



**“Utilización del modelo de revaluación en
propiedad, planta y equipos: Análisis de casos y
planteo de una metodología”**

Alejandro A. Barbei, María Laura Catani, Constanza
Granieri

Documento de trabajo Nro. 019
Noviembre, 2014

ISSN 2545-7896

RESUMEN*

El presente trabajo se encuentra enmarcado en el proyecto de investigación “Contabilidad Financiera: Vinculaciones entre las características de las empresas, las necesidades de los usuarios y la regulación”. Uno de los objetivos perseguidos se refiere a relevar modelos de medición para hechos tratados por la contabilidad.

En este sentido, se considera que dentro de los estados financieros de publicación, las partidas relacionadas con el activo fijo, denominado alternativamente “Propiedades, planta y equipo”, “Bienes de uso”, etc., presentan ciertas particularidades al momento de realizar la medición contable que no se encuentran adecuadamente abordadas a nivel doctrinario. Asimismo, existiendo la posibilidad de utilizar modelos de valor razonable para la medición de estas partidas, el grado de utilización de estos modelos así como la aplicación práctica de los mismos no ha generado una gran preocupación en la literatura contable.

Teniendo en cuenta que el activo fijo representa un elemento central dentro de la actividad de la empresa y la participación relativa dentro del patrimonio de las entidades lucrativas, se considera de interés analizar a nivel teórico y empírico las cuestiones de medición relacionadas con este rubro. Es por ello que se han planteado los siguientes objetivos:

- a. Caracterizar a las partidas integrantes del activo fijo de las empresas, reconocidas dentro de distintos rubros de acuerdo al marco normativo (Propiedades, planta y equipo – NIIF, Bienes de uso – Normas locales NO NIIF, etc.)
- b. Determinar, dentro de las alternativas de medición existentes, el grado de utilización de los modelos de valor razonable en nuestro país, a partir del análisis de información presente en los estados financieros.
- c. Ejemplificar las principales variables que deberían definirse dentro de un modelo de valuación de estas partidas

A lo largo del trabajo, se ha presentado un abordaje principalmente doctrinario para caracterizar a este rubro y definir las alternativas de medición posibles.

Debido a la existencia, a nivel doctrinario y normativo, de la posibilidad de utilizar valores corrientes como alternativa de medición, a través del denominado modelo de revalúo, se ha considerado importante analizar el grado de utilización a nivel local y describir una metodología posible para la aplicación de valores corrientes a ciertas partidas integrantes de este rubro.

Se analizan, en el marco del trabajo, los casos existentes de uso del modelo de revalúo para los elementos integrantes de “Propiedades, planta y equipo”, en entidades que aplican NIIF, según los lineamientos establecidos en NIC 16, para ejercicios cerrados durante el año 2013, a fin de establecer la significatividad y las partidas afectadas por el uso de este modelo.

Es posible determinar que, si bien en términos relativos de participación en los resultados diferidos (Otros resultados integrales – ORI - según NIIF) el revalúo no es una partida significativa, supone la segunda causa de generación de ORI en las empresas que aplican NIIF. Por otro lado, es importante destacar que una parte de los montos incorporados por

* Trabajo presentado en el 20º Encuentro Nacional de Investigadores Universitarios del Área Contable y 10º Simposio Regional de Investigación Contable. La Plata, Buenos Aires, Argentina.

revaluación dentro del ORI tiene que ver con participaciones en subsidiarias que afectan el resultado integral de la matriz.

Por último, se presenta una metodología para la determinación del valor razonable de elementos integrantes del activo fijo mediante los flujos de efectivo asociados a los mismos, determinando las principales variables que deben definirse.

Palabras Claves: Contabilidad Financiera, Activo Fijo, Normas Internacionales de Información Financiera, Valor razonable

1. PROBLEMA

El presente trabajo se encuentra enmarcado en el proyecto de investigación "CONTABILIDAD FINANCIERA: VINCULACIONES ENTRE LAS CARACTERISTICAS DE LAS EMPRESAS, LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS Y LA REGULACION". Uno de los objetivos perseguidos se refiere a relevar modelos de medición para hechos tratados por la contabilidad.

En este sentido, se considera que dentro de los estados financieros de publicación las partidas relacionadas con el activo fijo, denominado alternativamente "Propiedad, planta y equipo", "Bienes de uso", etc. presentan ciertas particularidades al momento de realizar la medición contable que no se encuentran adecuadamente abordadas a nivel doctrinario.

Asimismo, existiendo la posibilidad de utilizar modelos de valor razonable para la medición de estas partidas, el grado de utilización de estos modelos así como la aplicación práctica de los mismos no ha generado una gran preocupación en la literatura contable.

Por ello, se realizará un abordaje doctrinario de estas partidas, incorporando cuestiones relevadas a través de investigaciones empíricas.

2. OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos en este trabajo son:

- 2.1. Caracterizar a las partidas integrantes del activo fijo de las empresas, reconocidas dentro de las NIIF como "Propiedad, planta y equipo".
- 2.2. Determinar, dentro de las alternativas de medición existentes, el grado de utilización de los modelos de valor razonable a nivel local.
- 2.3. Ejemplificar las principales variables que deberían definirse dentro de un modelo de valuación de estas partidas

3. METODOLOGÍA

Los pasos a desarrollar para cumplir con los objetivos establecidos serán:

- Revisión de la doctrina contable a nivel local e internacional para caracterizar a estas partidas
- Análisis de estados financieros de entidades bajo supervisión de CNV para determinar el nivel de uso de los modelos de valor razonable.
- Elaboración de un modelo de valuación e identificación de sus variables.
- Desarrollo de conclusiones.

4. DESARROLLO

4.1. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: CARACTERIZACIÓN

Es importante destacar que el abordaje que se realizará sobre estas partidas se encuentra fundamentado en la doctrina contable sin profundizar en las alternativas previstas a nivel normativo.

4.1.1. Concepto de Propiedad, Planta y equipo (Bienes de Uso)

Los bienes que encuadran dentro del concepto de Propiedad, Planta y Equipo, se identifican también como Bienes de Uso, Activo Fijo, Inmovilizado material.

A fin de comenzar a desarrollar el tema, es importante considerar, una serie de definiciones que la doctrina contable aporta sobre el concepto.

Según Biondi M. (1993), son bienes tangibles, de duración más o menos prolongada (más de un ejercicio económico), que se utilizan para desarrollar la actividad de la empresa (en el estado en que se encuentran).

En síntesis, son bienes físicos que se emplean en la actividad principal, con capacidad de servicio que se consume a lo largo del tiempo, y no están destinados a la venta.

Su incidencia económica va a estar dada por el desgaste, uso, agotamiento, obsolescencia, etc.

Teniendo en cuenta esto último, pueden ser clasificados de la siguiente forma:

- Terrenos (no sujetos a desgaste ni agotamiento)
- Maquinarias, instrumentos, edificios, rodados (sujetos a desgaste por el uso)
- Recursos naturales (sujetos a agotamiento)

4.1.2. Componentes del rubro:

Se pueden enunciar los componentes del rubro de la siguiente manera:

- Bienes no sujetos a depreciación o agotamiento:
 - o Terrenos
- Bienes depreciables:
 - o Planta fija o bienes raíces
 - o Máquinas, aparatos e instalaciones móviles
 - o Material rodante en general
 - o Herramientas, muebles y enseres varios
- Recursos Naturales

Los bienes denominados depreciables, presentan la característica de estar expuestos a deterioro, desgaste u obsolescencia por efectos del tiempo, nueva tecnología, etc. Por lo que sufren procesos de disminución de valor, que deben considerarse en la valuación de los bienes. La distribución del valor de costo entre los distintos períodos de la vida de la empresa, será consecuencia del sistema de depreciación a aplicar, el que tendrá relación directa con las características del tipo de bien que se trate.

Los bienes llamados recursos naturales, en cambio, sufren procesos de agotamiento, como consecuencia de la extinción de los depósitos naturales.

4.1.3. Depreciaciones

La depreciación es la expresión contable que refleja la disminución de valor que experimentan estos bienes, por una causa determinada, ya sea física o económica.

Paton W. (1969) la define como la declinación del valor en uso del activo fijo tangible.

El principal objetivo que persigue el cómputo de la depreciación, es mantener íntegro el capital invertido en estos bienes.

La depreciación impide que se repartan utilidades hasta tanto no se cubra el activo consumido.

Es importante resaltar que la correcta estimación de la depreciación dará la posibilidad de reponer nuevos elementos del activo, en el momento en que se desechen los ya utilizados.

La depreciación de un bien deberá calcularse considerando, el valor de costo del bien, así como también estimaciones que están relacionadas con su vida útil esperada, con el valor de recupero del bien al finalizar su vida útil, y con el método para distribuir la depreciación entre los distintos periodos.

Se debe tener en cuenta que la correcta ponderación de estos elementos, será fundamental para evitar distorsiones en el valor de estos bienes.

Agreguemos también que el método de depreciación a utilizar, debe ser aquel que refleje de la mejor manera el ritmo de la pérdida de valor del bien.

Los métodos de depreciación sobre los cuales existe consenso a nivel doctrinario, son los siguientes:

- Basados en la producción total del bien
 - o Según unidades de producción
 - o Según horas de trabajo

- Basados en el tiempo de vida útil estimado
 - o en línea recta
 - o creciente por suma de dígitos
 - o decreciente por suma de dígitos
 - o decreciente sobre la base de un porcentaje fijo

4.1.4. Medición

4.1.4.1. Medición contable inicial

En primer lugar se deben distinguir los bienes adquiridos, de los que son producidos por la propia entidad.

En el caso de los bienes comprados o construidos, la medición al momento de incorporación al patrimonio se realiza a su valor de costo, entendiendo por costo el precio pagado en condiciones de contado, adicionándole los gastos necesarios hasta que el bien se encuentre en condiciones de ser utilizado. Dichos gastos incluyen impuestos y derechos aduaneros no

recuperables, fletes, seguros, carga y descarga, montaje e instalación, prueba y puesta a punto.

Si nos referimos a bienes producidos por la propia empresa, ello significa que la misma tiene potencialmente capacidad para producir su propia inmovilización, y el valor atribuible a tales bienes estará dado por su costo de fabricación.

4.1.4.2. Medición contable al cierre

Desde un punto de vista teórico, la medición contable al cierre, puede efectuarse utilizando el criterio del costo o de valores corrientes.

En el primer caso, se mantiene el valor de incorporación al patrimonio, deduciéndole las desvalorizaciones sistemáticas que correspondan, y aquellas desvalorizaciones sufridas luego, de la aplicación de la prueba de recuperabilidad de los activos.

Si el criterio de valuación utilizado es valores corrientes, se aplicarán los valores que brinde el mercado o los que surjan de estimaciones sobre los beneficios económicos futuros del bien en cuestión, y éstos se utilizarán para su valuación contable al cierre del ejercicio.

La doctrina contable muestra divergencias a la hora de optar por uno u otro criterio de valuación para medir estos bienes al cierre, a título de ejemplo se citan las siguientes opiniones:

Fowler Newton E. (2010) plantea su preferencia por el uso de valores corrientes ya que son más representativos de la realidad argumentando que la utilización de valores histórico supone que la medición contable no representa un valor del presente, sino la porción no consumida de un costo del pasado.

Otros autores como LopezSantiso, en cambio, sostienen que no deben usarse valores corrientes porque estos bienes se tienen para el desarrollo de la actividad y no para la venta.

4.1.4.3. Aplicación del Valor límite:

Es importante recordar que ningún activo puede estar valuado por encima de su valor límite representando por el valor que se puede recuperar del mismo a través del uso o la venta, el mayor de ambos. En el valor de uso, la utilización del valor descontado de los flujos de efectivo netos que la entidad espera obtener gracias al empleo y a la disposición final de tales bienes es lo más adecuado mientras que en la venta, los valores de mercado son representativos de un precio de venta. Obviamente que, desde la perspectiva de un sujeto racional, se optará por el mayor de ambos ya que:

- Si se obtiene un mayor valor a través del uso que por la venta, el activo en cuestión será mantenido a fin de obtener beneficios por el uso.
- En caso de obtener un mayor valor con la venta que con el uso, un sujeto racional deberá vender el bien ya que tendrá un costo oportunidad por mantenerlo.

4.1.5. Revaluaciones o Revalúos Técnicos

Como ya se ha mencionado en párrafos anteriores, si el criterio de medición utilizado es valores corrientes, se aplicarán valores que pueden provenir de información del mercado (datos observables) o a través de estimaciones realizadas combinando información de mercado con información interna (datos no observables).

| Total de empresas (base 2013) | | |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| Activas | 567 | 58% |
| No activas | 406 | 42% |
| Total | 973 | 100% |

En cuanto a mediciones relacionados con datos observables, se tendrán en cuenta aquellos mercados en los que se comercialicen bienes idénticos o similares a los que deben valuarse, o bienes distintos pero con similar capacidad de uso.

Si de comparar los valores que surgen luego de una revaluación con los valores contables previos a la misma surgen diferencias, estas constituyen resultados por tenencia que deberán imputarse al ejercicio, ya que en caso de mantener un capital financiero, todas las ganancias y pérdidas de tenencia deberán reconocerse como resultados del periodo en que se originan, pues implican variaciones del patrimonio que no provienen de operaciones con los propietarios.

En relación a lo planteado en el párrafo anterior, cabe mencionar que los principales marcos normativos utilizados en nuestro medio, requieren que las diferencias surgidas del revalúo, se imputen de la siguiente forma:

- La parte que corresponde al recupero de pérdidas por desvalorizaciones, reconocidas previamente, a resultados.
- El remanente a una cuenta especial del patrimonio que refleja resultados diferidos, y que se denomina superávit de revaluación (NIIF: NIC 16), o saldo de revalúo (ARG: RT 31).

En opinión de Fowler Newton, la contabilización de revalúos con diferimiento de las ganancias de tenencia, en un superávit de revaluación, constituye un parche contable, cuyo objetivo es tener una mejor medición del activo y del patrimonio neto, pero sin alterar, los resultados acumulados y los del periodo.

Y agrega que el superávit de revaluación solo debería afectarse con motivo de revalúos, depreciaciones, desvalorizaciones, reversiones de éstas, y ventas o bajas de los bienes revaluados.

4.2. REVALUACIONES: UTILIZACIÓN EN ARGENTINA

A fin de poder documentar el uso por parte de las empresas locales del modelo de revaluaciones dentro de los elementos integrantes del activo fijo o "Propiedades, planta y equipo", se ha procedido al análisis de la información extraída de los estados financieros de empresas que aplican NIIF y se encuentran bajo supervisión directa o indirecta de la Comisión Nacional de Valores. A continuación se brinda un detalle de las entidades analizadas:

Del conjunto de las 973 empresas analizadas (universo):

- 567 se encuentran activas, es decir, presenta la información actualizada conformando el 58% del total.
- 406 no se encuentran activas, o sea, no cumplen con el régimen informativo periódico de CNV, siendo estas el 42% restante.

Del total de empresas activas, la normativa utilizada por las mismas es la siguiente:

| Empresas Activas - Normativa Utilizada | | |
|---|------------|-------------|
| Normativa Argentina | 300 | 52,91% |
| NIIF | 249 | 43,92% |
| Otras | 15 | 2,65% |
| SIN DATOS | 3 | 0,53% |
| Total | 567 | 100% |

Como se puede observar, 249 empresas aplican NIIF y son las que serán utilizadas para el análisis del uso del modelo de revaluación. Es importante destacar que bajo las NIIF cuando una empresa opta por la utilización del modelo de revaluación en los elementos integrantes de Propiedades, planta y equipo, deberá incorporar la diferencia generada dentro de una partida de "Otros resultados integrales" que integra el Estado de resultados integral.

Al momento de analizar si el modelo de revaluaciones es una política recurrente dentro de las empresas que aplican NIIF, solo en 7 casos (durante 2013) se puede identificar el uso

| | | |
|--|------------|----------------|
| ORI por revalúo | 7 | 4,96% |
| ORI por Dif. De Conversión | 59 | 41,84% |
| ORI por Activos disponibles para la venta a VR | 5 | 3,55% |
| ORI por beneficios a empleados | 26 | 18,44% |
| ORI por Instrumentos de Cobertura | 3 | 2,13% |
| Cambio de riesgos en el pasivo | 0 | 0,00% |
| ORI por participación en otras sociedades | 13 | 9,22% |
| ORI sin detalle | 2 | 1,42% |
| Impuesto a las ganancias ORI | 26 | 18,44% |
| | 141 | 100,00% |

del modelo y no tiene una gran significatividad dentro de los "Otros resultados integrales" a pesar de ser la segunda causa de generación del mismo, como puede apreciarse en las siguientes tablas:

| | | |
|--|----------------|---------|
| ORI por revalúo | 476.993.085 | 2,68% |
| ORI por Dif. De Conversión | 17.735.607.997 | 99,83% |
| ORI por Activos disponibles para la venta a VR | 21.189.485 | 0,12% |
| ORI por beneficios a empleados | -71.168.711 | -0,40% |
| ORI por Instrumentos de Cobertura | -386.076.276 | -2,17% |
| Cambio de riesgos en el pasivo | - | 0,00% |
| ORI por participación en otras sociedades | -23.159.025 | -0,13% |
| ORI sin detalle | -14.982 | 0,00% |
| Impuesto a las ganancias ORI | 12.035.198 | 0,07% |
| | 17.765.406.771 | 100,00% |

| 2013 | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| Empresa | ORI por revalúo | Activo | PN | ORI Rev/Act | ORI Rev/PN |
| Industrias Metalúrgicas Pescarmona | 145.985.000 | 6.856.155.000 | 918.665.000 | 2,13% | 15,89% |
| CLISA | 152.773.070 | 1.578.606.548 | 726.038.910 | 9,68% | 21,04% |
| Benito Roggio e Hijos S.A. | 104.630.240 | 2.511.333.571 | 1.050.399.842 | 4,17% | 9,96% |
| Cliba Ingeniería Ambiental | 38.370.873 | 1.051.903.290 | 409.328.937 | 3,65% | 9,37% |
| Benito Roggio Ambiental S.A. | 24.834.087 | 159.478.938 | 147.233.980 | 15,57% | 16,87% |
| Benito Roggio Transporte | 8.627.815 | 391.852.379 | 311.865.148 | 2,20% | 2,77% |
| Raghsa S.A. | 1.772.000 | 1.728.584.000 | 870.929.000 | 0,10% | 0,20% |

A partir del análisis puede apreciarse que el componente más significativo es la diferencia de conversión que representa el 99.83% del monto total incluido por las empresas analizadas siendo el siguiente de mayor significatividad el correspondiente al uso de la metodología revalúo.

Casos relevados en 2013

En el siguiente cuadro se identifican las empresas que utilizaron la metodología de revaluación y la materialidad del cambio en relación con el Activo y el Patrimonio Neto total informado:

Del total de empresas que aplican NIIF (249) y que cerraron su ejercicio económico durante 2013, se identificansiete (7) casos que utilizan el modelo de revalúo de los cuales cinco (5) pertenecen a un mismo grupo económico. Dentro de este grupo de cinco (5) empresas, tres (3) presentan superávit por revaluación en subsidiarias mientras que las dos (2) restantes aplican revalúo en forma directa dentro de sus activos.

Del análisis de las partidas revaluadas surge que se realiza sobre terrenos, edificios, maquinarias, equipos, inmueble para uso propio, muebles y útiles, instalaciones y rodados.

El rango de importancia relativa del superávit por revalúo del ejercicio con respecto al total del Activo y Patrimonio Neto es bastante amplio aunque es importante destacar que en 4 de los 7 casos el revalúo lo realiza de manera directa la empresa y en los 3 restantes se reconoce el revalúo de una subsidiaria. Esta diferencia surge debido a que el análisis se realiza sobre estados financieros individuales (no consolidados).

Para completar el análisis, se ha extraído información de los estados financieros de éstas empresas pudiendo concluir que las compañías que revalúan y hacen oferta pública, cotizan Obligaciones Negociables en la totalidad de los casos. Por otro lado, no se ha identificado un patrón en cuanto a la actividad realizada aunque por asimilación se puede afirmar que mayoritariamente están asociadas al negocio de la construcción y transporte. Además, se destaca que todos los casos corresponden a empresas nacionales.

4.3. METODOLOGÍA DE REVALUACIÓN: VARIABLES A DEFINIR

Con el objetivo de plantear un modelo útil para realizar la revaluación de partidas integrantes del activo fijo es indispensable determinar:

- 1) El activo sujeto a revaluación
- 2) Si este activo actúa en forma independiente del resto o lo hace en combinación y la existencia de limitaciones en su utilización
- 3) La técnica de medición adecuada para captar los atributos del activo bajo análisis. A fin de lograr que la medición cuente con la mayor objetividad y verificabilidad posible es importante que maximice la utilización de datos observables y que sean compartidos por distintos agentes económicos (lo que permitiría acercarse a una medición de mercado).

- Activo sujeto a revaluación

En este punto es importante caracterizar al activo fijo en cuestión, determinando los patrones de depreciación que mejor se ajusten al consumo de beneficios económicos.

- Forma de utilización

Con el objetivo de proceder a determinar el valor revaluado de un activo, es necesario definir cómo es utilizado. Debido a que distintas personas pueden dar una utilización diferencial sería prudente determinar cuál sería su máxima nivel teniendo en cuenta limitaciones relacionadas con:

- Situación física: Características físicas del activo que pueden limitar la generación de fondos (desperfectos recurrentes, condiciones de operación regular, etc.)
- Situación legal: Cuestiones legales que pueden determinar límites a su uso (por ejemplo: solo puede operar durante una franja horaria, la manera de utilización se encuentra regulada contractualmente, etc.)
- Situación financiera: La generación de fondos debe permitir atender el costo financiero del pasivo y una retribución ajustada por riesgo para los propietarios.

En cuanto a si el mejor uso es en forma individual o en conjunto con otros activos, la respuesta a esta cuestión determinará si, por ejemplo en una medición a través de flujos de fondos, deben computarse los correspondientes a un activo o un grupo de ellos.

- La técnica de medición adecuada

A nivel doctrinario y normativo, pueden identificarse tres enfoques:

- Mercado: En este enfoque se utilizan precios y otra información del mercado (comparables).
- Costo: Esta alternativa analiza cuál es el costo de reemplazar la capacidad de servicio del activo bajo análisis.
- Ingresos: Esta técnica calcula el valor de un activo a partir de los flujos de efectivo que este generará, los cuales son descontados para obtener un valor presente.

Es habitual que ciertos activos fijos, como por ejemplo, plantas productivas, sistemas de distribución, etc., no cuenten con activos comparables en el mercado para obtener un precio (enfoque de mercado) y que sea poco razonable el cálculo de un costo de reposición (enfoque del costo) debido a que la tecnología ha avanzado o no se encuentran activos similares en el mercado. Por estas razones se recurre frecuentemente a la utilización de técnicas de valuación a través de flujos de fondos (enfoque de los ingresos). Obviamente, este último enfoque incluye un conjunto de datos dentro de los modelos que pueden considerarse subjetivos o no observables, reduciendo la confiabilidad percibida.

El modelo que será descrito determina el valor presente esperado de una corriente de flujos de efectivo no ajustados por el riesgo y una tasa de descuento ajustada para incluir una prima de riesgo, es decir, es necesario:

- El cálculo de un conjunto de flujos de efectivo que representan el promedio ponderado de la probabilidad de todos los flujos de efectivo futuros posibles
- La aplicación de una prima por riesgo a la tasa libre de riesgo (método 2 de la técnica de valor presente esperado) siendo el modelo de precios de activos financieros (CAPM) un modelo aceptado a nivel doctrinario para el cálculo de la tasa esperada de rendimiento.

Descripción del modelo.

- Escenarios

Para la elaboración del flujo de fondos esperado es recomendable desarrollar un número limitado de escenarios y probabilidades discretas que capten el abanico de flujos de efectivo posible

- Flujos de efectivo sin descontar

La construcción del flujo de efectivo se elabora con la siguiente metodología:

- Se utiliza información histórica como base para la proyección.

- Las hipótesis seleccionadas representan las mejores estimaciones de la gerencia en cuanto a las condiciones económicas para la vida útil residual de los activos sometidos al modelo de revaluación.
- El flujo de efectivo se estructura en:
 - o Un período de detalle: Suele utilizarse entre 5 y 7 años pero la duración tiene que ver con el plazo en el cual los rendimientos y flujos de la empresa tardan en estabilizarse hacia una tasa fija. Existe numerosa bibliografía financiera que analiza el diferencial de plazos para cada industria. Se recomienda tener en cuenta el plazo utilizado por la gerencia para sus presupuestos o proyecciones.
 - o Valor terminal: Un período posterior hasta agotar la vida útil residual del activo en cuestión. Debido a que en el período de detalle se logró la estabilización, en este período se suele utilizar un patrón de crecimiento a partir de la experiencia y previsiones futuras.
 - o Es importante destacar que la sumatoria de años del período de detalle más el valor terminal debería estar en línea con la vida útil residual de los activos revaluados.
- Los flujos de fondos son convertidos a dólares de cada momento para mantener consistencia con las tasas utilizadas a fin de proceder al descuento de los flujos de fondos. Esta elección tiene que ver con la utilización de tasas en dólares y que una gran parte de los costos están vinculados al tipo de cambio de esta moneda extranjera.
- El flujo de fondos operativo, utilizado para la aplicación de la técnica de valoración, es elaborado partiendo del EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) que es ajustado por la variación en el capital de trabajo. Este concepto ha recibido críticas a nivel doctrinario aunque se considera una adecuada herramienta de proyección.
- A este valor se le detrae el impuesto a las ganancias.
- A partir de este cálculo se obtiene el valor sin descontar para cada uno de los años de la vida útil residual del activo analizado.

A partir de la elaboración del flujo de efectivo con las hipótesis macroeconómicas, sectoriales y de la empresa, se obtienen tres flujos sin descontar (uno para cada escenario) que corresponden a cada año de la vida residual restante.

- Tasa de descuento

Existe consenso en la utilización, como tasa de descuento, de una tasa esperada de rendimiento para el activo en cuestión. Para ello, el modelo de precios de activos financieros, más conocido como CAPM (Capital Asset Pricing Model) es utilizado en la estimación de la tasa de descuento ajustada a riesgo.

Para tal fin, se hace necesario definir las siguientes cuestiones (Fuente: Dumrauf, G. (2010): Finanzas Corporativas. "CAPM en mercados emergentes"):

Costo del capital propio:

- a) Determinar la tasa libre de riesgo.
- b) Introducir el riesgo país.
- c) Estimar una prima por riesgo de mercado.
- d) Estimar un coeficiente beta.

Costo de la deuda:

Para poder completar nuestro cálculo de la tasa de descuento, será necesario incluir una estimación del costo de la deuda.

Al tomar flujos de fondos netos de impuestos, las tasas de descuento deben ser consistentes, es decir, netas del impuesto a las ganancias.

Estructura de financiación:

Con el objetivo de establecer el costo ponderando la estructura de financiación, se hace necesario establecer una estructura objetivo que relacione el Patrimonio Neto con el Pasivo (por ejemplo, 50% de cada fuente)

A partir de esta información, estamos en condiciones de calcular nuestra tasa de descuento definida como el Costo Promedio Ponderado de las distintas fuentes de financiación también conocido en la literatura financiera como WACC (WeightedAverageCost of Capital).

$$WACC = \frac{D}{D + E}K_d + \frac{E}{D + E}K_e$$

Siendo:

- D= Debt – Deuda
- E= Equity – Patrimonio Neto
- Kd= Cost of equity – Costo del capital propio
- Ke= Cost of debt – Costo del pasivo. Este costo se computa neto de impuestos.

- Flujos de fondos descontados – Valor de los activos revaluados

A partir de la consideración de los flujos de fondos esperados y la tasa de descuento calculada, es posible obtener el flujo de fondos descontado para cada uno de los escenarios y la ponderación del mismo por probabilidad de ocurrencia. Este será el valor revaluado de los activos incluidos en el modelo y deberá compararse con el valor contable a fin de realizar el impacto correspondiente en las partidas de la contabilidad (usualmente a través de partidas que representan resultados diferidos – por ejemplo, otros resultados integrales bajo NIIF o Reserva por revalúo en normas argentinas NO NIIF).

5. CONCLUSIONES

A lo largo del trabajo se ha profundizado en la caracterización de los elementos integrantes de la partida “Propiedades, planta y equipo”, realizando un análisis más detallado en una de las variantes existentes para su medición que es el modelo de revaluación.

En este sentido, se considera que dentro de los estados financieros de publicación, las partidas relacionadas con el activo fijo, denominado alternativamente “Propiedades, planta y equipo”, “Bienes de uso”, etc., presentan ciertas particularidades al momento de realizar la medición contable que no se encuentran adecuadamente abordadas a nivel doctrinario. Asimismo, existiendo la posibilidad de utilizar modelos de valor razonable para la medición de estas partidas, el grado de utilización de estos modelos así como la aplicación práctica de los mismos no ha generado una gran preocupación en la literatura contable.

Inicialmente, se ha caracterizado a las partidas integrantes en cuanto a su definición y cuestiones relacionadas con alternativas de medición inicial y posterior. El abordaje ha sido eminentemente doctrinario.

Se ha considerado importante analizar el grado de utilización a nivel local del modelo de revaluación, como una alternativa de aplicación de valores corrientes, a partir de la identificación de las empresas que utilizan el modelo de revaluación previsto en la NIC 16.

Es posible determinar que, si bien en términos relativos de participación en los resultados diferidos (Otros resultados integrales – ORI - según NIIF) el revalúo no es una partida significativa, supone la segunda causa de generación de ORI en las empresas que aplican NIIF.

Puede afirmarse que son pocas las empresas bajo la supervisión de la CNV que aplican el modelo de revaluación en sus estados financieros cerrados durante el 2013, cuando cotizan, poseen obligaciones negociables, su actividad está relacionada con la construcción y un porcentaje significativo reconoce un superávit por revalúo que surge de una subsidiaria.

Para finalizar, se ha presentado una metodología para la determinación del valor revaluado de elementos integrantes del activo fijo mediante los flujos de efectivo asociados a los mismos, determinando las principales variables que deben definirse, incorporando reflexiones sobre la construcción de flujos de fondos esperados, períodos de proyección y tasas de descuento.

Se considera que ante el impedimento de realizar ajustes para reconocer la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, el modelo de revaluación supone una alternativa relevante al momento de mejorar indicadores centrales en el análisis crediticio.

6. BIBLIOGRAFÍA

Belkaoui, A. (1993): Accounting Theory, 3rd Edition, (Great Britain: Harcourt Brace Jovanovich Limited)

Biondi, Mario (1993): “Tratado de Contabilidad Intermedia y Superior”, Ediciones Macchi, Buenos Aires.

Cañibano Calvo, L. (1979): Teoría Actual de la Contabilidad. Ediciones ICE. Madrid

Fortini, H., Lattuca, A., LopezSantiso, H., Luppi, H., Slosse, C. Y Urriza, J. (1980): Replanteo de la técnica contable. Trabajo del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (CECYT) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas. Ediciones Macchi, Buenos Aires.

Fowler Newton, Enrique (2010) Contabilidad Superior Tomo I. Editorial La Ley

Hendriksen, E. (1981): Teoría de la Contabilidad. (México DF: UTEHA, 1981)

Paton W.A.(1969) Manual del Contador Tomo I. Editorial Hispano Americana