

## ASPECTOS MEDULARES DE LOS AVALUOS PARA EFECTOS DE LA REEXPRESION DE LOS ACTIVOS FIJOS

El avalúo y el método mixto

2. Valor de reposición depreciado

3. Valor reexpresado

4. Vida útiles y remanente

5. La comparación con el valor recuperable

CONSULTORES ECONOMICOS CARLOS ACEDO MENDOZA Y ASOCIADOS "CONECAM", empresa líder en el área de avalúos de activos fijos, ha estudiado detenidamente la

Declaración de Contabilidad No.10 y sus boletines de actualización, así como el PT-17; con la finalidad de adecuar los informes de avalúos a los requerimientos de la normativa contable para efectos de la re-expresión de los Estados Financieros y garantizar que nuestra opinión refleje un valor justo, que tenga en cuenta además de las características técnicas de los bienes a valorar, la incidencia de la situación del mercado de bienes y servicios de los productos que se manufacturan con los activos objeto del avalúo.

La re-expresión de los estados financieros con base al método mixto requiere que los costos corrientes de los activos fijos se determinen mediante avalúos, para lo cual debe calcularse el valor de reposición menos la depreciación acumulada. Adicionalmente se debe determinar a juicio del evaluador la vida remanente de los activos en consideración.

El informe de avalúo contiene tres elementos fundamentales para la re-expresión de los activos fijos, a saber: el costo de reposición, el valor de reposición depreciado y la vida remanente técnica. El primer concepto se refiere al monto que se requiere para reponer un activo en condiciones nuevas. Contablemente el costo de reposición corresponde al valor histórico reexpresado en base a precios específicos. Ambos, el costo de reposición y el costo histórico, son valores sin depreciación. El segundo concepto, el valor de reposición depreciado, se refiere al costo que tiene un activo en uso, considerando la pérdida de valor ocasionada por factores tales como edad y obsolescencia. Su contraparte contable es el valor en libros, es decir un valor neto de depreciación; y por último, la vida remanente es la capacidad de servicio restante, expresada en años, que puede prestar un activo en forma permanente dada su condición actual, sin que sea necesario proceder a reconstrucciones o reparaciones de alta cuantía. En el caso del método mixto los valores re-expresados en base al valor de reposición depreciado, deben ser amortizados en la vida remanente técnica que les queda. En definitiva en el proceso de valoración se manejan dos variables cuyo comportamiento es extremadamente sensible en términos de su efecto contable en la re-expresión de la partida no monetaria más significativa, como lo son los activos fijos.

Veamos algunas implicaciones en la determinación del valor de reposición depreciado y vida remanente en la re-expresión de los estados financieros. No perdamos de vista que las valoraciones parten de un análisis técnico considerando las características funcionales y operacionales de un bien determinado o conjunto de activos, pero en definitiva, los resultados tienen una orientación económica financiera que permite determinar valores que no son más que expresiones de magnitudes de inversión que la contabilidad busca

reflejar en los estados financieros. Montos que tienen asociados períodos de recuperación y tasas de retorno exigidas. Es por ello que cuando hablamos de vidas útiles tenemos que pensar en el período de recuperación de la inversión, que suelen ser finitos. En el momento en que se realiza el avalúo para fines de re-expresión por primera vez, se determina el valor corriente (valor de reposición depreciado) de las inversiones en activos fijos que se han efectuado durante la historia de la empresa y el período de recuperación (vida remanente técnica) que le restan a esas inversiones valoradas a precios de mercado para la fecha de la re-expresión. En los avalúos sucesivos la vida remanente debe disminuir cronológicamente a menos que existan indicios suficientes y comprobables de que se hayan realizado inversiones importantes que amplíen la vida útil del bien valorado, como por ejemplo repotenciamientos de equipos. Cualquier aumento de vida remanente que no cumpla con la condición señalada anteriormente estaría modificando el período de recuperación de la inversión y haciéndola infinita y en consecuencia distorsionando la información contable.

Pasemos a revisar algunas consideraciones del valor de reposición depreciado que tienen connotadas implicaciones contables. Existen tres aproximaciones para determinar el valor de un bien: costo, mercado e ingreso. El método del costo reconoce que un inversionista prudente no pagaría más por la propiedad que el costo de reponerla a nueva. Se trata entonces de obtener un Costo de Reposición Nuevo. Este se define como un estimado del costo para reponer la propiedad bajo avalúo con unidades de la misma clase o con unidades semejantes, en condiciones nuevas. Es decir el valor esta en función del costo de los insumos y de la utilidad que recompensa la inversión de capital realizada para fabricar un bien. Al aplicarle al costo de reposición la depreciación por desgaste físico y obsolescencia obtenemos el valor de reposición depreciado, que pasa a ser el valor corriente para efectos de la re-expresión por el método mixto. El caso es que usualmente solo se considera la obsolescencia funcional que es la perdida de valor del bien atribuida a factores intrínsecos del mismo, como pueden ser problemas de diseño.

En base a los estudios realizados por CONSULTORES ECONOMICOS CARLOS ACEDO MENDOZA Y ASOCIADOS "CONECAM" concluimos que es indispensable incluir el concepto de obsolescencia económica o pérdida de valor por factores externos al bien objeto de avalúo, como son las condiciones de mercado de los productos que se fabrican con las maquinarias y equipos que están siendo valorados. En la medida que se incorpore esta variable estaríamos logrando un estimado de valor que no solo considera los elementos de costo de los insumos, sino que también contempla situaciones de mercado y en consecuencia consideraciones acerca de la rentabilidad de un activo medido en términos de su capacidad de realizar beneficios en el mercado. La importancia de esto estriba en que de acuerdo a la Publicación Técnica No.17 (PT-17), el valor de reposición depreciado o valor corriente para efectos de la re-expresión por el método mixto debe ser reducido al monto recuperable de los activos, el cual es el valor de uso o valor presente neto del efectivo generado por el uso de los activos. El ajuste de la comparación del valor corriente con el monto recuperable, se considera permanente y afecta la partida Resultados por Tenencia Realizados y No Realizados. Veamos un ejemplo con y sin obsolescencia económica:

	<u>SIN</u> Obsolescencia Económica	<u>CON</u> Obsolescencia Económica. (Valor CONECAM)
Valor de Reposición Depreciado	200	160
Valor de Uso	150	150
Pérdida	(50)	(10)

Es evidente que la consideración de la obsolescencia económica nos permite arribar a un valor cónsono con la realidad del mercado, que puede variar y así recogerse en cada avalúo que se efectúe. De esta manera se lograría superar una situación que de por sí es contradictoria, como lo es el hecho de que en la determinación del valor de uso la valoración se realiza sobre consideraciones a futuro del comportamiento de las variables que inciden en la generación de efectivo por el uso de los activos. Esto significa, que podemos estar realizando pérdidas producto de la reducción del valor corriente a su valor de uso, por posibles comportamientos del mercado que tienen implícito un contenido de incertidumbre alto, en lugar de reconocer la pérdida por hechos realmente ocurridos.

La experiencia por mas de 50 años como expertos en valor ha permitido a CONSULTORES ECONOMICOS CARLOS ACEDO MENDOZA Y ASOCIADOS "CONECAM" emitir opiniones de valor técnicamente sustentadas, ajustadas a la realidad y acordes con los principios de contabilidad.