

García, S., Mattera, M.A. (1986). La valuación contable de bienes de uso e inversiones en inmuebles en base a tasaciones (revalúos técnicos). Contaduría Universidad de Antioquia, 9, 139-166.

LA VALUACION CONTABLE DE BIENES DE USO E INVERSIONES EN INMUEBLES EN BASE A TASACIONES (Revaluos Tecnicos)

Autores: *Sergio O. García**
*Miguel A. Mattera***

I. LOS ALCANCES DEL PROBLEMA

El fenómeno de la inestabilidad de precios afecta, aun cuando con diversa magnitud, la economía de casi todos los países del mundo. Los sistemas de medición contables desarrollados a comienzos de siglo, en condiciones de estabilidad económica, han demostrado su impotencia para brindar información con satisfactorio nivel de calidad en contextos de prolongados y significativos cambios en los niveles de precios.

Este proceso reviste particular gravedad en economías que padecen altas tasas de inflación por períodos muy prolongados (Argentina, Brasil, Chile, Israel, México, etc.).

El análisis de las respuestas ensayadas por la profesión contable, en los distintos países, al problema del reconocimiento contable del efecto de los cambios en los precios, nos permite apreciar que se ha sostenido en algunos el empleo de índices descriptivos de la evolución del nivel

* Contador Público Universidad de Buenos Aires, Argentina (UBA). Ex-Presidente del Instituto Técnico de Contadores Públicos de Argentina (ITCP).

** Contador Público Universidad de Buenos Aires, Argentina (UBA). Secretario Comisión No. 2 del Instituto Técnico de Contadores Públicos (ITCP).

general de precios, en otros se propicia la utilización de técnicas de valores corrientes, o bien una combinación de valores corrientes reexpresados en su caso, mediante índices de nivel general.

La doctrina internacional tampoco plantea una solución única. Hay corrientes que sostienen, por ejemplo, (con un criterio no compartido por los autores) que los valores corrientes constituyen una solución al problema del reconocimiento de las modificaciones en el nivel general de precios.

Paralelamente, las normas contables en muchos casos han adoptado parcialmente algunas de las técnicas antes indicadas, aceptando, por ejemplo, el empleo alternativo de costos reexpresados o de valores corrientes.

El objeto del presente trabajo es analizar la metodología de valuación contable de bienes de uso (activo fijo) a inversiones en inmuebles basado en tasaciones practicadas por expertos independientes, las cuales se denominan en algunos países Revalúos Técnicos.

Estas técnicas se apartan del convencional criterio de valuación del costo residual, en su caso, reexpresado mediante el empleo de índices descriptivos de los niveles generales o específicos de los precios.

II. CONCEPTO DE "REVALUO TECNICO"

Los denominados revalúos técnicos son aplicables principalmente a bienes de uso e inversiones en inmuebles, constituyen técnicas de valuación del tipo de los denominados valores corrientes.

El criterio de recurrir a tasaciones realizadas por peritos valuadores independientes obedece a la necesidad de contemplar las características particulares de los rubros a los cuales se les aplica, para los que no es factible, en buena parte de los casos, disponer en forma directa de valores de mercado que permitan una razonable medición.

2.1. Determinación de los valores residuales técnicos

Tal como plantea el Proyecto de Informe sobre Normas Contables profesionales de la Comisión Especial para la unificación de Normas Técnicas, Centro de Estudios Científicos y Técnicos (en adelante CECYT), de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante F.A.C.P.C.E.) "las

tasaciones, valuaciones técnicas *deberán* ser preparadas por *profesionales independientes o equipos interdisciplinarios* de profesionales, en ambos casos de reconocida *idoneidad* en este tipo de revalúos, y se basarán, como punto de partida en los costos de reposición de bienes, o de ser dificultoso, el costo de reposición de sus partes componentes. Para el cómputo de las amortizaciones debe considerarse fundamentalmente la capacidad de servicio del bien enmarcando su existencia en el tipo de explotación que corresponda" . . .

Las etapas que, usualmente, debe comprender el cálculo de un revalúo técnico, son las siguientes:

- a. Identificación de los bienes, y control de la existencia física;
- b. Determinación del estado de conservación, de la aptitud y estado físico;
- c. Obtención de los valores corrientes de mercado, usualmente a partir de valores de recompra o reproducción y determinación de "valores técnicos".
- d. Determinación de los valores de utilización futura, para calcular la recuperabilidad de los valores indicados en c, en relación con los flujos netos de fondos futuros descontados (valor recuperable de utilización económica);
- e. En base a lo expresado en b, d y demás elementos de juicio que fueran necesarios, se procede a la determinación de la vida útil técnica de los distintos bienes y al análisis de la validez de la misma.
- f. Registración contable de los valores residuales técnicos determinados, deberían, en rigor de verdad, reflejarse debidamente por separado los dos efectos expuestos en los acápites c y e, cuando existieran.

Se deberá evaluar la consistencia de esta técnica con la condición de ente en marcha.

Los objetivos en virtud de los cuales es de interés conocer el razonable valor de un bien de uso son variados y, entre los más importantes pueden destacarse:

- Satisfactoria medición del patrimonio y de los resultados en los estados contables.
- Determinar costos que permitan la adecuada fijación de sus precios de venta.
- Análisis y control de los costos de operaciones.

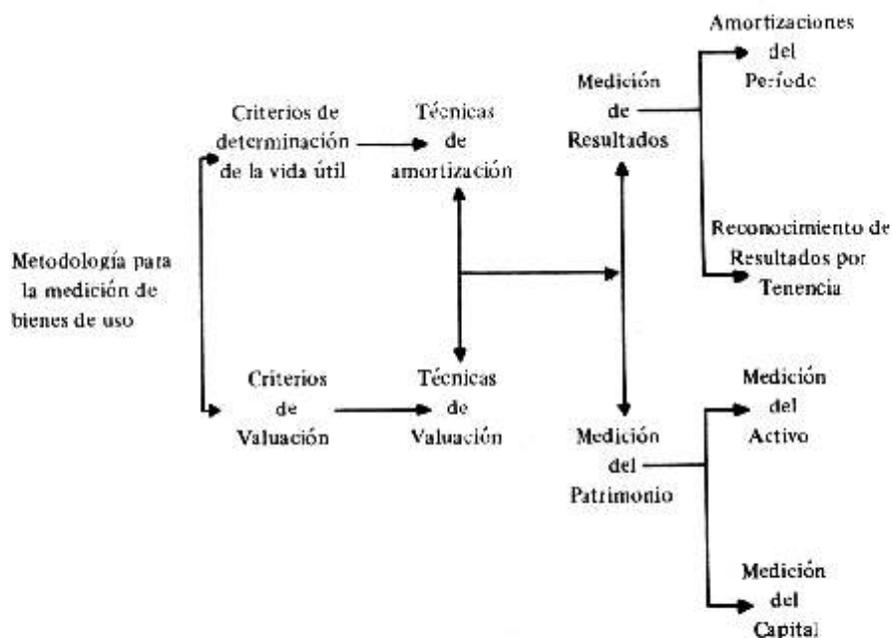
- Contratación de adecuadas coberturas de seguros.
- Valuación de patrimonios con fines especiales: venta, fusiones, escisiones.
- Otorgar garantías de créditos, etc.

Se definen como bienes de uso, a aquellos que, destinados a servir de base a la actividad operativa, poseen una vida útil superior a un ejercicio.

La valuación del patrimonio, así como la medición de los costos y gastos en la porción correspondiente a la pérdida de valor de los bienes de uso, requiere considerar simultáneamente dos aspectos claramente diferenciables:

- El criterio de valuación que involucra el empleo de técnicas para reflejar el efecto de los cambios en el nivel de precios;
- La base de amortización en función de la vida útil asignada. En consecuencia, reviste la mayor importancia, lograr una adecuada distribución entre los distintos períodos del cómputo de la pérdida del valor contable hasta su total agotamiento.

El enfoque metodológico descrito, se resume a continuación:



Las causas fundamentales de las diferencias, entre los valores provenientes de la aplicación de un "Revalúo Técnico" respecto del costo residual reexpresado mediante el empleo de índices descriptivos de la evolución del nivel general de precios de un bien o conjunto de bienes, son:

- Las originadas como consecuencia de la aplicación de un método de amortización contable, basado en una vida útil, computada usualmente en forma convencional y arbitraria en contraposición con la desvalorización de los bienes, computada en base a vidas útiles determinadas técnicamente.
- La diferente evolución de los índices descriptivos de los niveles generales de precios empleados para el ajuste en moneda constante, respecto de los precios específicos de los bienes objeto de revalúo Técnico.
- Hay otras diferencias que no surgen necesariamente por la aplicación del método de revalúo técnico entre ellas:
 - No reconocimiento del valor de recupero de los bienes al final de su vida útil.
 - Tasas no realistas de amortización de los bienes.

2.2. Determinación de la vida útil

Existen diversos parámetros para evaluar la vida útil de un bien o conjunto de bienes. Los mismos deberán ser considerados en forma conjunta. La vida útil económica o técnica, que por otra parte, debería ser la base para la fijación de la vida útil contable, deberá estar definida por la menor de las vidas útiles posibles: física, tecnológica y del producto, tal como se analiza en la Ilustración No. 1:

Vida útil computable a los fines contables	Bases para la medición de la vida útil	Atributos que tipifican las vidas útiles
Vida útil económica, la cual se determina por la menor de las "vidas útiles" . . .	Física	{ Desgaste o Deterioro
	Tecnológica	{ Obsolescencia Métodos Estadísticos
	Del Producto	{ Insuficiencia

Ilustración No. 1. Vida útil de bienes de uso: determinación

2.3. Amortizaciones

El cargo por amortizaciones representa el consumo del valor contable, operado por la incidencia de factores tales como los antes indicados. Los distintos sistemas responden a los siguientes fines básicos:

- Reflejar el cargo económico en los costos y gastos.
- Adecuar el valor residual contable de los bienes en el patrimonio.

No en todos los casos se encara el análisis y cómputo de este factor de costos en forma sistemática, y menos aún con el empleo de técnicas que permitan algún acercamiento al comportamiento económico de este tipo de activos.

Esta situación es de por sí evidente, ante el empleo de vidas útiles arbitrarias que reconocen su origen en muchos casos en disposiciones de índole fiscal, así como de métodos de amortización lineales que prescinden de considerar la incidencia de los factores antes mencionados.

Esta práctica arbitraria, pone en tela de juicio la razonabilidad del tratamiento contable de un rubro que como los bienes de uso revisten significativa importancia, en la mayor parte de los casos.

2.4. Técnicas de valuación

Las principales técnicas de valuación del tipo de los valores corrientes que son usualmente empleadas por los profesionales independientes o equipos interdisciplinarios para la determinación de los valores residuales técnicos son los siguientes:

a) Valores de mercado o valores de mercado abierto:

Consisten en determinar los precios más representativos a ser obtenidos en operaciones entre partes independientes en un mercado normal y abierto para los bienes en cuestión en el estado y situación en que se encuentran o para bienes similares, ponderando estos precios en función de cantidad o volumen, condiciones de pago u otros factores y aplicar esos valores unitarios actualizados al bien o grupo de bienes de que se trate.

b) **Costos de reposición (o reemplazo) o de sustitución:**

Corresponden a la determinación de los costos que habría que afrontar para reponer o reemplazar el bien sujeto a evaluación por unidades nuevas, pero iguales a las que poseen (costo de reposición), o por unidades nuevas, de igual o análoga función o capacidad productiva pero de distinta o más avanzada tecnología (costo de sustitución).

Se deberán deducir las correspondientes amortizaciones acumuladas para establecer el valor residual de reposición o sustitución. Se considerarán aspectos de desvalorización física, funcional y obsolescencia tecnológica.

c) **Valor de uso o de utilización económica (o valor de empresa en marcha)**

Se determina generalmente en base al cálculo del flujo neto de fondos que se estima, generará el bien sujeto a valuación (grupo o conjunto de bienes) considerando el número de años que razonablemente estará en operación. El valor presente (valor descontado o valor actual) de estos ingresos futuros determina el valor de uso de utilización económica del bien o bienes.

d) **Costos incurridos reexpresados mediante el empleo de índices específicos.**

Esta técnica es utilizada como sucedáneo ante la inaplicabilidad o imposibilidad de empleo de las técnicas antes indicadas, o bien en el supuesto de bienes de irrelevante valor relativo respecto del conjunto sujeto a evaluación.

El análisis de la metodología técnica a utilizar para definir cuál de los valores disponibles entre los indicados —u otros— se debería emplear en cada caso en particular, excede los objetivos y alcances del presente trabajo.

III. Modelos contables: evolución normativa

Un modelo contable consiste en un conjunto determinado de convenciones básicas inherentes a la metodología de medición, referidas principalmente a:

a) **Criterios de valuación (costos históricos o costos corrientes);**

- b) Unidad de medida a emplear (moneda nominal, o moneda homogénea);
- c) Concepto de capital a mantener (capital financiero o físico);
- d) Como consecuencia, se determina un enfoque para la medición de resultados (de las distintas combinaciones aplicadas surge el reconocimiento, o no, de resultados por tenencia y por exposición a la inflación).

Las normas contables vigentes en la actualidad en la Argentina, así como los desarrollos técnicos que contribuyen a su replanteo, propician en mayor o menor medida el siguiente modelo contable:

- a) **Valuación:** Se aplicarán valores corrientes para la medición de activos, pasivos y resultados;
- b) **Unidad de medida:** Moneda homogénea de poder adquisitivo correspondiente al de fecha de cierre de los estados contables (moneda constante);
- c) **Concepto de capital a mantener:** Capital financiero, es decir, el equivalente de los aportes realizados reexpresados en moneda constante;
- d) **Concepto de ganancia:** Reconocimiento de resultados de operaciones, resultados por exposición a la inflación y resultados por tenencia de activos y pasivos;

Esta es la propuesta contenida en líneas generales, en la Argentina en la Resolución Técnica No. 6 de la F.A.C.P.C.E. y la Resolución General No. 98 de la Comisión Nacional de Valores.

En lo referente a las normas contables vigentes, tanto la Resolución Técnica No. 6 de la F.A.C.P.C.E., como la Resolución General No. 98 de la Comisión Nacional de Valores, prevén el reconocimiento de resultados por tenencia, excepto en el supuesto de la contrapartida del mayor valor de bienes de uso determinado por la aplicación de "Revalúos Técnicos". Esta excepción constituye un apartamiento del criterio de capital financiero que constituye una de las bases del modelo contable estructurado por la RT 6. (Ver punto 4.4).

La consecuencia de esta excepción es una sobrevaluación del monto del capital, dado que se adiciona al resultante de reexpresar los aportes (capital financiero) la ganancia por tenencia no reconocida en el estado de resultados, proveniente de la valorización de bienes de uso (Reserva por Revalúo Técnico).

Identificadas y analizadas las técnicas más relevantes desarrolladas para reflejar los efectos de los cambios en los niveles de precios en la medición del patrimonio y los resultados en la Argentina procederemos a evaluar el grado de aplicación que se observa de los mismos en el ámbito internacional. A tal efecto se han analizado las normas vigentes en la materia en seis países: Argentina, Australia, Canadá, Estados Unidos de Norteamérica, México y el Reino Unido de Gran Bretaña. Asimismo, se ha examinado la actual posición del Comité de Emisión de Normas Contables Internacionales (IASC).

La Ilustración No. 2 incluye el análisis comparativo de los rasgos salientes de las normas contables en materia de contabilidad e inflación.

El análisis de la información contenida en la ilustración permite apreciar las siguientes tendencias generales:

- a) Los países con altas tasas de inflación han adoptado técnicas de ajuste mediante índices descriptivos del nivel general de precios para la preparación de los estados contables básicos;
- b) Los países con bajas tasas de inflación han adoptado metodología de valores corrientes en moneda nominal, para la preparación de estados contables complementarios;
- c) Argentina y México han adoptado el denominado modelo combinado de valores corrientes en moneda constante, aun cuando en ambos casos no se observa una aplicación completa del mismo;
- d) En todas las normas está prevista la valuación de los bienes de uso a sus valores corrientes (en Argentina, corresponde a los denominados revalúos técnicos);
- e) En todos los casos, se acepta el empleo de costos de reposición para la valuación de bienes de cambio.

Ilustración No. 2 - Análisis comparativo de las normas contables internacionales

Norma tec. país → Características de la norma técnica	Res. Téc. 6 Argentina	SAP I Australia	Sec. 4510 Canadá	FASB 33 EE.UU.	B-10 México	SSAP16 Gran Bretaña	Intern. IAS 15 IASC
A Enfoque global	x	x	x		x	x	
B Enfoque parcial				x			x
A Costo histórico en moneda constante	x				x		x

Norma téc. país → Características de la norma técnica	Res. Téc. 6 Argentina	SAPI Australia	Sec. 4510 Canadá	FASB 33 EE. UU.	B-10 México	SSAP16 Gran Bretaña	Intern. IAS 15 IASC
B Valores corrientes en moneda nominal		x	x	x		x	x
C Modelo combinado	x				x		
A Estados contables básicos	x				x		
B Estados contables complementarios		x	x	x		x	x
A Excepciones para PYME	x	no	x	x	no		x
B Excepciones para ciertas actividades		no	x		no	x	
A Capital financiero	x				x		
B Capital operativo		x	x	n/a		x	n/a
A Bienes de uso al valor de reposición	x	x	x	x	x	x	x
B Bienes de uso al costo (resid) en moneda constante	x				x		x
A Bienes de cambio y costo de ventas a reposición	x	x	x	x	x	x	x
B Bienes de cambio y costo de ventas en moneda constante	x				x		x
Result. por exposición a la infl. de act. y pas. monetar.	x	x	x	n/a	x	x	n/a
Result. por tenencia de activos operativos	x	no	x	n/a	x	x	n/a
Reconocimiento de los result. por tenencia en proporción al financiamiento	no	no	x	n/a	no	x	n/a

n/a: no aplicable

IV. LOS CONCEPTOS DE VALORES CORRIENTES, CAPITAL FINANCIERO Y LA MEDICION DE LOS RESULTADOS. RELACION CON LOS RESULTADOS POR TENENCIA.

La profesión contable ha respondido al problema económico de los cambios en los niveles generales de precios buscando soluciones concretas y aplicables, desarrollando técnicas que permitan una medición más realista del patrimonio y de los resultados en términos de los valores económicos. Esta corriente de opinión implica, a su vez, una cierta resistencia al cambio por requerir sustanciales modificaciones de las normas "tradicionales".

Los precios de los distintos bienes y servicios en los diversos mercados, están sujetos a oscilaciones a lo largo del tiempo. Diversas son las razones que determinan su modificación, las cuales son usualmente reunidas bajo la expresión: "leyes de mercado". No es objeto del presente trabajo analizar las más comunes como ser, cambios en la oferta (cualitativos y cuantitativos); modificaciones en la tecnología; existencia de restricciones (o facilidades) legales o reglamentarias; cambios en las preferencias de los consumidores; fenómenos naturales que determinan superabundancia o escasez, estacionalidad u otros. En una economía típicamente inflacionaria, la totalidad de los precios de los bienes que se negocian en el mercado incrementan su valor absoluto expresado en unidades monetarias a lo largo del tiempo. Esta evolución particular de los precios de cada uno de los bienes es denominada nivel de precios específicos.

Planteado el concepto de evolución de precios específicos, cabe señalar que se puede evaluar la evolución del precio de un bien en términos de otro u otros de los bienes de la economía, para determinar su crecimiento en términos relativos: es el denominado nivel de precios relativos.

El análisis de la evolución de los precios relativos pone en evidencia el fenómeno de la valorización/desvalorización de bienes en un proceso inflacionario.

Aquellos bienes cuyo precio específico más aceleradamente que el de los restantes bienes de la economía (o dicho en otros términos aquel bien o bienes de cuyo precio específico se incremente por encima del nivel general de precios) se estarán valorizando y generarán una ganancia por su tenencia para quienes lo posean durante el período en que tal fenómeno se verifique y viceversa. Cuando el número índice descripti-

vo del nivel promedio general de precios es creciente nos encontramos ante una economía inflacionaria, en la cual los precios de todos (o mejor dicho) casi todos los bienes aumentan, pero cada uno de ellos en diferente medida.

El corolario de la afirmación precedente es que el índice descriptivo del nivel general de precios, no es coincidente (salvo casualidad) con la evolución del precio específico de cada uno de los distintos bienes de la economía. Esto obedece, precisamente, al mecanismo de formulación del índice: promedio de la evolución de los precios específicos de los distintos bienes y servicios.

Tradicionalmente la contabilidad ha aceptado como técnica válida de valuación, es decir, como un mecanismo apropiado para reflejar valores económicos, el empleo de los costos incurridos para obtener un recurso, tanto en el supuesto en que éste no se haya consumido (y constituya un activo), o bien cuando ya se hubiera consumido (y represente un costo, gasto o quebranto).

Este criterio es apropiado para rendición de cuentas de la gestión de los administradores (gerentes y directores) y es de una relativamente sencilla verificación por parte de los auditores y síndicos. Adicionalmente los valores de costo surgen de la documentación que respalda las operaciones efectivamente realizadas, las cuales son la fuente básica de obtención de valores bajo este enfoque.

Un criterio alternativo al "tradicional" es el de reflejar los recursos (consumidos y no consumidos) aplicando técnicas que provean de una medición más representativa del valor económico de los mismos a la fecha de valuación. Estas técnicas de valuación constituyen los denominados valores corrientes y se basan en el principio de practicar una valuación contable sobre bases más realistas y fundamentalmente más representativas del valor económico de los recursos a la fecha de valuación.

En consecuencia, bajo este enfoque cuando se hubieran producido modificaciones significativas en los precios específicos de los recursos, deberá abandonarse el valor del pasado (o el último valor corriente computado) y, emplearse el valor corriente correspondiente a la fecha de valuación (es decir, a la fecha de cierre de la emisión de información contable o fecha de cierre de los estados contables). Queda por analizar entonces, cuáles son los valores más representativos de los recursos desde el punto de vista económico, es decir, cuáles son los valores corrientes.

En general se distinguen dos grandes categorías de valores corrientes: los denominados valores de entrada y los valores de salida.

4.1. Valores de entrada

Los valores de entrada corresponden a los costos de reposición o reproducción de los bienes, (en el caso de ser desarrollados o producidos por el propio ente), que se supone son necesarios para la actividad operativa y por lo tanto serán renovados cuando se consuman, en forma total (p. ej. Bienes de Cambio) o en forma parcial (p. ej. Bienes de Uso e inmateriales). Estas técnicas son empleadas para valorar bienes económicos que debido a sus características y al mercado en el cual se negocian requieren un esfuerzo significativo para obtención de los ingresos que generan. La mayoría de los recursos se valúan a sus costos de reposición en los modelos contables de valores corrientes.

La valuación de recursos a sus valores corrientes de entrada, en general, costo de reposición, requiere definir el tratamiento contable a aplicar a la diferencia que se determina entre estos valores y los previamente contabilizados.

En períodos inflacionarios, tal comparación supone proceder previamente a la reexpresión del valor contable preexistente (costo de adquisición, o último valor corriente computado) en moneda de poder adquisitivo de la fecha de determinación del valor corriente aplicado. Este reajuste monetario es imprescindible para que la comparación sea consistente. La diferencia (ganancia o pérdida), producto de la distinta evolución de los niveles de precios específicos respecto del nivel general, constituye los denominados resultados por tenencia de bienes.

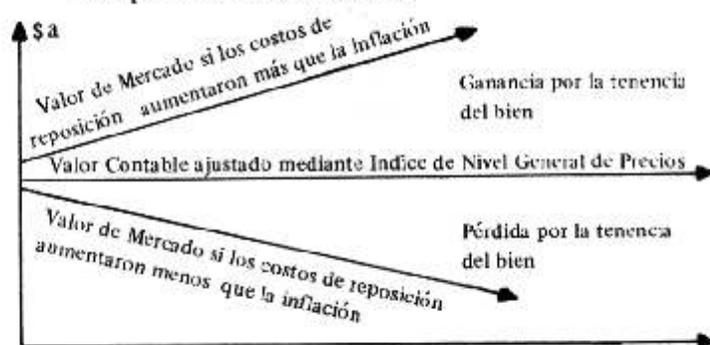


Ilustración No. 3. Resultados por tenencia de bienes Generación Medición.

4.2. Valores de salida

Los valores de salida de un bien están constituidos por los ingresos que el mismo es susceptible de generar, se determinan a través del empleo de valores netos de realización (es decir, precio de venta neto de gastos variables de venta).

Los valores de salida se emplean en los modelos de valores corrientes para valuar exclusivamente aquellos recursos que por su naturaleza, y por la naturaleza de los mercados en que se negocian, no requieren esfuerzos de ventas p. ej. cereales, acciones, y títulos públicos con cotización conocida, metales preciosos, activos y pasivos en moneda extranjera.

Asimismo los valores de salida se emplean para evaluar la recuperabilidad de los recursos que se valúan a valores de entrada (aquellos destinados al intercambio o que serán realizados mediante su venta), computándose el menor del valor de reposición o el valor neto de realización.

4.3. Valuación del capital. Medición de los resultados

La legislación comercial de Argentina (y en esto no existen diferencias con la vigente en casi todo el mundo) prohíbe el pago de dividendos excepto cuando se realicen sobre la base de ganancias líquidas y realizadas. Uno de los objetivos básicos de este criterio universalmente reconocido es el de preservar el capital, en resguardo de la propia subsistencia del ente y para salvaguardar el interés de los accionistas, acreedores y demás interesados.

Para alcanzar este objetivo se requiere adoptar un satisfactorio criterio para valuar el capital y naturalmente como consecuencia de ello para la medición del resultado del período.

En este sentido a mayor valor a asignar al capital, corresponderá un menor valor del resultado del período y viceversa.

Existen sobre el particular dos posiciones doctrinarias básicas: el mantenimiento del capital financiero y el mantenimiento del capital operativo o enfoque de la capacidad productiva.

4.4. Capital financiero

Esta corriente de opinión propicia la valuación del capital en función del mantenimiento de los aportes efectivamente reali-

zados (entendemos también como aportes a las ganancias capitalizadas, provenientes de efectivos incrementos patrimoniales). Cuando existe estabilidad monetaria el capital nominal responde a este concepto. En economías inflacionarias es necesario reexpresar los aportes por medio de índices descriptivos del nivel general de precios, siendo el valor ajustado del capital el adecuado para su mantenimiento en términos del concepto de capital financiero.

Este enfoque pone énfasis en los pesos invertidos por los socios y su mantenimiento en moneda constante. En el mismo se analiza la medición del capital (y la ganancia) desde el punto de vista del inversor. El valor del capital es independiente de los bienes en que se ha invertido el aporte.

Finalmente debe señalarse que el criterio de capital financiero, es compatible tanto con modelos de costo histórico con el empleo de unidad monetaria ajustada u homogénea, como con modelos contables de valores corrientes.

4.5. Capital operativo (o enfoque de la capacidad operativa)

Bajo este punto de vista, el capital a mantener corresponde al valor de los bienes que determinan la capacidad operativa normal de la empresa. Este enfoque pone acento no tanto en los pesos invertidos por los accionistas sino en los bienes que han sido adquiridos con dicho aporte, para permitir desarrollar las actividades operativas. Es por ello que se le denomina enfoque operativo, capital económico y también capital físico.

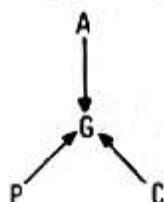
Las técnicas que se emplean para concretar esta medición del capital son compatibles con modelos de medición basados en el empleo de valores corrientes, y consisten principalmente en computar como ajuste del capital (usualmente a través de una reserva), la valorización o desvalorización de los bienes que determinan la capacidad operativa normal.

4.6. Medición de los resultados del período (ganancia realizada)

La medición de la ganancia realizada del período (en general resultados del período), es uno de los objetivos básicos del sistema de información contable. El valor de la misma depende —bajo un enfoque estático— y es función de los valores que se asignan a:

- a) Activos
- b) Pasivos
- c) El capital

En este sentido, los elementos básicos de la medición de la ganancia (bajo el enfoque estático) puede graficarse como sigue:



Donde: A: Activos
 P: Pasivos
 C: Capital
 G: "Ganancia realizada" (resultado del período)

Es evidente entonces, que las técnicas a adoptar para la valuación del patrimonio y del capital, están íntimamente vinculados con un criterio de reconocimiento de resultados, y de hecho definen un modelo de ganancia realizada.

Puede sostenerse que la medición de activos, pasivos, capital y de la ganancia no son sino "dos caras de una misma moneda".

La valuación mediante el empleo de valores corrientes implica reflejar las ganancias por tenencia, producto de la valoración de bienes medida en términos de sus costos de reposición. A su vez dentro de este tipo de modelos la inclusión de las ganancias por tenencia en el estado de resultados depende, entre otros factores, del criterio adoptado para la medición del capital.

V. LOS RESULTADOS POR TENENCIA Y LA RESERVA POR REVALUO TECNICO.

5.1. La contabilización de la redefinición de vidas útiles y del mayor (o menor) valor técnico.

Resulta evidente, en función de lo expuesto, que la adopción de tasaciones, es decir, de los revalúos técnicos implica, además de la reconsideración de los valores, la revisión de las vidas útiles de los bienes.

En este caso, una adecuada registraci3n de los mismos requeriría, en primer lugar, reflejar contablemente la reasignaci3n de las vidas útiles con la consecuente incidencia en los valores residuales de los costos o valores previamente contabilizados. En una segunda etapa debería procederse a reflejar las diferencias entre los valores residuales contables (que resultarían de la aplicaci3n de las nuevas vidas útiles) con los correspondientes a las nuevas tasaciones. El saldo de revalúo técnico así determinado, debería corresponder a una ganancia por tenencia de bienes de uso o inversiones en inmuebles, en el contexto de un modelo contable que persiga el mantenimiento del "Capital Financiero".

Esta propuesta de contabilizaci3n de los denominados revalúos técnicos, difiere con el criterio habitualmente adoptado en Argentina, en virtud del cual se comparan los valores residuales técnicos con los valores residuales de origen actualizados y se computa directamente como mayor valor del rubro bienes de uso y como Reserva de Revalúo Técnico. Es decir, no se diferencian ambos efectos.

En síntesis, el tratamiento contable que aparece como más apropiado, consiste en definir nuevos valores residuales contables de los bienes revaluados técnicamente, en funci3n de la vida útil determinada técnicamente. Este ajuste tendrá incidencia en los resultados acumulados (caso típico del ajuste de resultados de ejercicios anteriores). La diferencia entre los valores contables redefinidos y los valores residuales técnicos constituye el resultado por tenencia. En

el caso de ser una ganancia, será contabilizada como tal, o bien aplicando criterios "conservadores" o "prudentes" se la computará como una Reserva de Revalúo Técnico. En el supuesto de tratarse de una pérdida se procederá a reflejar la misma, con la consecuente devaluaci3n del activo. Esta situaci3n es reconocida por la Resoluci3n General 98 de la Comisi3n Nacional de Valores de Argentina, que define a las Reservas Técnicas Contables: son aquellas ganancias por tenencia de activos retenidos en la empresa, no enviadas a resultados por aplicaci3n de normas técnicas contables.

5.2. Reexpresi3n y amortizaciones

Sobre este particular, cabe señalar que:

- Los valores contables a tomar en cuenta como base de origen para la reexpresi3n monetaria, deben ser los valores residuales

técnicos y la fecha de origen será aquella a la cual se encuentren determinados los valores técnicos;

- El índice a aplicar en Argentina en función de la metodología de la Resolución Técnica No. 6 FACPCE, es el del nivel general de precios. Cuando por la aplicación de otras normas técnicas se aceptare la utilización de índices específicos, los mismos deberán considerarse asimismo para el ajuste de la Reserva por Revalúo Técnico;
- Para la determinación de las amortizaciones, las vidas útiles a computar serán las vidas útiles técnicas, incluyendo las correspondientes al primer ejercicio en el cual se practique y adopte la valuación técnica;
- Es aceptable bajo el enfoque de algunas normas técnicas, el empleo de índices específicos para las actualizaciones posteriores de valores técnicos. En este supuesto, la reexpresión deberá ser practicada aplicando técnicas de medición que permitan segregar y determinar separadamente los resultados por tenencia y los resultados por exposición a la inflación (resultados financieros).
- En relación con la reexpresión con la Reserva por Revalúo Técnico (recuerde el lector, cuando se emplee el criterio "conservador") mediante coeficientes determinados en base a índices descriptivos del nivel general de precios, la Resolución Técnica No. 6 de la FACPCE en cuya norma 2a, IV B 10 d) establece que:

"Los importes resultantes de revalúos técnicos, aprobados por el organismo de control cuando ello correspondiere, se reexpresarán en moneda de cierre considerando como fecha de origen a aquella a la que se refiere la valuación. Este criterio es en principio simétrico con la "norma de valuación vigente" incluida en el Anexo A, punto 9, tercer párrafo, la cual establece:

"Los valores de Revalúo Técnico pueden ser tomados como base para la valuación en el ejercicio en el que se efectuó o aprobó, según corresponda, así como en los siguientes. El valor de los bienes en los períodos siguientes será el resultante de reexpresar en moneda de cierre de cada período los valores del revalúo técnico".

Las llamadas Reservas de Revalúo Técnico como ya se analizara, no son tales, dado que provienen de las ganancias por tenencia de bienes de uso, las que no son reconocidas en el estado de resultados. Esta afirmación, es parcialmente válida, porque la práctica contable generalizada en Argentina no permite reflejar en forma separada la incidencia de:

- La modificación en la estimación de la vida útil practicada por los valuadores técnicos, la cual debiera generar un efecto en resultados por el recálculo del valor residual contable preexistente; y,
- La asignación de nuevos valores, lo que constituye efectivamente el resultado por tenencia.

Estas ganancias por tenencia computadas como "Reservas", no son otra cosa que una metodología de medición del capital del ente, bajo el enfoque denominado "Capital físico o económico", compatible con modelos de valores corrientes. No constituyen técnicas coherentes con modelos de capital financiero, y en particular en la Argentina con la RT 6 FACPCE.

5.3. Ganancias por tenencia y "Reservas por Revalúo Técnico"

Tal como se analizara en párrafos precedentes debe revisarse y replantearse el criterio usualmente aplicado en Argentina para la registración inicial de la contrapartida del mayor valor de bienes de uso, determinados técnicamente.

El criterio más coherente con la metodología de modelos contables y de medición del capital financiero planteado en los puntos II y III, está constituido por el reconocimiento como ganancia del mayor valor técnico (o viceversa). Este enfoque es compatible con la metodología de medición del capital financiero y el reconocimiento integral de los resultados por tenencia.

Finalmente debe recordarse en cualquier análisis ulterior del tema, la importancia de no perder de vista el marco de referencia determinado por el modelo contable vigente.

Debe recordarse que el criterio de capital financiero sostenido por una corriente mayoritaria de la doctrina y por las distintas normas técnicas vigentes en Argentina, plantea que todo incremento patrimonial (aumento del patrimonio neto medido en moneda homogé-

nea) que excede del valor del capital reexpresado en moneda constante, constituyen una ganancia y viceversa. Estos resultados podrán provenir —como ya se analizara— de operaciones, o de la tenencia de recursos.

En consecuencia y siguiendo en forma coherente esta línea de razonamiento, la revalorización de los bienes de uso determinada por la aplicación de revalúos técnicos, constituye una ganancia por tenencia, y por lo tanto un resultado.

Al igual para el caso de cualquier otro tipo de resultados, las consideraciones acerca de la disponibilidad financiera para la puesta a disposición de los propietarios de las ganancias por tenencia de bienes de uso, hacen a la discusión de la ganancia distribuable.

Cabe señalar que la existencia de una ganancia realizada (aspecto económico del problema), es condición necesaria para la existencia de la ganancia distribuable, pero no suficiente. En la determinación de esta última deberán evaluarse aspectos financieros, de estrategia de la empresa, perspectivas y tendencias de la economía en general y del sector en particular, etc.

Una alternativa, técnicamente menos coherente, pero más “conservadora” según cierta corriente de doctrina, consiste en la contabilización de la contrapartida del mayor valor técnico como una “Reserva”. Técnicamente este ítem no constituye una Reserva dado que las Reservas provienen de la distribución de ganancias acumuladas.

En esta hipótesis se está procediendo a diferir el reconocimiento en resultados de la ganancia por tenencia originada en los bienes de uso.

Es inmediato plantear el siguiente interrogante: Hasta qué momento parece razonable este “diferimiento”.

Una primer respuesta a plantear consiste en sostener la validez del diferimiento hasta el momento de la venta o baja de bienes que han generado esta reserva.

En este caso es evidente que el activo no corriente revaluado (bienes de uso), o bien se transforma en corriente, (caso de cuenta) o bien desaparece (supuesto de baja o pérdida o destrucción, etc.).

En este caso el elemento de "incertidumbre" acerca de la existencia y realización de la ganancia se transforma en certeza, mediante la determinación de un resultado, ahora irreversible por la venta o baja.

En consecuencia, una satisfactoria medición del resultado del período requiere la "liberación" de la proporción correspondiente de la ganancia por tenencia en la "Reserva de Revalúo Técnico".

Una segunda respuesta a formular, consiste en plantear la necesidad de proceder a la "liberación" de la proporción de ganancia por tenencia correspondiente a la alícuota parte amortizada en el período de los bienes revaluados.

Procede este tratamiento contable, dado que a través del flujo de ingresos proveniente de las operaciones desaparece la incertidumbre en relación con la concreción de la ganancia por tenencia determinadas por el Revalúo Técnico".

En síntesis, la Reserva de Revalúo Técnico deberá darse de baja en la proporción correspondiente a los bienes dados de baja y en función de las amortizaciones computadas. De tal forma se "liberaría" y se reconocerían en los resultados las ganancias por tenencia que conforman la "Reserva por Revalúo Técnico".

En caso contrario aquellos entes que hayan registrado un revalúo técnico estarán determinando un resultado de ejercicio y final acumulado sub-valorado en el momento de la "Reserva de Revalúo Técnico" no liberada, respecto de aquellos entes que no hubieran aplicado la técnica. Simultáneamente estarán sobrevalorando insatisfactoriamente la medición del capital.

Conforme a lo expuesto se propone el análisis comparativo de los distintos criterios examinados, mediante el caso de estudio que se incluye como anexo del presente trabajo.

IV. CONCLUSIONES

El presente análisis persigue como objetivo examinar la validez del criterio técnico que propicia valorar los bienes de uso e inversiones en inmuebles en base a tasaciones denominadas Revalúos Técnicos y el consecuente reconocimiento como resultado por tenencia de la valorización o desvalorización de dichos activos. Asimismo se analiza la posición

“conservadora de imputar la ganancia por tenencia” a una “Reserva por Revalúo Técnico” la cual se debiera desafectar en proporción a los bienes dados de baja o amortizados, que le hubieren dado origen.

Con tal objeto se ha planteado un marco de referencia previo que sirviera de contexto al estudio, desarrollando los conceptos de Revalúos Técnicos, Modelos Contables, Normas Vigentes sobre la Materia, Valores Corrientes, Capital Financiero, resultados por tenencia. Asimismo se ha desarrollado un caso de estudio que ejemplifica acerca de los distintos tratamientos contables examinados, y en particular respecto de la desafectación de la Reserva de Revalúo Técnico en función de la baja o amortización de los bienes revaluados.

Como síntesis y a modo de conclusión, se ha considerado conveniente reiterar los siguientes conceptos:

- a) La incidencia de redefinición de los valores residuales contables en función de la vida útil determinada por las pautas técnicas. Este concepto corresponde que sea contabilizado como un ajuste de resultados de ejercicios anteriores, proviene de un cambio de estimación contable (de la vida útil, específicamente) y para su aplicación no es necesaria la preparación de un Revalúo Técnico, el cual comprende además la redefinición de las bases de valuación y de la metodología de amortización.
- b) Las amortizaciones deberán computarse en base a los valores residuales técnicos y considerando la vida útil técnica restante. Este enfoque debería, en principio, aplicarse incluso en el ejercicio en el cual se hubiera contabilizado el Revalúo Técnico;
- c) La aplicación de un modelo contable basado en los conceptos de capital financiero y con una metodología de valuación —en este caso de bienes de uso— del tipo de valores corrientes supone el reconocimiento de los resultados por tenencia: pérdidas o ganancias.

Las ganancias por tenencia de bienes de uso no debieran, en principio, constituir una excepción a este criterio general.

- d) En el supuesto de contabilizar como Reserva por Revalúo Técnico, a las ganancias por tenencia originadas en el revalúo de bienes de uso se está operando una sobrevaluación del capital y simultáneamente una subvaluación del resultado del período;
- e) El razonable criterio contable de adoptar —en el contexto de una política contable “prudente” de imputar la ganancia por tenencia

como Reserva por Revalúo Técnico— consiste en liberar la ganancia por tenencia no reconocida inicialmente, desafectando dicha cuenta del patrimonio neto en función de las bajas o amortizaciones de los bienes revaluados;

- f) En forma coherente con este último enfoque del problema, debe apreciarse que la consecuencia final de computar las amortizaciones de ejercicio en base a valores residuales y vidas útiles restantes técnicas, y en forma concomitante reconocer como ganancia de tenencia la proporción correspondiente de la Reserva por Revalúo Técnico, determina:
- Una mejor exposición de las causas generadoras de los resultados del período;
 - Una más realista medición de resultados operativos y no operativos;
 - Una incidencia neta final en el resultado del período equivalente a la que se hubiera determinado valuando el activo y las amortizaciones en función de los valores residuales de costo reexpresados, es decir, prescindiendo de los valores técnicos.
- g) Finalmente el criterio de no desafectar la Reserva por Revalúo Técnico supone una sobrevaluación del capital (acumulación de las mediciones en base a enfoques financiero y parcialmente físico), y una subvaluación de los resultados del período. Este último genera en la asimetría consistente en computar la mayor amortización técnica, sin reconocer simultáneamente las correspondientes ganancias por tenencia.

VI. BIBLIOGRAFIA DE REFERENCIA

- F.A.C.P.C.E. C.E.C.Y.T. Comisión Especial para la reunificación de Normas Técnicas Proyecto de Informe sobre Normas Contables Profesionales. Julio 1985. punto 3.4. 12 b) 3).
- Sergio O. García y Miguel A. Mattera. Moneda Constante. Editorial Tesis S.A. Buenos Aires, Argentina. Junio de 1985.
- John Heath. El valor de una empresa o un bien: su significado. Administración de Empresas No. 120. Marzo de 1980, pág. 1070 y ss.
- Sergio O. García. Valores Corrientes. Editorial Tesis S.A. Buenos Aires, Argentina. Octubre de 1983.

- Silvagni Ricardo y Slosse Carlos. Revalúos Técnicos de Bienes de Uso. Administración de Empresas No. 139, pág. 603 y ss.
- CECYT Informe No. 6 del área contable preparado por Fortini, Hernando y otros. Replanteo de la Técnica Contable. Editorial Macchi S.A. Buenos Aires. Noviembre de 1980.
- C.P.C.E.C.F. Comisión de Estudios Contables. Informe No. 3. Buenos Aires, 1983.
- Fowler Newton, Enrique. Contabilidad Superior. Ediciones de Contabilidad Moderna S.A. Julio de 1983. Buenos Aires.
- Comisión Nacional de Valores. Anteproyecto de normas contables. (Versión año 1984).
- Comisión Nacional de Valores. Resolución No. 98. Buenos Aires. Octubre de 1985.
- Normas contables profesionales y de organismos de control emitidos sobre Revalúos Técnicos (Ver puntos IIa, IIb y IIc, precedentes).

I DATOS

- 1.1- Se considerarán los estados de situación patrimonial, de resultados y la evolución de los resultados acumulados correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 19X3, 19X4 y 19X5.
- 1.2- En el ejercicio 19X1 se produjo un aporte de capital de A 100, el cual fue integrado en especie, bienes de uso.
- 1.3- Se considerará una vida útil contable de (6) seis años, amortizando en forma lineal con año completo de incorporación.
- 1.4- Los coeficientes de reexpresión, calculados en base a índices de nivel general de precios, son los siguientes:

PERIODO DE ORIGEN	31-12-X3	31-12-X4	31-12-X5
Ejercicio X1	4	6,00	18,00
Ejercicio X3	—	1,5	3,00
Ejercicio X4	—	—	2,00

- 1.5. El revalúo técnico determinado al 31-12-X3 presenta la siguiente situación a dicha fecha:
- Valor de origen técnico: A 500
 - Vida útil técnica: 8 años
 - Valor residual técnico inicial: A 375
 - Amortización ejercicio 31-12-X3: A 63
 - Valor residual técnico de cierre: A 312

- 1.6. Enfoque adoptado para la resolución del ejemplo planteado, consiste en aplicar la siguiente metodología técnica:

	31-12-X3	31-12-X4	31-12-X5
- Valor residual de origen reexpresado	X		
- Revalúo técnico Criterio usual	X	X	X
- RTCU con redefinición del valor residual de origen reexpresado	X	X	X
- RTCU c/RVROR y liberando la Reserva de Revalúo Técnico en función de las amortizaciones		X	X
- Enfoque CEUNT de CECYT	X	X	X
- Valor residual de origen con vida útil redefinida	X	X	X

- 1.7. El enfoque de la CEUNT del CECYT (Comisión Especial para la Unificación de Normas Técnicas del Centro de Estudios Científicos y Técnicos), consiste en reconocer como resultado por tenencia, el mayor valor residual técnico.

II SOLUCION PROPUESTA

2.1- La determinación de los valores a contabilizar como consecuencia de la información proveniente del informe técnico se realizó como sigue:

- a) Redefinición del valor residual inicial contable en base a vida útil técnica y determinación del ajuste de resultados de ejercicios anteriores:

VOC	₺ 100	₺ 100
VUC	6 años	8 años
VU transcurrida	2 años	2 años
VRC	₺ 33,33	₺ 25,00
Cocf.	4	4
VRC actualizado	₺ 133	₺ 100 AEA

- b) Determinación del mayor valor técnico a contabilizar (despejado al efecto de la redefinición de la vida útil contable).

	CONTABLE	TECNICO
Valor de origen	₺ 100	—
Cocf.	4	—
VO actualizado	400	500
Amortización Acumulada	(100)	(125)
Valor residual	300	375
		Mayor valor técnico ₺ 75

- c) Determinación de la ganancia por tenencia a ser reconocida en cada ejercicio, en función de la amortización de los bienes revaluados técnicamente (en pesos del 31-12-X3)

	CONTABLE	TECNICO	DIFERENC.
- Valor de origen	400	500	100
- Amortización de cada ejercicio	50	63 (*)	13 (**)
- Vida útil total	8 años	8 años	—

(*) En realidad corresponde a 62,5 por ejercicio, se computará 63 para los ejercicios X1 al X4 y 62 X5 al X8, respectivamente.

(**) Idem (*) se computará 13 y 12 respectivamente.

Situación al 31-12-83

VALOR DE REVALUOS TECNICOS

	Valor residual de origen	Criterio "Usual"	Cuc./redefinición del valor residual de origen reexpr.	CUC/RVROR liberando Reserva RT	Criterio CFUNT CECYT	Valor residual de origen con vida útil redefinida
Estado de situación patrim.						
Bienes de uso	200	312	312	312	312	250
Capital	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Ajuste del capital	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)
Reserva Revalor Técnico		(112)	(75)	(62)	-	-
Resultados acumulados	200	200	163	150	88	150
Estado de resultados						
Amortizaciones	67	67	63	63	63	50
Ganancias por tenencia		-	-	(13)	(75)	-
Resultado del periodo	67	67	63	50	(12)	50
Evolución de resultados acum.						
Saldo inicial	133	133	133	133	133	133
Ajustes de ejerc. anteriores		-	(33)	(33)	(33)	(33)
Resultados del ejercicio	67	67	63	50	(12)	50
Saldo final	200	200	163	150	88	150

() *Saldo acreedores*

Situación al 31-12-X4

Estado de situación patrimonial	Criterio usual	CuC/red. valor res. orig. reexp.	CuC/RVROR liberando Reserva RT	Criterio CEUNT CFCYT	Valor res. de orig. c/ vida útil redefinid.	Criterio usual	CuC/red. del valor res. de orig. reexp.	CuC/RVROR liberando Reserva RT	Criterio CEUNT CECYT	Valor res. de origen c/ vida útil redefinid.
Bienes de uso	367	373	373	373	300	532	556	556	556	450
Capital	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Ajuste de capit.	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(1100)	(1100)	(1100)	(1100)	(1100)
Reserva reval. téc.	(168)	(113)	(73)			(336)	(226)	(106)		
Result. acumul.	401	340	300	227	300	1004	870	750	644	750
Estado de result.										
Amortizaciones	101	95	95	95	75	202	190	190	190	150
Gananc. por ten.	-	-	(20)	-	-	-	-	(40)	-	-
Result. del per.	101	95	75	95	75	202	190	150	190	150
Evolución de result. acumul.										
Saldo inicial	300	245	225	132	225	802	680	600	454	600
Ajustes de ejerc. anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Result. del ejerc.	101	95	75	95	75	202	190	150	190	150
Saldo final	401	340	300	227	300	1004	870	750	644	750