profesión del tasador contiene un importante grado de juicio profesional, y que además se ve influenciada por el contexto económico y político en el que opera. En dicho sentido, parece claro además que ante la ausencia de normas similares entre los países e incluso países sin regulación específica de su labor, la información contable que contiene valores determinados por medio de tasadores no satisface a priori las características establecidas por el Marco Conceptual, como lo son la confiabilidad y la comparabilidad.

En función de lo anterior podemos afirmar que en el contexto actual, determinar el valor razonable por medio de la labor de tasadores generaría que dicha información presentara un nivel bajo de confiabilidad, comparabilidad y por ende de relevancia, que fue el aspecto perseguido por los organismos emisores de normas al introducir el valor razonable como base de medición para determinados activos y pasivos.

No hay que perder de vista que la gerencia de una entidad siempre será la responsable por la preparación y presentación de los estados contables, incluso en aquellos casos en que se haya recurrido a tasadores para la determinación del valor al cual ciertos activos o pasivos son incluidos en los estados contables, y por ende sería bueno que los emisores de estados contables pudieran contar con información que les permita evaluar la razonabilidad del valor determinado por un tasador independiente. Una herramienta deseable para lograr esto lo constituye un marco de actuación profesional conocido por el mercado, que le permita a los usuarios de la información evaluar que el trabajo desarrollado por los tasadores cumplió con ciertos estándares profesionales. Para Larrimbe, Pignatta y Rossi, el Contador y quizá también el Auditor de la empresa debería asegurarse a través de la lectura del informe del tasador que éste ha entendido el objetivo perseguido con la tasación y que el proceso seguido y los supuestos adoptados para llegar a las conclusiones, resultan lógicos y válidos. Complementariamente, los autores mencionan que en virtud de la responsabilidad que le cabe a la gerencia por la preparación y presentación de los estados contables, ésta debería tener en cuenta las características que reúne el tasador. En ese sentido destacan, que como profesional, el tasador debe reunir capacidades técnicas, pero también determinadas cualidades personales, que son las que también contribuirán a generar confianza en su trabajo<sup>88</sup>.

Otro aspecto importante que surge del último punto desarrollado en este capítulo lo constituye la necesidad e importancia de contar con Normas Internacionales de Valuación y un marco regulatorio para los tasadores, lo cual contribuiría a lograr que la información contable cumpla con las características deseables como lo son la confiabilidad, exactitud y comparabilidad.

---

<sup>88</sup> Larrimbe, Pignatta y Rossi. Op cit.

En el siguiente apartado, se presentará al IVSC como organismo emisor de normas y se presentará además la normativa de carácter general emitida por dicho organismo.



## Capítulo 6. El International Valuation Standard Council (IVSC)

### 6.1 Introducción

Actualmente se discute entre organismos gubernamentales y profesionales si el hecho de contar con un cuerpo normativo homogéneo de valoración puede mitigar los efectos que las crisis económicas han causado en los mercados. En un documento emitido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España<sup>89</sup>(CNMV), se menciona que el hecho de contar con este cuerpo normativo no constituye una solución para evitar las crisis, pero el proceso de valoración de activos y pasivos posee varios déficits a cubrir que impactan negativamente en el funcionamiento del sistema financiero. Asimismo, el autor explica que “en un mundo global con mercados de bienes, servicios y capitales cada vez más abiertos, es necesario que la información financiera sea rigurosa, comprensible, homogénea, para que los mercados funcionen adecuadamente y se favorezca el crecimiento económico”<sup>90</sup>.

La necesidad de contar con un lenguaje financiero común ha tenido múltiples iniciativas como son las Normas Internacionales de Contabilidad, y las normas de solvencia bancaria, también llamadas Basilea II. En el campo de las valoraciones se hace necesaria una metodología de actuación común que regule a los profesionales. En respuesta a esta necesidad, es que se creó en 1981 el IVSC<sup>91</sup>.

### 6.2 Antecedentes del IVSC como organismo emisor de normas de valuación.

Según el IVSC los cambios económicos rápidos que tuvieron lugar en la década de los setenta, sirvieron para aumentar el reconocimiento de la importancia de las valuaciones profesionales de bienes. El paso acelerado de la globalización de los mercados de inversión subrayó marcadamente la necesidad de crear normas aceptadas a nivel internacional, para informar el valor de la propiedad. Era evidente que sin Normas Internacionales de Valuación existía la posibilidad potencial de crear confusión. Los diferentes puntos de vista de los distintos organismos nacionales profesionales de valuación pueden llevar a malas interpretaciones no intencionales<sup>92</sup>. Debido a esto, miembros del comité técnico de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)<sup>93</sup> y representantes de organizaciones estadounidenses de valuación, entablaron conversaciones a finales de los setenta, lo que dio lugar a la creación del Comité de las Normas Internacionales de Valuación de Activos (The International Assets Valuation Standards Committee

---

<sup>89</sup> Carlos Arenillas Llorente, Boletín de la Comisión Nacional de Mercado de Valores de España, Trimestre 1 2009. Disponible en [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es), Setiembre 2009.

<sup>90</sup> *Ibíd.*

<sup>91</sup> *Ibíd.*

<sup>92</sup> IVSC. IVS Eighth Edition, 2007. Traducción propia.

<sup>93</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) es una organización de profesionales de bienes raíces, terrenos y construcción, así como de aspectos relacionados con el medio ambiente del Reino Unido. [www.rics.org](http://www.rics.org). Junio 2009

–TIAVSC-) en 1981. Años más tarde, en 1994 dicho comité cambió el nombre a International Valuation Standard Committee para convertirse en el año 2007 en el International Valuation Standard Council (IVSC).

Los objetivos que motivaron la creación de este organismo son los siguientes<sup>94</sup>:

- Formular y publicar, en pro del interés público, normas de valuación de bienes y fomentar su aceptación mundial; y
- Armonizar las normas entre los Estados del mundo, identificar y manifestar las diferencias en las declaraciones y/o aplicaciones cuando estas se presenten.

El IVSC colabora con los Estados que se adhieren como miembros, y con organizaciones internacionales como el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional, la OCDE, la Federación Internacional de Contadores, la Organización internacional de Comisiones de Valores (IOSCO), el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y otras entidades privadas<sup>95</sup>.

A modo de información se presentan los países de las asociaciones miembros del IVSC<sup>96</sup>:

Alemania	Argentina	Australia	Austria	Brasil	Canadá	Colombia
Corea	Egipto	Eslovenia	España	Estados Unidos	Filipinas	Georgia
Grecia	Holanda	Hong Kong, China	India	Indonesia	Irlanda	Italia
Japón	Kazajistán	Kenya	Letonia	Lituania	Malasia	Malawi
Mexico	Nigeria	Noruega	Nueva Zelanda	Polonia	Reino Unido	Rumania
Rusia	Serbia	Sudáfrica	Suecia	Tailandia	Tanzania	Turquía
Ucrania	Venezuela					

En la página web de este organismo se publica la lista de organizaciones en el mundo que de una forma u otra han adoptado (o se encuentran en proceso) las Normas Internacionales de Valuación:

- En Australia, Nueva Zelanda, Rumania, Turquía y Sudáfrica se han adoptado las IVS como normas nacionales de valuación.
- En el Reino Unido e Irlanda, las IVS son recogidas por las normas locales de valuación.
- Existen países que se encuentran en proceso de adopción de las IVS, como son Filipinas y Colombia.

<sup>94</sup> Información extraída de [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org) Junio 2009

<sup>95</sup> Carlos Arenillas Llorente. Op. Cit.

<sup>96</sup> Información extraída de <http://www.ivsc.org/members/index.html>, Julio 2009. Traducción propia.

- El IVSC fue recomendado para la valuación de bienes raíces a incluir en informes de información financiera por la European Public Real Estate Association and European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles.
- The Asian Public Real Estate Association está elaborando un manual de mejores prácticas que recomienda el uso del IVSC.
- The UK Financial Services Authority requiere informes de valuación de la propiedad a las compañías que estén realizados bajo normas nacionales de valuación o bajo IVS.
- Hong Kong Securities and Futures Commission Code on Real Estate Investment Trusts requiere valuaciones realizadas bajo normas nacionales de valuación de Hong Kong o IVS. Un proyecto de legislación sobre REITs (Real Estate Investment Trust) propone requisitos similares.
- En Julio de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España publicó recomendaciones para la valuación a las compañías y para las inmobiliarias
- La Comisión Europea propone que en el proyecto de reglamento para los mercados de crédito hipotecario de la UE, los Estados miembros tengan normas de evaluación que cumplan con las IVS.
- En los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, se hace referencia al IVSC.<sup>97</sup>

Como se puede apreciar el IVSC presenta una gran aceptación de organizaciones y países de todo el mundo, lo que reafirma su papel de principal organismo emisor de normas de valuación a nivel internacional

El IVSC ha liderado el desarrollo de las Normas Internacionales de Valuación por más de 25 años. Su origen se remonta a la tarea de hacer converger las normas de valuación del Reino Unido con las normas de Estados Unidos. De cara a la mejora de las Normas Internacionales de Valuación, para fomentar su relevancia y sostenibilidad en el tiempo, el IVSC en el año 2005 se planteó una reestructuración del organismo. Se creó un grupo de trabajo que detectó nuevos retos que el IVSC debía afrontar:

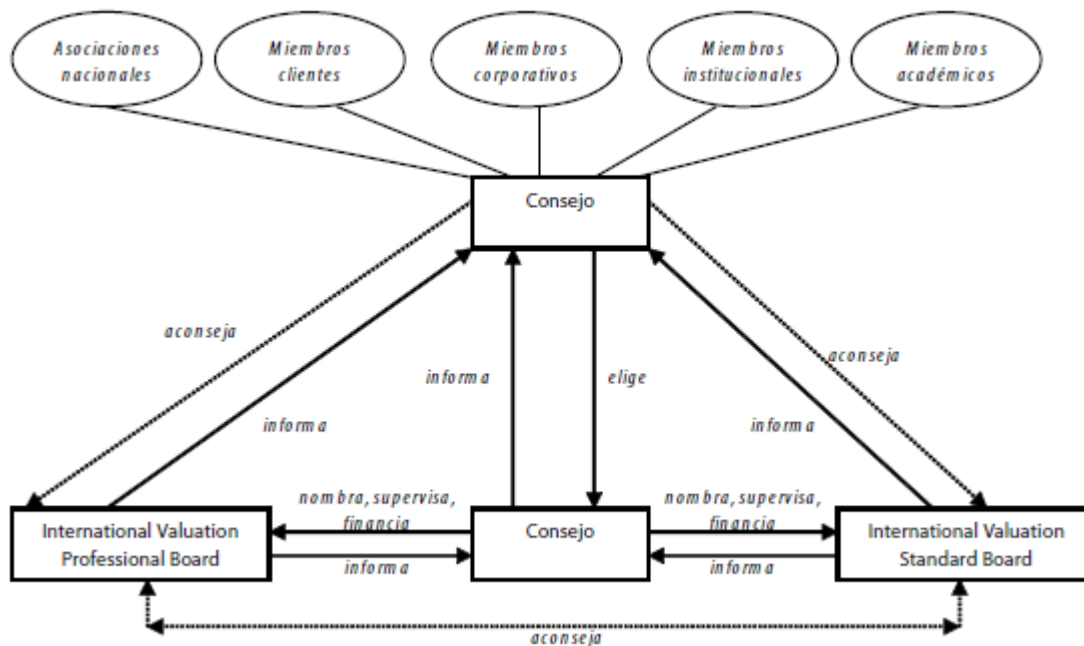
- se concluyó que las IVS no tienen fuerza de ley, sino que son adoptadas voluntariamente, y la armonización entre países es reducida;
- las normas deben provenir de un órgano independiente;
- la profesión de la valoración no estaba bien representada internacionalmente;
- existe una demanda creciente de normas, definiciones y metodologías consistentes y que la formación es un aspecto fundamental en el campo de la valuación.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> Disponible en <http://www.ivsc.org/standards/index.html> , Setiembre 2009.

<sup>98</sup> Carlos Arenillas Llorente, Op. Cit

En el 2007 el IVSC llevó a cabo el plan de reestructuración en el cual se establecieron nuevos objetivos: mantener un conjunto efectivo e integral de Normas Internacionales de Valuación que sean comprensibles y prácticas, a través de un proceso eficiente que equilibre un trabajo riguroso y ágil y que sirva a la comunidad internacional de valuación y a todos los interesados en ella; se decidió contribuir al desarrollo de la profesión global de valuación siendo el IVSC la voz internacional de la valuación. Para contribuir con estos objetivos se cambió la estructura del organismo. La estructura actual del IVSC es la siguiente:



El IVSC ha emitido diferentes normas, guías de aplicación y notas de orientación donde se expresan las pautas que deben seguir los tasadores a la hora de elaborar un informe. El IVSC ha realizado ocho revisiones de las Normas Internacionales de Valuación desde su creación. Las primeras normas datan de 1985, y se han publicado actualizaciones de las normas en los años 1994, 1997, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007.

### 6.3 Estructura de la normativa emitida por el IVSC

El IVSC establece que existen varios principios y técnicas de valuación dentro de la profesión de tasadores que se encuentran establecidos dentro de la comunidad de negocios. Si bien en el cuerpo de normas emitido, se discuten algunos de esos principios se menciona que dicha discusión no debe ser considerada exhaustiva. El IVSC asigna especial importancia a la lectura del Código de Conducta y a la IVS 3, Valuation Reporting, ya que éstos se aplican a todos los elementos. La estructura de las normas, aplicación, notas de orientación y comentarios es la siguiente:

<b>Fundamentos</b>	Historia, Introducción, Constitución, Organización y formato de las Normas, Conceptos Generales de Valoración y Principios			
	Código de Conducta			
<b>Tipos de Bienes</b>	Bienes inmuebles	Bienes muebles	Empresas	Activos Financieros
<b>Normas</b>	Valor de mercado como base de valoración IVS1	Bases de Valor distintas al valor de mercado IVS2	Revelación de la valoración IVS3	
<b>Aplicaciones</b>	Valoración para estados financieros IVA1	Valoración con fines de préstamo IVA2	Valoración de activos del sector público IVA3	
<b>Notas de Guía</b>	Valoración de bienes inmuebles GN1	Valoración de los derechos de arrendamiento GN2	Valoración de Instalaciones y Equipos GN3	
	Valoración de Activos Intangibles GN4	Valoración de la propiedad mobiliaria GN5	Valoración de los negocios GN6	
	Consideración de sustancias tóxicas y peligrosas GN7	Enfoque para el coste de los estados financieros GN8	Descuento de Flujos de Caja GN9	
	Valoración de Propiedades Agrícolas GN10	Revisión de Valoraciones GN11	Valoración de propiedad comercial específica GN12	
	Tasación masiva para la tributación inmobiliaria GN13	Valoración de propiedad en sectores extractivos GN14	Valoración de propiedad histórica GN15	
<b>Sección abierta</b>	Valoración en mercados emergentes			
<b>Glosario</b>				

Tal como surge de la octava edición de las normas, el contenido de cada una de las partes de las mismas es el siguiente<sup>99</sup>:

1. Introducción: La introducción presenta una descripción del origen de las IVS, el trabajo del IVSC y el contexto general de las normas.
2. Conceptos fundamentales – Principios de Valuación Generalmente Aceptados (PVGAs): Se establece que el cuerpo de conocimientos acerca de la práctica y métodos de valuación están fuera del alcance de estas normas. Esta sección provee comentarios sobre bases legales, económicas y un marco de conceptos dentro de los cuales la disciplina de la valuación y estas normas están

<sup>99</sup> IVS 2007, Eight Edition, página 11. Traducción propia.

basadas. La comprensión de estos conceptos y principios es crucial para entender las tasaciones y la aplicación de estas normas.

3. Código de Conducta: Establece los requerimientos de competencias y éticos de los tasadores para el ejercicio profesional. Asegura que el resultado de una tasación es confiable, consistente e imparcial.

4. Tipos de Propiedad: Los bienes son clasificados en propiedades inmobiliarias, bienes muebles, negocios e intereses financieros.

5. Introducción a las Normas: Aquí se discuten las diferencias entre bases de valuación de mercado y otras bases de valuación distintas a las de mercado y la importancia de informar claramente la tasación.

6. Normas: Dentro de las IVS en general, las Normas son consideradas fundamentales y las más permanentes. En la IVS 1 se trata del valor de mercado y la IVS 2 se refiere a otras bases de medición distintas del valor de mercado. La IVS 3 establece los requerimientos para el reporte de la tasación. Las Normas también sirven como sustento para las IVAs, que se relacionan con las valuaciones con propósitos de reportes financieros, préstamos y valuaciones en el sector público.

7. Aplicaciones: Se refieren a la valuación para reportes financieros tanto del sector privado como público y las decisiones relacionadas con préstamos hipotecarios.

8. Notas de Orientación: Proveen guías específicas en relación a determinado tema y cómo las Normas deben ser aplicadas. El cumplimiento con las Notas de Orientación, como así también con las Normas y las Aplicaciones es mandatorio para todos los tasadores que preparan tasaciones de acuerdo a las IVS.

9. Glosario: un sumario de todos los términos definidos en las Normas, Aplicaciones y Notas de Orientación.

En la siguiente sección presentamos los aspectos más importantes de esta normativa en términos generales.

#### **6.4 Normas y guías del IVSC de aplicación general**

En el presente apartado presentaremos los principales aspectos que se manejan en las IVS relacionadas a la valuación de activos y los requisitos que debe cumplir la valuación. Como aspecto general, el IVSC ha emitido un Código de Conducta que deberían aplicar los tasadores en todas sus valuaciones. Además, se ha emitido la IVS 1 que trata sobre el valor de mercado, la IVS 2 que contempla las valuaciones realizadas bajo valores de no-mercado, y la IVS 3 que se refiere al informe de valuación.

El valor de mercado, en determinados casos, equivaldrá al valor razonable definido en las normas contables, dependiendo de la existencia de un mercado activo para el bien en cuestión. La IVS 1 *Bases de Valuación de Valor de Mercado*, le proporciona al profesional vinculado a la valuación los criterios generales a seguir para valuaciones que se desarrollarán sobre la base de un valor de mercado.

Este valor de mercado será realizado básicamente sobre la base de tres métodos, conocidos generalmente en la actividad valuatoria:

- Método del Costo (donde se incluye el Costo de Reposición Depreciado).
- Método de Comparación de Ventas.
- Método de Capitalización de Ingresos, incluyendo al flujo de efectivo descontado.

Para el costo de reposición depreciado se ha emitido la Nota de Orientación N° 8 y para el flujo de fondos descontado se ha emitido la Nota de Orientación N° 9

A la hora de determinar el valor de mercado de un bien, el IVS establece que se determine su mayor y mejor uso. Esto implica considerar sus características intrínsecas, sus cualidades principales y su mayor rendimiento posible.

En lo que refiere al ámbito dentro del cual se determinará el precio de un bien determinado, se establece que debe ser un mercado abierto y sin coacción de las partes que intervienen en él, o sea que el comprador no esté obligado a comprar ni el vendedor esté forzado a vender.

La última etapa del proceso de valuación culmina con la realización del informe de valuación. Según el IVSC<sup>100</sup>, el método por el cual un valuador determina el valor de mercado debe ser adecuadamente revelado en el informe de valuación, así como los supuestos e hipótesis que ha realizado. En caso de existir cualquier situación que afecte la determinación del valor de mercado debe ser oportunamente revelada.

Según el IVSC este informe debe cumplir con los requisitos de revelación en relación al comportamiento de los valuadores. Nos referimos con esto a que se revele adecuadamente cualquier suposición o hipótesis especial que se haya realizado al calcular el valor de determinado bien, y que estuviera relacionada con el valuador o con el cliente.

Dichos informes están estrechamente ligados a los informes financieros que preparan las entidades. Según el IVSC<sup>101</sup>, los valuadores deben de tener un claro entendimiento y manejo de los principios financieros y contables, como así también los requerimientos de revelación que se

---

<sup>100</sup> International Valuation Standards 3 Valuation Reporting - IVS 2007. Traducción propia.

<sup>101</sup> International Valuation Standards 1 Market Value Basis of Valuation - IVS 2007. Traducción propia.

expresan en las Normas Internacionales de Contabilidad. Es por ello, que la IVA 1 se refiere a los principios que deben manejar los tasadores, y las relaciones que existen con las Normas Internacionales de Contabilidad. Para cumplir con los requerimientos que establece el Marco Conceptual, las valuaciones que son preparadas para los reportes financieros deben ser basadas en el mercado, fácilmente comprensibles por los usuarios, presentadas en un formato amigable y con las revelaciones relevantes que acrediten la valuación.

Este informe debe ir acompañado con una declaración de cumplimiento por parte del tasador, en la cual se revelen las condiciones éticas y de independencia del trabajo, que deben ser concordantes con los requerimientos del Código de Conducta incluido en las IVS.

Este Código de Conducta constituye a nuestro entender un pilar fundamental de este cuerpo normativo al referirse a los aspectos profesionales y éticos que deben cumplir los tasadores. Además en las propias normas contables se hace referencia a un profesional independiente y que cuente con la calificación apropiada para realizar el trabajo, lo que contribuye en cierta medida a que la información que se presenta en los estados financieros cuente con la debida “fiabilidad” que requiere el Marco Conceptual.

Según el IVSC, los valuadores deben reunir ciertas características personales a la hora de aceptar un trabajo. Debe ser una persona de buena reputación, que posea la calificación, capacidad y experiencia necesaria para llevar a cabo la valuación. El tasador cuando valúa un bien, está otorgando una cierta seguridad sobre este valor. Por ello es que la integridad, la honestidad, la objetividad, la imparcialidad, y la forma en que realice las valuaciones no debe de manera alguna favorecer o perjudicar a los actores que interactúan en el mercado. Asimismo el profesional debe tener en cuenta que cuando alguna situación lo involucre de manera personal en algún trabajo, o afecte sus intereses personales, o de su cliente; no debe aceptar este trabajo, ya que estaría afectando la objetividad de la tasación.

En los capítulos subsiguientes analizaremos los aportes que puedan efectuar las IVS a la hora de valorizar determinados activos (Bienes de Uso, Propiedad de Inversión y Activos Biológicos) que forman parte de los estados contables de una empresa.

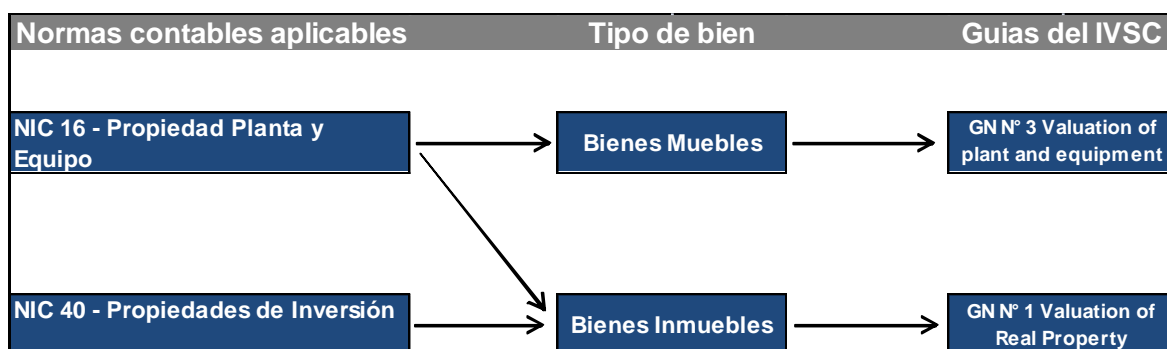


## Capítulo 7. Medición de Bienes de Uso y Propiedades de Inversión

### 7.1 Introducción

El IASB se refiere al tratamiento contable de los Bienes de Uso y de las Propiedades de Inversión en normas separadas (NIC 16 y NIC 40), ya que diferencia estas propiedades en función del destino del activo. Por su parte, el IVSC trata la medición de estos bienes en función de su naturaleza –más allá del destino que una empresa le otorgue-, y por ende ha emitido Notas de Orientación diferentes según se quiera valorar un bien mueble o un bien inmueble.

De acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, las Propiedades de Inversión son aquellas propiedades que se mantienen con el objetivo de generar rentas y no para ser comercializadas o utilizadas para las operaciones normales de la entidad. De acuerdo a esta definición y considerando las características del mercado uruguayo, estas Propiedades de Inversión estarán referidas generalmente a bienes inmuebles. Por otro lado, dentro del concepto de Bienes de Uso, se incluyen bienes inmuebles y bienes muebles (maquinaria, vehículos, instalaciones, entre otros). Por este motivo, a continuación presentaremos los aspectos relativos a la medición de bienes correspondientes a los Bienes de Uso y a las Propiedades de Inversión de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, y luego en lo que refiere a la medición técnica o por medio de tasadores nos referiremos por un lado a la valuación de bienes inmuebles (ya sean definidos como Bienes de Uso o Propiedades de Inversión por parte de las entidades) y por otro a la medición bienes muebles.



### 7.2 Medición de Bienes de Uso de acuerdo al IASB

La medición de los Bienes de Uso debe distinguirse entre, la medición en el momento de reconocimiento inicial, dónde -como norma general- se utilizará el costo como método de medición y la medición posterior al reconocimiento inicial. Como excepción a la regla general sobre la medición inicial, cuando la empresa participa en una combinación de negocios, adquiriendo una o más empresas; la medición de estos activos adquiridos deberá realizarse al valor razonable como expresa la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*.

La medición posterior al reconocimiento inicial deberá ser una política contable y la empresa debe elegir entre dos modelos establecidos por la norma, el modelo del costo y el modelo de revaluación.

El modelo del costo establece que el activo debe contabilizarse por su costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.<sup>102</sup>

El modelo de revaluación, establece que las entidades deberán determinar el valor revaluado del bien, “que es el valor razonable en la fecha de la revaluación”<sup>103</sup>. La norma establece como condición necesaria para la aplicación de este criterio, que el valor razonable pueda ser medido con fiabilidad. En lo que refiere a la determinación práctica de este valor razonable, se establece que el valor razonable de los elementos de Propiedad, Planta y Equipo, “se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación realizada habitualmente por tasadores cualificados profesionalmente”<sup>104</sup>. Se establece además que en aquellos casos en los cuales no se encuentre disponible evidencia de un valor de mercado, ya sea por las características del bien o por inactividad del mercado donde se opera, la entidad deberá estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los desempeños del mismo o su costo de reposición.<sup>105</sup>

Adicionalmente a la elección de la política contable que realizará la entidad relativa a la medición posterior al reconocimiento, deberá revelar determinados datos a ser incluidos en los estados financieros. En aquellos casos en que la entidad mida los elementos de Bienes de Uso por sus valores revaluados, la norma establece una serie de revelaciones obligatorias vinculadas con la determinación de estos valores<sup>106</sup>:

- fecha efectiva de la revaluación.
- si se han utilizado los servicios de un tasador independiente.
- los métodos y las hipótesis significativas aplicadas en la estimación del valor razonable de los elementos.
- si el valor razonable de los elementos de propiedad, planta y equipo fue determinado directamente por la referencia a los precios observables en un mercado activo, o a transacciones recientes del mercado ocurridas entre sujetos debidamente informados en condiciones de independencia, o si fue estimado mediante otras técnicas de medición.
- para cada elemento de propiedades, planta y equipo que se haya revaluado, se deberá revelar el monto a los que se hubieran reconocido si se adoptaba el modelo del costo.

---

<sup>102</sup> Norma Internacional de Contabilidad N° 16, párrafo 30.

<sup>103</sup> *Ibíd.*, párrafo 31.

<sup>104</sup> *Ibíd.*, párrafo 32.

<sup>105</sup> *Ibíd.*, párrafo 33.

<sup>106</sup> *Ibíd.*, párrafo 77.

Adicionalmente los usuarios pueden encontrar relevante para cubrir sus necesidades de información que la entidad revele el valor razonable de las Propiedades, Planta y Equipo, cuando se utiliza el modelo del costo y la diferencia entre ambos sea significativa.

En este marco, para los bienes incluidos dentro del concepto de Propiedad, Planta y Equipo, parece claro que la determinación de su valor razonable dependerá en gran medida de la disponibilidad de precios de mercado que permitan valorar los bienes determinados, o bien de la actuación de un profesional capacitado para determinarlos. En el apartado 7.4 analizaremos los aportes que nos brinda el IVSC para llegar a un “valor de mercado” cuando por las características propias del bien no es fácil su determinación, e incluye la actuación de profesionales para llegar al mismo.

### **7.3 Medición de Propiedades de Inversión de acuerdo al IASB**

La medición de las Propiedades de Inversión según la NIC 40 se divide al igual que en la NIC 16, en medición inicial y medición posterior al reconocimiento.

Se prescribe como tratamiento inicial la medición de las Propiedades de Inversión al costo. La medición posterior al reconocimiento posibilita optar entre el modelo del costo o el modelo del valor razonable. En el caso que las entidades adopten el modelo del costo, se deberá determinar de todas formas el valor razonable de la propiedad a efectos de revelarlo en las notas de los estados financieros.

En lo que refiere a las fuentes para determinar este valor razonable, se recomienda determinar el valor razonable de las Propiedades de Inversión a través de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida en la localidad y en el tipo de Propiedad de Inversión que está siendo medida.<sup>107</sup> Se establece además que la mejor evidencia del valor razonable se obtiene de los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones.<sup>108</sup> En caso que no sea posible identificar un precio actual en un mercado activo, se deberán considerar otros indicadores, como lo son:

- (a) Precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, ajustados para reflejar dichas diferencias.
- (b) Precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cambios en las condiciones económicas, desde la fecha en que ocurrieron.

---

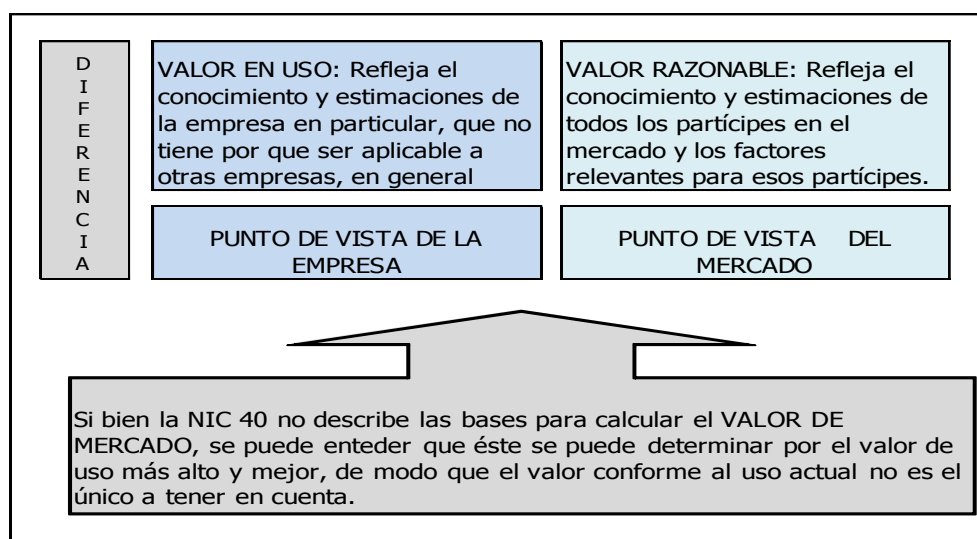
<sup>107</sup> Norma Internacional de contabilidad N° 40, Párrafo 32.

<sup>108</sup> *Ibíd.* Párrafo 45.

- (c) Proyecciones de flujos de fondos de efectivo descontados basados en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, descontados con tasas que reflejen la evaluación actual del mercado, sobre la incertidumbre en la cuantía y las fechas de los flujos.

En relación al modelo del valor razonable, en la norma se especifica que existe una “presunción refutable” que las empresas serán capaces de determinar el valor razonable de las Propiedades de Inversión de forma fiable y continua. Pero existen situaciones donde “puede existir clara evidencia de que la entidad no va a poder determinar, de forma fiable y continua el valor razonable”. Estas situaciones están establecidas por varios condicionantes que enumera la norma y se dan cuando: no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor razonable. Ocurrido esto, la entidad medirá estas Propiedades de Inversión de acuerdo al modelo del costo descrito en la NIC 16. Esta medición parcial al costo de aquellas propiedades descritas anteriormente no implica medir la totalidad de las Propiedades de Inversión de la entidad al costo, sino que las restantes deben medirse de acuerdo al valor razonable.

El valor razonable difiere del valor de uso definido en la NIC 36, ya que este último contempla situaciones como la creación de valor adicional a partir de una cartera de propiedades en diferentes localidades, o el valor adicional que se crea entre Propiedades de Inversión y otros activos. En el siguiente cuadro se muestran ambos conceptos y las relaciones entre ellos<sup>109</sup>:



El IASB requiere una serie de revelaciones cuando se utiliza el modelo del valor razonable, entre las que se destacan: los métodos e hipótesis que se utilizaron para determinar el valor razonable, si el valor razonable obedece a evidencias del mercado o se calculó sobre otras bases, si la estimación del valor razonable fue realizada por un perito que posea una cualidad profesional reconocida en el medio donde están ubicadas las Propiedades de Inversión, y en el tipo de

<sup>109</sup> Normas Internacionales de Contabilidad. NIC/NIIF. Edición especial para Latinoamérica. Gestión 2000. Barcelona, 2005. Pág. 635.

propiedades. Considerando la vinculación del tasador con la determinación del valor razonable de estas propiedades, en los Fundamentos de las Conclusiones de la norma se destaca que la profesión del tasador será de vital importancia para la medición de este tipo de activos y se menciona como referencia el IVSC, considerando que el concepto que tiene el IASC sobre valor razonable es similar al concepto de valor de mercado emitido por el IVSC.

#### **7.4 Medición de acuerdo al IVSC**

Como hemos mencionado en los apartados anteriores, a la hora de medir por su valor razonable estas propiedades, en determinadas circunstancias éste se determinará a través de precios de mercado determinados generalmente a través de una tasación. En dicho sentido nos parece oportuno considerar qué es lo que establece el IVSC para determinar el valor de mercado de determinada propiedad, dado que las empresas que contratan a un tasador deberían poder evaluar la validez de los procedimientos y los supuestos con los que el tasador ha determinado los valores informados.

Además de los aspectos generales que hemos presentado en el capítulo 6 relativo a las tasaciones efectuadas bajo esta normativa, el IVSC ha emitido Notas de Orientación específicas para los bienes que estamos analizando:

- Nota de Orientación N°1 “Valuación de Propiedades Inmuebles”.
- Nota de Orientación N° 3 “Valuación de Planta y Equipo” y Nota de Orientación N° 5 “Valuación de Propiedades Muebles”.

Debemos tener muy presente la hora de considerar estos aspectos que cuando hemos hablado de la medición de acuerdo al IASB, hemos hecho referencia a la determinación del valor razonable, en tanto en los apartados siguientes vinculados a las guías del IVSC, se hará referencia al valor de mercado, que como ya mencionamos en el capítulo 2, son definiciones similares pero no representan sinónimos, por lo cual no se deben sustituir como conceptos.

Otro aspecto que debemos tener en cuenta a la hora de presentar y evaluar lo establecido por el IVSC, es que las Normas Internacionales de Valuación no constituyen metodologías prácticas, sino que se trata de normas que regulan aspectos generales de la actuación profesional del tasador y por ello no implican metodologías prácticas que simplifiquen el ejercicio de la tasación a la mera aplicación de procedimientos matemáticos.

A continuación efectuaremos una presentación de las guías emitidas por el IVSC para la tasación de estos bienes.

## 7.4.1 Valuación de Bienes Inmuebles

Considerando que las propiedades inmuebles representan una porción sustancial de la riqueza mundial, el IVSC sostiene que en la medida que las operaciones con éstas propiedades se basan en las valuaciones efectuadas, debería existir consenso acerca de bajo que normas se determina el valor de mercado y otros valores distintos a los de mercado por medio de los tasadores.

La Nota de Orientación reconoce la existencia de los tres métodos más utilizados en la práctica profesional para determinar los valores de mercado a través de una tasación, como lo son:

- Comparación de ventas (conocido en el medio como método de los comparables)
- Capitalización de ingresos
- Enfoque de costos (cuya versión más utilizada la constituye el Costo de Reposición Depreciado)

A continuación se presenta un análisis detallado de lo establecido por la Nota de Orientación N°1 para cada uno de éstos enfoques, aplicable a las propiedades inmuebles:

### 7.4.1.1 Comparación de ventas

A través de este método, el tasador determinará los precios de las propiedades a través de la comparación con los precios de propiedades similares observados en el mercado. Para el IVSC, este método es el más directo y sistemático en aquellos casos que existe información disponible, y establece también que es muy limitado cuando ésta es insuficiente<sup>110</sup>.

Para poder determinar el valor de una propiedad, el tasador deberá en primer lugar recabar suficiente información relativa a precios de venta de propiedades similares a la que está valuando. Las IVS no definen un número determinado de propiedades comparables para efectuar una tasación, el cual dependerá en cada caso del mercado y el tipo de propiedad objeto de valuación. En algunos casos, las propiedades podrían compartir características que las harían comparables directamente, pero en otros casos, las diferencias existentes en los mercados de propiedades hace necesario que se introduzcan por parte del tasador variables de ajustes que contemplen estas diferencias.

En determinadas circunstancias, por las características de las propiedades, no es posible obtener precios de activos similares y tampoco se puede llegar a éstos a través de variables de ajustes, por lo que éste método no sería apropiado para determinar el valor razonable.

---

<sup>110</sup> Guidance Note 1 Real Property Valuation, IVS 2007. Traducción propia

### **7.4.1.2 Capitalización de ingresos**

Cuando no existe información relativa a precios de ventas de propiedades similares que permitan determinar el valor de mercado a través del método de los comparables, aparece en un segundo escalón jerárquico el enfoque de capitalización de ingresos.

Este enfoque se basa en las expectativas de beneficios futuros a recibir, los cuales a su vez son descontados para obtener un valor presente de los mismos. Para determinar esto, el tasador deberá desarrollar y analizar la información relevante que surja del mercado, como podrían ser las rentas a percibir por activos similares, las expectativas futuras sobre la evolución de las mismas, como así también considerar las tasas de interés (para descontar esos flujos de fondos) que sean representativas de las condiciones de dicho mercado. El IVSC reconoce que este enfoque podría utilizarse para intereses particulares, o basados en la óptica de un inversor, es decir, valores que no serían de mercado, y establece que en dichos casos no sería necesario que la estimación sea realizada en función de indicadores del mismo<sup>111</sup>.

Al igual que en los otros métodos, la investigación del mercado es una parte crucial a la hora de tasar las propiedades y solo puede ser utilizado confiablemente cuando existe información de mercado comparable disponible.

Una vez que la investigación de la información del mercado es obtenida, y la información comparable es recolectada y verificada, el tasador debe analizar el detalle de gastos e ingresos proporcionados por el cliente, para la propiedad objeto de valuación y de otras propiedades para las cuales existe información disponible. Luego de esto, se debería realizar un flujo de fondos, que considerara las expectativas del mercado y eliminara las particularidades de determinado agente. El objetivo de éste método es determinar cuánto ganaría el propietario, y considerar esto como un indicador de valor. Luego que el tasador ha realizado el flujo de fondos, debe determinar la forma de capitalizar estos flujos, para lo cual podrá utilizar una capitalización directa o una capitalización de rendimientos. Cualquiera de estas alternativas (capitalización directa o de rendimiento) puede ser aplicada para estimar un valor de mercado si la tasa de capitalización y la de rendimiento están adecuadamente basadas en la información del mercado.

### **7.4.1.3 Enfoque de costos**

Para el IVSC, este método es el más útil para la estimación del valor de mercado de una propiedad en construcción, propiedades de propósito especial, y otro tipo de propiedades que no son frecuentemente intercambiadas en el mercado.

En términos prácticos, este enfoque implica que se determina el valor de una propiedad a través de la estimación de los pagos que se deberían realizar para adquirir una propiedad con

---

<sup>111</sup> Guidance Note 1 Real Property Valuation, Página 175. IVS 2007. Traducción propia.

utilidad similar o adaptando una vieja propiedad a éste mismo uso. En casos de propiedades usadas, se debería asignar de alguna forma la depreciación que han sufrido estos bienes (física, funcional, técnica, económica, etc.) de forma de deducir ésta del precio para estimar el valor de mercado.

Es un método interesante en la medida que es aquel que se podría utilizar cuando es difícil o costoso obtener información de mercado, lo que ha motivado que el IVSC haya emitido la Nota de Orientación N° 8 *Enfoque de Costos para Reportes Financieros*, que tiene por objetivo asistir a los tasadores y a los usuarios de los reportes de valuación en la interpretación del significado y de la aplicación del *Costo de Reposición Depreciado (CRD)* con propósitos de reportes financieros.

Como ya hemos mencionado, este enfoque es utilizado para determinar el valor de mercado de aquellos activos especializados y es el enfoque aplicable cuando en el mercado no existe información comparable respecto a ventas, pero si existe información de mercado relativa a costos y amortización.

No obstante, el IVSC entiende que no es suficiente que la propiedad sea especializada para que esto implique la utilización del enfoque de costo de reposición depreciado, ya que en estos casos igual podría existir información de mercado disponible como para efectuar la valuación considerando el enfoque de comparación de ventas o el enfoque de capitalización de ingresos.

Al determinar el valor de mercado de una propiedad mediante este método el tasador debe recabar información relativa al costo del bien, información relativa a la amortización e información relativa a la transacción del mercado.

El IVSC también hace hincapié en que cuando se aplica este enfoque, el tasador deberá considerar los elementos claves de la transacción, lo cual implicaría conocer el activo, su entorno, su función, la vida útil, los cambios tecnológicos que puedan afectar la función del activo, el impacto de la obsolescencia externa, como así también conocimiento de técnicas y materiales de construcción que le permitan evaluar el costo de un activo nuevo similar.

Se establece también que las tasas de depreciación y la estimación de la vida útil deberían estar influenciadas por la tendencia del mercado.

#### **7.4.2 Valuación de Bienes Muebles**

Como mencionamos en la introducción a este capítulo, dentro de las normas del IVSC encontramos una distinción entre lo que es la valuación de propiedades inmuebles y la valuación de propiedades muebles. El primer aspecto fue tratado en el punto anterior, y a continuación nos dedicaremos a desarrollar los aspectos sustanciales en la medición bienes muebles de acuerdo al IVSC, lo cual ha sido incluido en la Nota de Orientación N° 3 *Valuación de Planta y Equipo*. Esta



guía tiene como objetivo asistir en la aplicación de las normas en lo referente a la valuación de planta y equipo.

Un aspecto importante que se destaca en la guía, es que el tasador debería asumir diferentes supuestos en casos que la tasación fuera a incluirse en estados financieros bajo NIIF y destaca la importancia que el tasador conozca los requerimientos relevantes de cada Norma, y discuta con el cliente los supuestos apropiados antes de proceder a la valuación.

En términos generales el IVSC establece que para valuar estos bienes se puede utilizar uno de los tres métodos ya mencionados en el apartado 7.4.1.

A la hora de determinar el valor de mercado, el IVSC menciona que el mismo sólo hace referencia a una transacción entre partes interesadas, pero no toma en cuenta cómo el activo es presentado para la venta u otras características particulares del bien que podrían tener un impacto significativo en la valuación, por lo que establece que antes de desarrollar una valuación el tasador deberá establecer y formular los supuestos adicionales necesarios y considerar la naturaleza del activo, como así también el propósito de la valuación. El tasador debería tener claro cómo el activo objeto de valuación se podría poner a disposición del mercado, lo que implicaría asumir alguna de las siguientes posiciones:

- Que el activo es valuado como parte de un todo, ubicado como parte de un negocio que se espera continúe en marcha.
- Que el activo es valuado como parte de un todo, pero que el negocio se encuentra cerrado.
- Que el activo es valuado como un ítem individual que será removido de su ubicación actual.

Al considerar los supuestos necesarios para realizar la tasación, el tasador deberá tener en cuenta que los mismos son necesarios para determinar en qué condiciones el activo será colocado en el mercado y de esa forma determinar a qué precio podría intercambiarse el mismo. Estos supuestos, deben ser discutidos con el cliente y deben ser incluidos en el informe del tasador.

El tasador deberá considerar además si existieran limitaciones a la disponibilidad de materiales, vida limitada de los edificios donde se ubica el bien, arrendamientos limitados de la tierra, restricciones estatutarias, legislación ambiental, entre otros, ya que todos estos aspectos incidirían en el valor de mercado de determinado bien.

En el caso que alguno de los bienes de planta y equipo tenga asociado algún valor intangible (como ser modelos, software, información técnica, registros de propiedad, entre otros) el tasador debería establecer claramente que supuestos ha utilizado para valuarlos, como así también la disponibilidad de éstos intangibles para el supuesto comprador.

## 7.5 Análisis del aporte del IVSC a la medición contable de estos activos

A la hora de la medición de bienes correspondientes a Propiedad, Planta y Equipo de acuerdo a su valor razonable, el IASB propone que se determine este valor de mercado en función de evidencia basada en el mercado, determinado generalmente a través de una tasación. En este sentido, las notas emitidas por el IVSC son útiles en primer lugar para guiar a los tasadores en su labor, pero por otro lado también asisten a las entidades que contraten sus servicios a interpretar, analizar y validar el razonamiento efectuado por un tasador.

Tal como hemos descripto en el punto anterior, a la hora de determinar el valor de mercado, un tasador podría utilizar cualquiera de los métodos enunciados por el IVSC (enfoque de comparación de ventas, enfoque de capitalización de ingresos y enfoque de costos). No se debería confundir lo establecido por la NIC 16 en cuanto a la medición de los Bienes de Uso por su valor razonable cuando no hay evidencia basada en el mercado, con la utilización de los diferentes métodos propuestos por el IVSC. Es decir, para este organismo cualquiera de los métodos (con cierta preferencia por el método de los comparables) son distintas vías para determinar un valor de mercado. Esto implica que -como premisa fundamental- el tasador deberá desarrollar su estimación basado en la información de mercado disponible.

Marcamos esta diferencia porque la propia NIC 16 establece que cuando no exista evidencia de un valor de mercado, la entidad debería estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los desempeños del mismo o a través del costo de reposición depreciado. A nuestro entender, estos valores serían estimados por la empresa considerando sus particularidades y no tendrían que -necesariamente- considerar todos los aspectos del mercado, los cuales deberían ser tomados en cuenta por un tasador si tuviera que determinar el valor de mercado de determinado bien de acuerdo a las IVS.

Las Notas de Orientación relativas a la valuación de propiedades inmuebles no establecen lineamientos prácticos, y se remiten a definiciones de tipo general ya establecidas en la IVS 1, IVS 3 e IVA 1, a lo que ya nos referimos en el apartado 6.4 del presente trabajo.

Parece lógico pensar que en el mercado de los inmuebles (donde incluimos generalmente a las Propiedades de Inversión) el método de los comparables sería el método de preferencia, dado que existe un mercado con abundante información que permite su aplicación. Tal como se desprende de la Nota de Orientación N°1, éste es el enfoque de preferencia para estos bienes, y de acuerdo a lo que pudimos indagar con los tasadores locales este es el enfoque aplicado por ellos.

No obstante, se debe mencionar que el mercado local no es un mercado amplio que permita a los tasadores trabajar con una base de datos comparables demasiado amplia, y eso dificulta su aplicación. De todas maneras, esta situación está prevista en la normativa subsanando estas limitaciones a través de factores de ajuste por diferencias entre las propiedades comparables y la

propiedad objeto de valuación, por lo que la aplicación que se efectúa a nivel local se encuentra alineada con las Notas de Orientación emitidas por el IVSC.

En lo que respecta a la valuación de bienes incluidos dentro del concepto de maquinarias y equipos, como mencionamos anteriormente el IVSC entiende que cualquiera de los métodos de valuación (comparación de ventas, capitalización de ingresos y enfoque de costos) son aplicables.

En términos generales, determinar el valor de mercado de estos bienes presenta ciertas dificultades asociadas con el estado actual de los equipos, la funcionalidad que presenta para la empresa que los utiliza y para los potenciales compradores, su depreciación (técnica, funcional, tecnológica, externa), precios actuales de activos similares, entre otros. En este contexto pretender encontrar precios de mercado de activos con similares características sería prácticamente imposible. Es por ello que aparece como mejor alternativa válida utilizar el Costo de Reposición Depreciado, el cual constituye el método aplicado por los profesionales que pudimos consultar. Para esto, es frecuente que se recurra a precios de proveedores de activos similares, tanto a nivel local como internacional, además del adecuado relevamiento de los aspectos antes mencionados (funcionalidad, depreciación, etc.).

Estamos en condiciones de afirmar, luego del análisis de la normativa contable, de la normativa del IVSC y de las entrevistas realizadas con tasadores profesionales, que los aportes de las Normas Internacionales de Valuación están vinculados al establecimiento de un marco de conceptos y estipulaciones de carácter general que indudablemente ayudan a un mejor desempeño profesional de los tasadores, pero -a nuestro entender- no implican la introducción de aspectos prácticos que modifiquen sustancialmente los procedimientos aplicados por los mismos.

Evidentemente, la ausencia de regulación a nivel local permite que no todos los tasadores trabajen con el mismo nivel de profesionalidad y en dicho contexto, más allá de las empresas y profesionales más reconocidos, podrían existir tasadores con menor experiencia y con menor rigor técnico en su ejercicio profesional, que podrían apartarse de la aplicación de estos métodos.

## Capítulo 8. Medición de Activos Biológicos

### 8.1 Introducción

Es innegable el papel fundamental que cumple la actividad agrícola – ganadera en nuestro país y la importancia que tiene en el sector real de nuestra economía. A los efectos de ilustrar dicha importancia, podemos mencionar que aproximadamente un 60% de las exportaciones efectuadas por nuestro país a junio de 2009 correspondieron a productos agrícola – ganaderos (animales vivos, productos del reino animal y productos del reino vegetal).<sup>112</sup>

La mayoría de las empresas que realizaron dichas exportaciones y que deban llevar sus libros ciñéndose a las NIIFs, seguramente en algún momento del proceso de producción de dichos productos tuvieron que medir sus Activos Biológicos aplicando la NIC 41 *Agricultura*.

Por esto, no resulta difícil ver el impacto que tiene la medición de los Activos Biológicos en la realidad contable de nuestro país.

### 8.2 Medición de Activos Biológicos de acuerdo al IASB

La NIC 41 establece que un Activo Biológico deberá reconocerse tanto en el momento inicial como en su medición posterior a su valor razonable, menos los costos estimados en el punto de venta. No obstante, se establece como requisito previo al reconocimiento de un Activo Biológico, que el valor razonable o el costo puedan ser medidos en forma fiable.

Existe en el párrafo 30 de la norma una presunción refutable de que el valor razonable de cualquier Activo Biológico puede medirse con fiabilidad. Dicha presunción podrá refutarse sólo en el momento del reconocimiento inicial, y en el caso de los Activos Biológicos para los que no existan precios o valores fijados por el mercado y para los cuales se haya determinado que no son fiables las estimaciones alternativas del valor razonable. En estos casos, los Activos Biológicos deberán medirse a su costo menos su depreciación acumulada.

Uno de los motivos de fondo por el cual el IASB plantea el modelo del valor razonable para la medición de Activos Biológicos, es la propia naturaleza de dicha actividad económica. En la introducción de la NIC 41, se menciona: “En el modelo de contabilidad de costos históricos basado en las transacciones realizadas, una entidad que tenga una plantación forestal puede no reportar renta alguna hasta la primera cosecha o recolección y posterior venta del producto, acaso 30 años después del momento de la plantación. Al contrario, el modelo contable que reconoce y

---

<sup>112</sup> Información extraída de la web del B.C.U. <http://www.bcu.gub.uy/autoriza/peecn/eecn03d0609.pdf>, Octubre 2009.

mide el crecimiento biológico utilizando valores razonables corrientes, informa de los cambios del valor razonable a lo largo del período que va desde la plantación hasta la recolección”.<sup>113</sup>

De forma similar a lo ya mencionado para Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo, si existiera un mercado activo para el Activo Biológico, el precio de cotización en dicho mercado será una base adecuada para determinar el valor razonable. En aquellos casos en los que no existe un mercado activo, la entidad utilizará algunos de éstos indicadores para determinar el valor razonable<sup>114</sup>:

- (a) El precio de la transacción más reciente en el mercado, si no existieran cambios significativos entre la fecha de la transacción y la de medición.
- (b) Los precios de mercado de activos similares ajustados de manera que reflejen las diferencias existentes.
- (c) Las referencias al sector, tales como el valor de un huerto expresado en términos de envases estándar para la exportación, fanegas o hectáreas, o el valor del ganado expresado por kilogramo de carne.

Cuando no exista información de mercado disponible, la entidad deberá estimar el valor razonable mediante el valor presente de los flujos netos de efectivo esperados del activo descontado a una tasa corriente antes de impuestos definido por el mercado. La norma establece que al realizar este flujo de fondos, la entidad no deberá de incluir flujos de efectivo destinados a la financiación de los activos, ni flujos por impuestos o para restablecer los Activos Biológicos tras la cosecha o recolección. En algunos casos se podrá tomar como indicador del valor razonable, el costo, siempre y cuando no hayan existido transformaciones biológicas significativas desde que se incurrieron los primeros costos y cuando se espera que las transformaciones biológicas no incidan de forma significativa en el precio del activo.<sup>115</sup> El siguiente esquema intenta clarificar la manera de determinar el valor razonable de los Activos Biológicos, y la jerarquía establecida en la norma para cada uno de los métodos<sup>116</sup>:

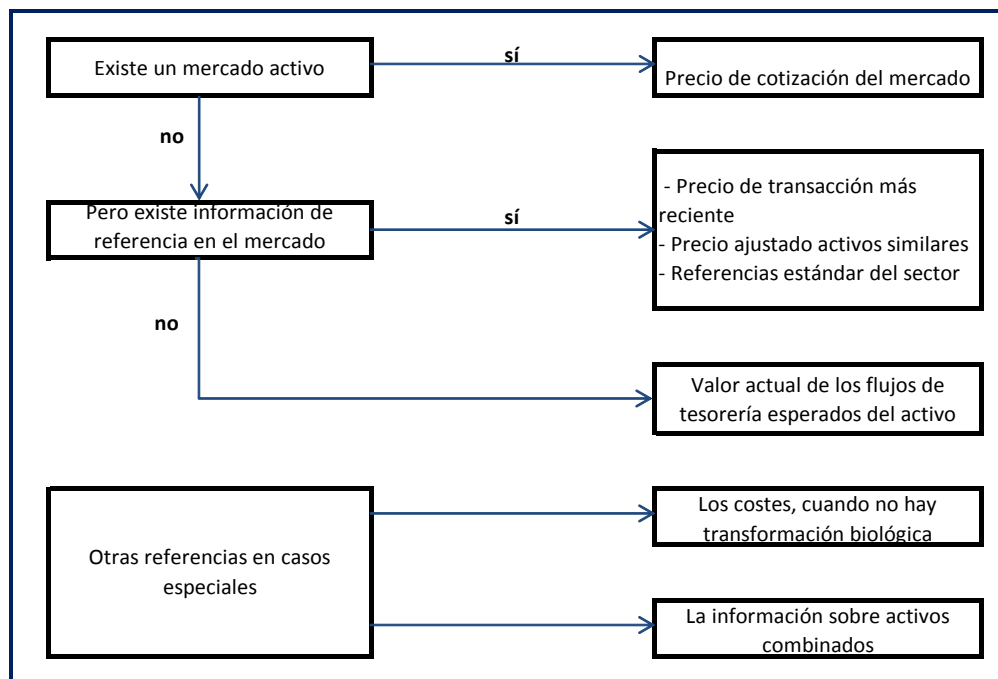
---

<sup>113</sup> Norma Internacional de Contabilidad N° 41, Introducción, Párrafo 4.

<sup>114</sup> *Ibíd.* Párrafo 18.

<sup>115</sup> *Ibíd.* Párrafo 24.

<sup>116</sup> Normas Internacionales de Contabilidad. NIC/NIIF. Edición especial para Latinoamérica. Ediciones Gestión 2000, Barcelona, 2005.



En cuanto a las revelaciones a realizar relacionadas con la medición de los Activos Biológicos, la norma en su párrafo 47 establece que se deberán revelar los métodos y las hipótesis significativas aplicadas en la determinación del valor razonable de cada grupo de Activos Biológicos. Asimismo, en el párrafo 51 se aconseja a las entidades revelar por separado los cambios en el valor razonable originados a causa de cambios físicos en los activos y de aquellos provocados a causa a cambios en los niveles de precios. Para los activos, cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la entidad deberá establecer una descripción de los Activos Biológicos, una explicación de la razón por la cual no puede establecerse con fiabilidad el valor razonable, y de ser posible, el rango de estimaciones entre las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable.

## 8.3 Medición de acuerdo al IVSC

### 8.3.1 Precisiones previas

Dentro de la normativa emitida por el IVSC, no se han incluido guías de orientación específicas que se ocupen de la valuación de Activos Biológicos. No obstante, el IVSC ha elaborado la Nota de Orientación N°10, Valuación de Propiedades Agrícolas, la cual de acuerdo a lo que la propia Nota establece dentro de la definición de propiedad agrícola, se incluye el concepto de Activos Biológicos, ya sean estos adheridos a la tierra o no. Inclusive dentro de la NIC 41, se establece que en determinadas ocasiones no es posible determinar desde un punto de vista práctico el valor razonable, en el entendido que no es posible encontrar un mercado activo para los activos plantados en la tierra, por ejemplo, pero sí existe un mercado activo para el activo combinado (tierra y plantaciones), por lo que sería posible determinar el valor razonable del activo

biológico deduciendo al valor razonable del activo combinado, el valor razonable de la tierra de los terrenos sin preparar<sup>117</sup>.

Hechas estas precisiones, y considerando que dentro de la órbita del IVSC, no existen guías de orientación que se ocupen específicamente de los Activos Biológicos, presentaremos a continuación lo establecido por la Nota de Orientación N° 10, que se ocupa de las propiedades agrícolas, las que, como ya explicamos, podrían incluir los Activos Biológicos o cuya valuación podría ser útil para determinar el valor del activo biológico en forma individual. Presentaremos además lo establecido por la Nota de Orientación N° 9, correspondiente a la utilización de flujos de fondos descontados, el cual constituye el método más utilizado para la medición de Activos Biológicos. Es necesario precisar que esta Nota es aplicable a la medición de todo tipo de propiedades, pero consideramos oportuno presentarla en este capítulo por la importante utilización del flujo de fondos descontados para la medición de los Activos Biológicos.

### **8.3.2 Nota de Orientación N° 10 Valuación de Propiedades Agrícolas**

La Nota de Orientación N° 10 Valuación de Propiedades Agrícolas se refiere a la valuación de estas propiedades en virtud de su importancia en la economía de los países. Para efectuar una tasación de estos bienes el tasador debería tener un adecuado conocimiento y entendimiento de los elementos físicos y económicos que afectan la capacidad productiva de las tierras y las mercaderías que en ellas se producen.

De acuerdo al IVSC, para estas propiedades la base fundamental de valuación es el valor de mercado, y se debería determinar este valor basándose en evidencia del mercado. Se establece además que en caso de valuaciones para estados financieros se deberán tener en cuenta las estipulaciones de las normas contables, mencionadas en el apartado anterior.

En lo que refiere a las precisiones que se deben tener en cuenta a la hora de efectuar una valuación, se indica que el tasador debe prestar especial atención a aquellos casos en los cuales puedan existir bienes inmuebles y bienes muebles asociados a la propiedad agrícola, ya que en algunos casos se podrían confundir ciertos elementos, como ser las plantaciones, que sería parte de la tierra durante su crecimiento, pero serían bienes muebles una vez que se han cosechado. Se debe considerar además todo el entorno de la propiedad, como son el aspecto físico y el aspecto ambiental, como el clima, el suelo, la capacidad productiva, la disponibilidad de agua, la alimentación y el peso del ganado, entre otros.

Con respecto a la determinación del valor de mercado, el tasador deberá considerar cual es el mayor y mejor uso de la propiedad agrícola. Si en determinadas circunstancias el tasador

---

<sup>117</sup> Norma Internacional de Contabilidad N° 41, Párrafo 25.

recibiera las instrucciones de que el valor a determinar no considerara el mayor y mejor uso, se debe establecer claramente que esto no representa el valor de mercado.

Un aspecto importante lo constituye la estimación de los flujos de fondos asociados con una propiedad agrícola. En dicho sentido, se establece que el tasador deberá tener en cuenta el ciclo productivo de la propiedad. La valuación de los ingresos deberá tener en cuenta la proyección de ingresos asociada con los ciclos de producción de los bienes en cuestión.

En aquellos casos que se valúen propiedades agrícolas que cultivan y cosechan en tiempos diferentes distintos productos, el valor de cada propiedad deberá tener en cuenta la contribución a la producción total, y no solamente la producción individual.

### **8.3.3 Nota de Orientación N° 9 Análisis de Flujo de Efectivo Descontado para Valuaciones de Mercado y Análisis de Inversión**

Además de la Nota de Orientación N° 10, que es específica para la valuación de propiedades agrícolas, el IVSC ha emitido la Nota de Orientación N° 9 *Análisis de Flujo de Efectivo Descontado para Valuaciones de Mercado y Análisis de Inversión* que establece las definiciones, consideraciones y mejores prácticas a considerar cuando se desarrollan flujos de fondos descontados a la hora de valorar todo tipo de elementos. Consideramos oportuno presentar los aspectos más relevantes de esta Nota, ya que frecuentemente es el método más utilizado para determinar el valor razonable de estos tipos de propiedades.

El alcance de dicha Nota, comprende la razonabilidad y sustentabilidad de los supuestos a considerar en un modelo de flujos de fondos descontados. El IVSC define al análisis de flujos de fondos descontados como “una técnica financiera de modelación basada en suposiciones explícitas relativas a los ingresos y egresos proyectados de un inmueble o negocio. (...) A estas series de flujo de efectivo proyectado le es aplicada una tasa de descuento apropiada derivada del mercado para establecer un indicador del valor presente de la corriente de ingresos asociadas con la propiedad y el negocio”<sup>118</sup>. Asimismo en esta Nota, se considera que tanto la frecuencia de flujos de entrada y de salida, como las tasas de descuento, ingresos, gastos, riesgos, inflación, tasas reales de retorno y las proyecciones de ingresos deben ser derivadas del mercado.

Según el IVSC, es obligación del valuador al desarrollar una medición basada en flujos de fondos descontados identificar los componentes de su análisis, incluyendo los siguientes:

- período de proyección (dentro del cual se especifican la fecha de inicio del flujo de efectivo y el número y término de períodos).
- componentes de flujos de entrada y flujos de salida agrupados por categoría y la razón que respalda su elección.

---

<sup>118</sup> Guidance Note N° 9. IVS. Eighth Edition 2007. Traducción propia.



- financiamiento de la deuda (pago de interés y capital) por período y tasa efectiva anual conforme a la cual se calcula el interés periódico.
- flujo neto de efectivo por período.
- tasa o tasas de descuento que se aplican a los flujos netos de efectivo y el razonamiento detrás de ello y el respaldo para su selección.
- una lista de todas las suposiciones en que se apoya el análisis.

El IVSC entiende que como una técnica de pronóstico, el análisis de flujos de fondos descontados no debe juzgarse sobre la base de si finalmente se realizó el pronóstico específico del flujo de fondos o no, sino más bien sobre el grado de respaldo en información del mercado que se disponía a la fecha en que fue hecho. También se establece que el valuador debe realizar suficiente investigación para asegurar que las proyecciones de los flujos de efectivo son apropiadas y razonables con el mercado; como ejemplo de esto, se menciona que los supuestos de incrementos o decrementos en los ingresos o gastos deben apoyarse en análisis de las condiciones económicas del mercado actuales y las perspectivas del mismo. A los efectos de determinar la tasa de descuento a utilizar, son útiles para el valuador, las encuestas de opinión de inversionistas e índices de rendimiento.

#### **8.4 Análisis del aporte del IVSC a la medición contable de los Activos Biológicos**

El real valor del aporte que da la normativa emitida por el IVSC a la medición contable de un determinado activo, está dado en gran parte por el detalle existente en las propias normas contables con respecto a la determinación del valor razonable del activo en cuestión. De esta manera, puede mencionarse que en aquellas normas contables en las que se dan distintas formas de arribar al valor razonable del activo, el aporte que brindan las normas del IVSC es menor (o resulta menos necesario) que en aquellas normas contables en las que no se brindan métodos o en las que no se dan detalles a los emisores de estados financieros de la manera de determinar el valor razonable.

En el caso de la NIC 41, entendemos que es una de las normas en las que existe información para los emisores de estados financieros, acerca de la forma de determinar el valor razonable. Como describimos en el apartado anterior, esta norma contable establece distintas maneras de determinar el valor razonable de los Activos Biológicos e incluso dispone una jerarquía entre estos distintos métodos.

No obstante, entendemos que en aquellos casos en los que se utiliza por parte de las entidades los métodos de determinación que están en los niveles más bajos de la jerarquía establecida por la NIC 41, es dónde se hace más necesario la utilización de las guías y definiciones existentes en el cuerpo normativo emitido por el IVSC. Mencionamos esto, en el entendido de que los métodos otorgados por la NIC 41 con mayor jerarquía (valor de un mercado activo y precio de

transacción más reciente en el mercado) son indudablemente más objetivos que los de menor jerarquía (precios de mercado ajustados, referencias del sector y flujo de fondos descontados). Inclusive podemos mencionar que la presencia de un valuador o un profesional idóneo en la materia, como podría ser un Ingeniero Agrónomo en el caso de los Activos Biológicos, cuando existe un mercado activo o existen precios recientes del activo en cuestión, no es necesaria a los efectos de determinar el valor propiamente dicho. Sí puede resultar necesaria su participación, cuando no resulta tan fácil la determinación del volumen físico o de la productividad del activo; como podría ser el caso de montes, praderas y bosques.

Si bien en la NIC 41 no se menciona expresamente que se deba recurrir a la presencia de un tasador para proceder a la medición de los Activos Biológicos (como sí se menciona en la NIC 16 y en la NIC 40), entendemos que ante la ausencia de un mercado activo o de referencias de precios de transacciones recientes del activo a medir, la presencia de un profesional idóneo en el proceso de medición contable es importante. Creemos que la aplicación de las guías y normas del IVSC para la medición con propósitos contables, no debería circunscribirse a la presencia prescriptiva de un tasador por parte de las NIIFs, sino que también puede ser utilizado por parte de los preparadores de información contable para evaluar la actuación de los profesionales a quienes solicitan valuaciones, o bien para tener un respaldo normativo sólido a nivel teórico a la hora de desarrollar mediciones por cuenta propia.

Por esto, entendemos que las guías y definiciones proporcionadas por el IVSC, para la medición de Activos Biológicos se hacen más necesarias para establecer el valor razonable por medio de precios ajustados de activos similares o referencias del sector, o cuando se realizan flujos de fondos descontados. Al respecto, el IASB menciona lo siguiente: “Un número significativo de comentarios indicaban que, si se usa el valor presente de los flujos netos de efectivo esperados para determinar el valor razonable, sería preciso un evaluador independiente. El Consejo rechazó esta propuesta al entender que los evaluadores independientes no son comúnmente usados para ciertas actividades agrícolas, así como que la existencia de tales evaluadores supondría una carga económica. El Consejo cree que es cuestión de la entidad el decidir cómo determinar el valor razonable con fiabilidad, incluyendo la designación de evaluadores independientes si fuera necesario”<sup>119</sup>.

Como conclusión, entendemos que el aporte brindado por el IVSC para la medición de Activos Biológicos, es más importante cuando la entidad desarrolla el flujo de fondos descontados como método de determinación del valor razonable. En el caso de aquellos Activos Biológicos, dónde existen precios de mercado fácilmente obtenibles y dónde el método de determinación del valor razonable es bien objetivo, como puede ser el caso de los commodities agrícolas, creemos

---

<sup>119</sup> IASB, Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 2006. Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 41. Párrafo 33.

que no existe un aporte importante de las guías y definiciones otorgadas por el IVSC. Ante la ausencia de un mercado activo o de un precio de transacción reciente en el mercado, cuando la entidad procede a utilizar un flujo de fondos descontados, el aporte otorgado por el IVSC, por medio de su Nota de Orientación N° 9 *Análisis de Flujo de Efectivo Descontado para Valuaciones de Mercado y Análisis de Inversión*, creemos que es importante. En la misma se establecen distintas definiciones y requerimientos para desarrollar este modelo de medición, que creemos que complementan a lo establecido por la NIC 41, dándole un marco teórico importante a las entidades que desarrollen este modelo de medición.

## Capítulo 9. Entrevistas realizadas

A efectos de comprender y formarnos una opinión sobre la actuación profesional en Uruguay hemos realizado entrevistas con reconocidos profesionales del medio. En dicho sentido, durante el mes de setiembre de 2009 efectuamos entrevistas con la Comisión Directiva de la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios del Uruguay, como órgano que nuclea a los rematadores del país, con Luis Cubria, Director de Mensus, y Hugo Cersósimo, Director de Valora Consultoría & Valuaciones.

Con todos los entrevistados hemos llevado a cabo entrevistas de profundidad semi estructuradas, donde lo que buscamos fue que los entrevistados se expresaran libremente sobre la línea temática de investigación, con determinadas preguntas de nuestro interés, que surgieron a partir de la información proporcionada por el entrevistado. En el Anexo I, se muestran las preguntas que utilizamos como guía en dichas entrevistas.

En lo que refiere a la entrevista realizada con la Comisión Directiva de ANRCI, hemos enfocado nuestro interés en la actuación práctica de los profesionales de la valuación y la necesidad de regular la misma en nuestro país. En dicha entrevista, se nos manifestó que existía un proyecto, de que nuestro país (por medio de esta gremial) pase a integrar la UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) lo que permitiría acceder a una mayor capacitación de estos profesionales, el cual se concretó el 12 de diciembre de 2009 en Lima, Perú.

Por otro lado, al realizar las entrevistas con los directores de las empresas Mensus y Valora Consultoría & Valuaciones, las entrevistas se enfocaron a comprender la metodología utilizada por estos profesionales a la hora de valorar determinados activos, y las principales conclusiones emergentes de estas entrevistas las mostramos a continuación.

A efectos de la valuación de bienes inmuebles, hemos identificado que los tasadores consultados utilizan en términos generales el método de los comparables, el cual implica determinar los precios de las propiedades a través de precios de activos similares. Como mencionamos en el capítulo 7, es uno de los enfoques propuestos por el IVSC.

Hemos indagado cuáles son los criterios utilizados por los profesionales para la medición de bienes muebles (maquinarias, vehículos, etc.) y se nos ha informado que el método más utilizado para estos bienes constituye el costo de reposición depreciado, el cual se encuentra incluido por el IVSC dentro del método llamado “enfoque de costos”, por lo que en este sentido podríamos afirmar que no existe un apartamiento significativo entre lo que es la aplicación práctica a nivel local y lo establecido por el organismo.

Asimismo según lo informado, podemos mencionar que no es habitual la participación de tasadores en la medición de Activos Biológicos, o por lo menos no tan recurrente como cuando se trata de valorar inmuebles. No obstante, y al igual que lo mencionábamos para el caso de la

valuación de los Bienes de Uso, en aquellos casos en los que actúan estos profesionales consultados, se nos informó que cuando tienen como referencia valores de mercado, la valuación que realizan se basa en dichos valores y en las perspectivas existentes al respecto de los mismos. En ausencia de dichos valores el método utilizado es el de flujo de fondos descontados, por lo que podemos mencionar que los métodos empleados son consistentes con los establecidos en las normas contables.

De la entrevista efectuada con Hugo Cersósimo, surgió que este profesional se ha encargado de la elaboración de un proyecto normativo para el Banco Central del Uruguay, que establece ciertos requerimientos para las tasaciones efectuadas bajo la órbita del sistema financiero. De acuerdo a lo manifestado por el propio Cersósimo, este proyecto (que aún se encuentra en estudio en órbita del Banco Central del Uruguay) recogería -en términos generales-, los lineamientos y recomendaciones brindados por el IVSC, tanto desde un punto de vista ético, como desde un punto de vista práctico. Según Cersósimo, esta normativa contribuirá a la profesionalización de la actividad, en el entendido de que servirá como marco teórico de las valuaciones de todo tipo de elementos. Inclusive sostiene que tomando las precauciones necesarias según el caso, dicha normativa podría servir como referencia cuando se realizan valuaciones con otros propósitos (incluido el contable).

Hemos identificado además, que más allá de la inexistencia de un cuerpo normativo que los regule, según lo informado por los tasadores consultados, los métodos aplicados no se apartan significativamente de los métodos de valuación descriptos en la normativa del IVSC, y consideran la gran mayoría de las precisiones que efectúan sus Notas de Orientación. Pudimos corroborar a través de las entrevistas desarrolladas, que los profesionales entrevistados conocen estos métodos (comparación de ventas, capitalización de ingresos y costo de reposición depreciado), y que existe una aceptación y utilización generalizada del método de comparación de ventas.

## Capítulo 10. Conclusiones

La necesidad de recurrir a profesionales de la valuación para que asistan en la determinación del valor razonable de ciertos elementos que forman parte de los estados financieros de una entidad se ha visto incrementada durante los últimos años. Esta necesidad ha surgido en cierta medida por la propia referencia a los tasadores realizada tanto en la NIC 16 como en la NIC 40, que obliga (en el primer caso) y recomienda (en el segundo) determinar el valor razonable por medio de una tasación.

Como ya hemos mencionado en el presente trabajo, hay quienes entienden que la única forma de determinar un valor de intercambio de determinado bien es venderlo en el mercado. Está claro que esta forma no sería viable para los bienes que las empresas no mantienen para su venta, por lo que surge la necesidad de recurrir a un tasador independiente que determine el valor de mercado del bien objeto de medición.

De esta manera, es frecuente en la actualidad que tasadores o valuadores determinen el valor de mercado de algunos elementos componentes de los estados financieros de una entidad, por lo que las empresas y los usuarios de la información contable deberían evaluar la manera en que estos profesionales arriban a estos valores.

Tal como surge de un artículo publicado en [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), el IVSC como un organismo emisor de normas globales, tiene como objetivo minimizar las diferencias existentes en la interpretación y aplicación que de las NIIF realizan las entidades y/o los auditores, y particularmente mantiene como objetivo promover la consistencia en la medición de activos para su inclusión en estados financieros. Mantiene además el compromiso de contribuir a la aplicación consistente de las NIIF, a través de la utilización de las IVS.

A nuestro entender, estos postulados son sostenibles por dos principales razones. En primer lugar, porque para aplicar en forma consistente determinados criterios de medición de activos, entendemos necesaria la utilización de normas de carácter global y generalmente aceptadas. Considerando la amplia aceptación a nivel internacional de las IVS, entendemos que la utilización de las mismas contribuiría a reducir la inconsistencia generada por la aplicación de diferentes criterios de valuación. Por otro lado, las normas del IVSC, buscan brindar un marco de confiabilidad a los emisores y usuarios de los estados contables que incluyan valuaciones realizadas por tasadores independientes. El IVSC postula que una valuación efectuada de acuerdo a sus normas, brindaría un razonable marco de confiabilidad para los usuarios. En este sentido, es importante destacar que mas allá de los aspectos técnicos necesarios para que un profesional pueda efectuar una tasación -y que las IVS también se encargan de guiar a través de las Notas de Orientación-, el IVSC adjudica una gran importancia a aspectos tales como la conducta y la ética del tasador, como así también el reporte de la tasación entregado a los usuarios. No resulta complejo inducir entonces que la exigencia de mayores revelaciones, de adecuación a un código de

conducta, de aplicación de definiciones claramente establecidas, dota de un importante grado de confiabilidad a las valuaciones realizadas en cumplimiento con las IVS. Considerando que el Marco Conceptual exige este requisito para la información contable, entendemos que la utilización de las IVS a la hora de efectuar valuaciones con propósitos contables constituye un elemento importante en la busca de esa confiabilidad.

Hemos identificado durante la realización del presente trabajo de investigación, que la valuación constituye una profesión que ha adquirido una mayor importancia en los últimos años, y con ello la necesidad de que la misma sea regulada se ha incrementado.

Pero más allá de esta necesidad de regulación y del aporte que podrían efectuar las normas emitidas por el IVSC, nos parece oportuno resaltar –como ya lo hicimos en el capítulo 4 – que siempre será la gerencia de la entidad la responsable por la correcta preparación y presentación de los estados contables, por lo que ésta debería tener ciertos recaudos al contratar los servicios profesionales de un tasador. A la hora de efectuar una tasación las empresas podrían contratar un rematador, un ingeniero, un arquitecto, un ingeniero agrónomo, dependiendo del tipo de propiedad de que se trata, no encontrándose ninguno de ellos impedidos para hacerlo, por lo que deberá la propia empresa evaluar las cualidades técnicas y éticas de cada profesional, y en función de eso evaluar la confiabilidad del informe de valuación que cada profesional emite.

La tasación requiere la experiencia, capacidad y habilidad de un profesional para determinar en forma objetiva el valor de mercado de un activo. En Uruguay cada tasador utiliza los criterios que le parecen adecuados, dependiendo del tipo de bien y de la formación profesional que posea. No obstante, según lo que pudimos relevar en las entrevistas realizadas, los criterios aplicados obedecen en general a los tres enfoques de cálculo de valor de mercado según el IVSC.

De acuerdo a lo que pudimos relevar en la práctica local, existe un grupo de empresas profesionales, organizadas, con experiencia, con procedimientos definidos, que reúnen profesionales multidisciplinarios, que a nuestro entender brindan un marco razonable de mayor seguridad frente a otros tasadores de menor experiencia. Esto implica que a la hora de ofrecer sus servicios se observen diferencias importantes en los honorarios profesionales que facturan, lo cual podría incidir en la decisión de las empresas que requieren estos servicios, pero nos interesa poner énfasis en que la gerencia no deber perder de vista la responsabilidad antes mencionada.

Luego del estudio realizado sobre las Normas Internacionales de Valuación y las consultas realizadas a profesionales vinculados a la tasación, nos parece adecuado que la actividad de los tasadores en el Uruguay sea regulada a través del marco normativo del IVSC, logrando con ello alinear la actividad local con la internacional. A nuestro entender, es una tarea pendiente por parte de las autoridades gubernamentales, y de las gremiales que nuclean a los profesionales de la valuación, establecer normas de valuación y regular la actuación de los mismos, como es habitual

en las demás profesiones. Entendemos además que contar con un marco de regulación definido dotará de mayor transparencia y confiabilidad a la actuación de los profesionales.

En las entrevistas realizadas se nos informó que el Banco Central del Uruguay está elaborando un proyecto normativo con el objetivo de regular la actividad de los tasadores, cuando los mismos realizan valuaciones en la órbita del sistema financiero, el cual entendemos constituye un claro avance hacia la regulación local.

El IASB, como organismo emisor de normas contables a nivel internacional, no debería depender de que cada país establezca normativas de actuación profesional para los tasadores. En dicho sentido, consideramos oportuno que las normas emitidas por el IASB que requieren la actuación de estos profesionales establezcan la necesidad de que los mismos actúen bajo principios de valuación generalmente aceptados. Considerando los posibles aportes realizados por el IVSC a las NIIF comentados en el presente trabajo, entendemos adecuado que sería deseable que la normativa emitida por este organismo sea tomada como referencia por el IASB cada vez que se requiere la actuación de un tasador.



## **Anexo I. Cuestionario guía para entrevistas**

- ¿Qué profesionales están habilitados a efectuar tasaciones en Uruguay?
- ¿Qué nivel de profesionalismo se emplea en las tasaciones realizadas en el Uruguay?
- ¿Qué métodos de tasación utiliza?
- ¿El método a utilizar en la valuación variaría en función del activo tasado?
- ¿En su opinión, cual es el método de tasación utilizado más frecuentemente en Uruguay?
- ¿Entiende necesaria la aplicación de un cuerpo normativo que regule la profesión de la tasación? ¿Y de normas de valuación?
- ¿Son aplicadas las IVS en Uruguay?
- ¿Que aportes le brindaría a la profesión ser regulada por el cuerpo normativo del IVSC?

## Bibliografía Consultada

### Normativa

#### Normas emitidas por el IASB

- Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros. IASC 1989.
- Normas Internacionales de Información Financiera N° 3 - Combinaciones de Negocios- Disponible en Normas Internacionales de Información Financiera 2006 (IASB)
- Norma Internacional de Contabilidad N° 16 Propiedad Planta y Equipo - Disponible en Normas Internacionales de Información Financiera 2006 (IASB)
- Norma Internacional de Contabilidad N° 36 Deterioro del Valor de los Activos - Disponible en Normas Internacionales de Información Financiera 2006 (IASB)
- Norma Internacional de Contabilidad N° 40 Propiedades de Inversión - Disponible en Normas Internacionales de Información Financiera 2006 (IASB)
- Norma Internacional de Contabilidad N° 41 Agricultura - Disponible en Normas Internacionales de Información Financiera 2006 (IASB)
- Exposure draft ED/2009/5 Fair Value Measurements IASB

#### Normas emitidas por el IVSC

- Concepts Fundamental to Generally Accepted Valuation Principles (GAVP) - IVS 2007
- Code of Conduct - IVS 2007
- International Valuation Standards 1 Market Value Basis of Valuation - IVS 2007
- International Valuation Standards 3 Valuation Reporting - IVS 2007
- International Valuation Applications 3 Valuation for Financial Reporting - IVS 2007
- Guidance Note 1 Real Property Valuation - IVS 2007
- Guidance Note 3 Valuation of Plant and Equipment - IVS 2007
- Guidance Note 5 Valuation of Personal Property - IVS 2007
- Guidance Note 8 The Cost Approach for Financial Reporting (DRC) - IVS 2007
- Guidance Note 9 Discounted Cash Flow (DCF) Analysis for Market Valuations and Investments Analyses - IVS 2007
- Guidance Note 10 Valuation of Agricultural Properties - IVS 2007

### Libros

- Fowler Newton, Cuestiones Contables Fundamentales, Ediciones Macchi, Bs. As, Argentina 2005
- M.Larrimbe, A.Pignatta, W.Rossi. Contabilidad e Inflación. FCU. 4ta edición, Uruguay, 1998.
- Enrique Fowler Newton. Diccionario de Contabilidad y Auditoría. Ediciones Macchi. Argentina, 1994.
- Alfred M. King, Executive's guide for financial reporting, John Wiley & Sons, Estados Unidos, 2008
- Michael J Mard, James R Hitchner, Steven D.Hyden. Valuation for Financial Reporting, John Wiley & Sons, Estados Unidos, 2007.

- Alfred King. Fair value for financial reporting, John Wiley & Sons, Estados Unidos, 2006.
- Enrique Gagliardi. Macroeconomía de economías pequeñas y abiertas tomo II, Uruguay, 2003.
- Normas Internacionales de Contabilidad. NIC/NIIF. Edición especial para Latinoamérica. Ediciones Gestión 2000, Barcelona, 2005.

## Publicaciones

- "La inflación, la inflación esperada y la tasa de paro: La curva de Phillips original y sus mutaciones". Macroeconomía II, Licenciatura en ADE. Prof. Ainhoa Herrarte. Disponible en [www.uam.es](http://www.uam.es) . Mayo, 2005.
- "La medición económica y contable en épocas de turbulencia monetaria". Disponible en [www.ccea.com.uy](http://www.ccea.com.uy). Pablo Duarte. Uruguay, Setiembre 2003.
- "The Quality of Fair Values Measurements for Property, Plant and Equipment". Don Hermann, Shahrokh M. Saudagaran, Wayne B. Thomas. Disponible en <http://papers.ssrn.com>. Noviembre 2005.
- "Adopción del valor razonable – Actualización. Desarrollos y observaciones a partir de la adopción amplia del SFAS 157 y del SFAS 159". Deloitte. Disponible en [www.iasplus.com](http://www.iasplus.com) Agosto 2008
- "All's fair", Estados Unidos. Disponible en [www.economist.es](http://www.economist.es). Setiembre 2008.
- "Del mark-to-market al valor imaginario de los activos: no hay que matar al mensajero". Disponible en [www.eleconomista.es](http://www.eleconomista.es) .España, Octubre 2008.
- "SEC study recommends improving, not suspending, fair value accounting". Disponible en [www.grantthornton.com](http://www.grantthornton.com) .Estados Unidos, Enero 2009.
- "Bernanke: Abandoning fair value would harm markets". Disponible en [www.reuters.com](http://www.reuters.com) Setiembre 2008.
- "Paul Krugman on "Bizarro" Economics". Disponible en [www.nysscpa.com](http://www.nysscpa.com). Estados Unidos, Noviembre 2008.
- "IASB provides update on applying fair value in inactive markets". Disponible en [www.iasb.org](http://www.iasb.org) .Octubre 2008.

## Páginas Web

- [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)
- [www.rae.es](http://www.rae.es)
- [www.iasb.org](http://www.iasb.org)
- [www.fasb.org](http://www.fasb.org)
- [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)
- [www.ey.com](http://www.ey.com),
- [www.reuters.com](http://www.reuters.com)
- [www.grantthornton.com](http://www.grantthornton.com),
- [www.economist.com](http://www.economist.com)
- [www.valoraconsutora.com](http://www.valoraconsutora.com),
- [www.tasar.com.uy](http://www.tasar.com.uy)
- [www.remate.com.uy](http://www.remate.com.uy)
- <http://www.inmodiario.com/144/3465/los-lunes-sol-nuevo-escenario-para-tasaciones-valoraciones-activos.html>
- [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)
- <http://rdmf.files.wordpress.com/2007/07/discurso-segura.pdf>
- <http://www.bcu.gub.uy/autoriza/peeecn/eecn03d0609.pdf>

## **Entrevistas con profesionales**

- Entrevista con Comisión Directiva de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios
- Entrevista con Luis Cubría, Director de Mensus
- Entrevista con Hugo Cersósimo, Director de Valora Consultoría & Valuaciones