



Diana Suardi

Mariela Guidoni

Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas, Escuela de Contabilidad

APLICACIÓN DEL MODELO DE REVALUACIÓN DE LA RT 31. UN ESTUDIO EXPLORATORIO

Resumen:

La RT 31 (2011) modificó el texto de la RT 17 para incorporar, con carácter opcional, el modelo de revaluación para la medición de los bienes de uso, excepto activos biológicos. La elección entre el modelo de costo y el modelo de revaluación tendrá, en la mayoría de los casos, un impacto significativo en la medición del patrimonio y los resultados. Así, contabilizar un incremento en la medición de los bienes de uso permitirá mostrar una mejor situación patrimonial, pero traerá aparejado el cómputo de mayores amortizaciones en los ejercicios futuros y, por ende, menores ganancias o mayores pérdidas. El modelo de costo se presenta como la opción más sencilla y menos costosa. No obstante, es indudable que la utilización de valores razonables permite brindar información más relevante a los usuarios de los estados financieros.

En concordancia con estudios previos, el relevamiento realizado muestra un uso muy limitado del modelo de revaluación por parte de las Pymes en régimen de oferta pública, lo que sugiere que los directivos, en general, no consideran que la adopción del modelo de revaluación redunde en mayores beneficios económicos netos que el empleo del modelo de costo.

Palabras claves: bienes de uso; políticas contables; modelo de revaluación

1. Introducción

En el año 2011 la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) aprobó la Resolución Técnica 31 (RT 31) por la cual se modificó el texto de la RT 17 para incorporar, con carácter opcional, el modelo de revaluación para la medición de los bienes de uso, excepto activos biológicos.

De la lectura de los considerando de la RT 31 se desprende que uno de los objetivos perseguidos fue lograr una armonización con las normas internacionales de información financiera (NIIF) en materia de medición de los bienes de uso, atento que la NIC 16 admite como alternativa el modelo de revaluación. De ahí que la RT 31 lo describe de manera muy similar a la NIC 16, incluyendo las siguientes cuestiones: bases para el cálculo de los valores revaluados, frecuencia de las revaluaciones, tratamiento de la depreciación acumulada, tratamiento uniforme de clases de bienes de uso, contabilización de la revaluación, tratamiento del saldo por revaluación, efecto de la revaluación de bienes de uso sobre el impuesto a las ganancias y requisitos para la contabilización de revaluaciones.

La introducción del modelo de revaluación en las normas locales se produce en un contexto muy particular ya que como consecuencia de la discontinuación del ajuste por inflación a partir de octubre de 2003, las mediciones asignadas a los bienes de uso en los balances



(basadas en los costos originales de adquisición o producción) se encuentran muy alejadas de los valores presentes de estos bienes. La elección entre el modelo de costo y el modelo de revaluación tendrá, en la mayoría de los casos, un impacto significativo en la medición del patrimonio y los resultados. Así, contabilizar un incremento en la medición de los bienes de uso permitirá mostrar una mejor situación patrimonial, pero traerá aparejado el cómputo de mayores amortizaciones en los ejercicios futuros y, por ende, menores ganancias o mayores pérdidas.

Asimismo, la aplicación del modelo de revaluación tendrá efectos significativos en los ratios usualmente utilizados para el análisis de los estados contables, tales como solvencia, endeudamiento, rentabilidad del patrimonio neto, rentabilidad del activo, entre otros. Por otra parte, permitirá a los inversionistas conocer el costo de oportunidad asociado a la tenencia de los activos ya que al contar con información financiera elaborada a partir de valores razonables -entendiéndose estos como el precio que se recibiría al vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción regular entre los participantes del mercado en la fecha de medición- pueden ser capaces de evaluar los beneficios a los que renuncia la entidad por no vender el activo en un momento determinado.

En el presente trabajo, en primer término, se repasan los principales antecedentes en materia de revaluación de activos fijos en Argentina, a continuación se describen los aspectos más relevantes del modelo de revaluación descripto en la RT 31 y se efectúan algunas consideraciones respecto de los factores que inciden en la elección de políticas contables.

Finalmente se muestran los resultados de un estudio exploratorio llevado a cabo con el objeto de indagar sobre las opciones realizadas por pequeñas y medianas empresas argentinas incluidas en el régimen de oferta pública en materia de política contable para la medición periódica de bienes de uso, en el marco de la RT 17.

2. Antecedentes en materia de revaluación de bienes de uso en la normativa argentina

En la normativa argentina existen importantes antecedentes en materia de revaluación de bienes de uso. En primer término corresponde mencionar a la Resolución Técnica 6 (RT 6) *Estados contables en moneda homogénea*, aprobada por la Junta de Gobierno de la FACPCE en fecha 30 de mayo de 1984, que en su Sección I (actualmente eliminada) decía:

Hace casi dos décadas que la profesión contable de nuestro país elaboró métodos adecuados para la preparación de los estados contables en moneda constante (...) Contemporáneamente, la contabilidad ha sufrido una serie de cuestionamientos respecto de la validez y suficiencia del llamado "principio de valuación al costo", difundándose y coexistiendo con él el modelo denominado genéricamente de "valores corrientes".

En su Anexo A "Normas de valuación vigentes", posteriormente derogado, se listaban las principales normas de valuación existentes, en algún caso enunciando algunas alternativas de uso relativamente generalizado. Con relación a las reglas aplicables para la medición de los bienes de uso establecía:

Se valúan al costo original de los bienes respectivos reexpresado en moneda de cierre, neto de las amortizaciones acumuladas hasta el cierre del período computadas sobre el mismo.

El mayor valor, con respecto al valor residual reexpresado en moneda de cierre según el párrafo anterior, resultante de un revalúo técnico efectuado por



especialistas y debidamente fundamentado, se incluye en una reserva especial que forma parte del patrimonio neto.

Los valores del 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.

En todos los casos, los valores actualizados de los bienes amortizables o sujetos a agotamientos, sirven de base para determinar el monto de las depreciaciones del período, incluyendo -en su caso- las correspondientes al ejercicio en el que se practica el revalúo técnico. Los valores actualizados de los activos así determinados no podrán exceder, para cada grupo homogéneo de bienes, a su valor recuperable.

La versión original de la RT 6, en su Introducción decía: "... la Federación continuará con el estudio de una reforma estructural de las normas contables que abarque los distintos aspectos conceptuales que definirán el modelo de informe al que deberían responder los estados contables."

Es así que en el año 1992 la Junta de Gobierno de la FACPCE aprobó la Resolución Técnica 10 (RT 10) *Normas contables profesionales* que propiciaba el empleo de los valores corrientes como criterio general de medición. En particular, para los bienes de uso contemplaba dos criterios básicos: costo original reexpresado en moneda constante y valores corrientes. Dentro de estos últimos incluía a los costos de reposición, los costos originales reexpresados por índices específicos y las valuaciones técnicas preparadas por profesionales independientes o equipos interdisciplinarios de profesionales independientes, en ambos casos con la correspondiente habilitación profesional.

Si bien el propósito perseguido por la norma era lograr un mayor acercamiento a la realidad económica mediante al empleo de valores corrientes, este objetivo se vio en parte desvirtuado por la contabilización de revaluaciones de bienes de uso con meros fines de "maquillaje" de los estados contables. En este sentido, existen antecedentes de empresas que, teniendo pérdidas reiteradas, revaluaron sus bienes de uso durante la vigencia de la RT 10. Estos abusos fueron los que llevaron a la Comisión Nacional de Valores (CNV) a prohibir la contabilización de revalúos técnicos a partir del 30 de septiembre de 1992, aduciendo, entre otras razones, que las normas profesionales no establecían pautas específicas y detalladas para la realización de revalúos técnicos que permitieran efectuar fácilmente su verificación por terceros (CNV, Resolución N° 205/92).

Posteriormente, La RT 10 fue dejada sin efecto por la Resolución Técnica 17 (RT 17) *Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general* (FACPCE, 2000), que eliminó la posibilidad de efectuar nuevas revaluaciones pero dispuso mantener los efectos residuales de los aumentos de las mediciones contables de los bienes de uso contabilizados durante la vigencia de la RT 10.

3. Resolución Técnica N° 31. Incorporación del modelo de revaluación a la RT 17

Como ya se dijera, en el año 2011 se aprobó la Resolución Técnica N° 31, que modifica el texto de la RT 17 para incorporar, con carácter opcional, el modelo de revaluación para la medición de los bienes de uso, excepto activos biológicos. En consecuencia, conforme a la redacción actual de la sección 5.11 de la RT 17, para la medición contable posterior a su reconocimiento inicial se permite optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación.



La norma establece que los importes revaluados¹ podrán obtenerse por el trabajo realizado por personal propio o mediante servicios de un tasador o especialista en valuaciones que reúna condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad. Para su determinación deberán considerarse las siguientes bases, en orden jerárquico:

- a) Bienes para los que existe un mercado en su condición actual: en base al valor de mercado para su venta al contado.
- b) Bienes para los que no existe un mercado activo en su condición actual, pero existe dicho mercado activo para bienes nuevos equivalentes en capacidad de servicio: en base al valor de mercado para la venta al contado de los bienes nuevos, neto de las depreciaciones acumuladas que corresponda calcular.
- c) Bienes para los que no existe un mercado activo en las formas previstas en los apartados a) y b): (i) al valor estimado a partir de la utilización de técnicas de valuación que arriben a valores del presente o descontados a partir de importes futuros; o (ii) al importe estimado a partir de un costo de reposición, pero computando las depreciaciones que correspondan.

En cuanto a la frecuencia de las revaluaciones, indica que las mismas se harán con una regularidad que permita asegurar que el importe contable no difiera significativamente del valor razonable a la fecha de cierre del período. Los elementos de los bienes revaluados que experimentan cambios significativos y frecuentes en su valor razonable necesitarán revaluaciones cada vez que se presenten estados contables. Tales revaluaciones serán innecesarias para elementos integrantes de los bienes revaluados que experimenten variaciones no significativas en su valor razonable. Para este tipo de bienes, pueden ser suficientes revaluaciones practicadas con una frecuencia de entre tres y cinco años.

Para el tratamiento de las diferencias entre los importes revaluados y los valores de libros, la RT 31 indica:

- Los mayores valores se acreditarán directamente a una cuenta que se denominará Saldo por revaluación, integrante del patrimonio neto, que se expondrá en el rubro Resultados diferidos en el Estado de evolución del patrimonio neto. Sólo se reconocerán como ganancias del período cuando reviertan una disminución por revaluación antes reconocida en el resultado del ejercicio, o bien originen la recuperación de pérdidas por desvalorización contabilizadas en el pasado para ese mismo activo.
- Las disminuciones de valor se reconocerán como resultados del periodo, excepto que se tratara de bienes revaluados anteriormente y hubiera saldo en la cuenta Saldo por revaluación generado por el mismo activo.

El saldo por revaluación de un elemento de bienes revaluados podrá ser transferido directamente a resultados no asignados cuando se produzca la baja de ese elemento, o en un momento posterior. Sin embargo, una parte del saldo por revaluación podrá transferirse a resultados no asignados a medida que el activo sea consumido. En caso de que la citada transferencia sea en proporción al consumo del activo, el importe a transferir será igual a la diferencia entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la calculada sobre su costo original. Las transferencias desde el saldo por revaluación a los resultados no asignados, no pasarán por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de bienes de uso sobre el impuesto a las ganancias, al originar o modificar las diferencias entre el importe contable y la base impositiva de los

¹ El valor revaluado es el valor razonable al momento de la revaluación.



bienes revaluados se contabilizarán y expondrán de acuerdo con la sección 5.19.6.3 (Impuestos diferidos) de la RT 17, es decir, que darán lugar al reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos. En todos los casos en que tales diferencias tengan su contrapartida en el saldo por revaluación, el débito por la constitución del pasivo por impuesto diferido se imputará al mismo saldo por revaluación, sin afectar los resultados del ejercicio. Sin embargo, la reducción en el pasivo por impuesto diferido, a medida que se revierte la diferencia temporaria que lo generó, no se acreditará al saldo por revaluación sino que se incorporará al resultado del ejercicio a fin de compensar el mayor impuesto corriente que se genera en cada ejercicio por la imposibilidad de deducir fiscalmente la porción de la depreciación correspondiente a la revaluación practicada.

En materia de exposición contable, la RT 31 modificó el texto de la RT 9 a fin de incluir la información complementaria que deberá presentarse en los casos de revaluación de bienes de uso:

- a) enunciación de las fechas a las cuales se practicó la revaluación de cada una de las clases separadas;
- b) indicación acerca de si la revaluación se ha practicado con personal propio o si se han utilizado los servicios de un tasador o especialista en valuaciones que reúna condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad;
- c) detalle de los métodos y las hipótesis significativas utilizadas en la estimación del valor razonable de los bienes revaluados;
- d) manifestación acerca de la medida en que el valor razonable de los bienes revaluados, fue determinado por referencia a precios observables en un mercado activo, o a transacciones de mercado recientes, realizadas entre partes debidamente informadas e independientes, o si fue estimado en base a otras técnicas de medición;
- e) indicación, para cada clase de bienes de uso (excepto activos biológicos) que haya sido objeto de revaluación, del importe contable que hubiera correspondido informar en el estado de situación patrimonial si no se hubiera revaluado;
- f) presentación de los movimientos del Saldo por revaluación registrados durante el ejercicio, así como la indicación de que su saldo no es distribuible ni capitalizable mientras permanezca como tal;
- g) en los casos en que se opte por no transferir el saldo originado por la revaluación a los resultados no asignados en función al consumo o a la baja de los activos que hayan sido motivo de una revaluación, deberá exponerse la proporción de vida útil consumida correspondiente a dichos activos y el importe que la entidad podría haber transferido a resultados no asignados a la fecha de cierre del período contable que se informa;
- h) en caso de ser requerida una aprobación por organismos de control, en virtud de regulaciones administrativas o legales, indicar la información correspondiente a dicha aprobación.

A fin de facilitar la comprensión y aplicación práctica de las normas contenidas en la RT 31, el Consejo Emisor de Normas de Contabilidad y Auditoría (CENCyA) aprobó el Informe N° 2 denominado "Introducción al modelo de revaluación de bienes de uso", excepto activos biológicos, y criterios de medición para las nuevas categorías de activos "propiedades de inversión" y "activos no corrientes destinados para la venta (incluyendo los retirados de servicio)". El informe está estructurado en dos partes. En la primera parte se formulan preguntas que habitualmente pueden plantearse sobre el modelo de revaluación, y sus respuestas. En la segunda, se presentan algunos ejemplos de aplicación de las disposiciones contenidas en al RT 31.



Adicionalmente, se aprobó en junio de 2014 la Interpretación N° 7 de Normas Profesionales "Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31)", de aplicación obligatoria, con el objetivo de contribuir a la adecuada aplicación de la norma, que provee guías sobre diversos aspectos que se consideran aceptables para resolver algunas situaciones incorporadas por la RT 31.

4. Aspectos de reconocimiento y medición para entes pequeños y medianos

La Resolución Técnica 41 (RT 41) establece criterios de reconocimiento y medición para entes pequeños (EP) y entes medianos (EM). Esta norma fue emitida en el año 2015 luego de años de discusión acerca de cómo abordar una norma contable de aplicación para estos tipos de entes.

La norma sólo trata aquellos rubros y situaciones consideradas frecuentes en los EP y EM. Para las situaciones cuyos criterios de reconocimiento o de medición no estén contemplados en las mismas, deberán aplicarse los criterios particulares contenidos en las normas detalladas a continuación, respetando el orden de prioridad asignado:

- a) la RT 17;
- b) lo establecido en las Resoluciones y las interpretaciones emitidas y que se emitan en el futuro y traten temas particulares de reconocimiento y medición;
- c) la RT 16.

Los aspectos de reconocimiento y medición para EP se encuentran contenidos en la segunda parte de la RT 41, en tanto que la tercera parte de la norma se refiere a los EM². Sólo los entes que califiquen como EP pueden optar por aplicar las normas de la segunda parte de la RT 41 para la preparación de sus estados contables. Se consideran EP aquellos entes que:

- a) no estén alcanzados por la ley de entidades financieras o realicen operaciones de capitalización, ahorro o en cualquier forma requieran dinero o valores del público con promesa de prestaciones o beneficios futuros;
- b) no sean entes aseguradores bajo el control de la Superintendencia de Seguros de la Nación;
- c) no superen el monto de *ingresos en el ejercicio anual anterior* de quince millones de pesos (\$ 15.000.000). Este importe será reexpresado tomando como base diciembre de 2014;
- d) no sean sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria o de economía mixta; y
- e) no se trate de una sociedad controlante de, o controlada por, otra sociedad excluida por los incisos anteriores.

La tercera parte de la RT 41 podrá aplicarse para la preparación de estados contables de aquellos entes que califiquen como EP y EM. Para que un ente califique como EM se mantienen las mismas exclusiones establecidas para los EP pero se requiere que el monto de *ingresos en el ejercicio anual anterior* haya sido superior a quince millones (\$15.000.000) y hasta setenta y cinco millones de pesos (\$ 75.000.000). Dichos importes, también serán

² La tercera parte de la RT 41 fue incorporada por RT 42/2015.



reexpresados tomando como base diciembre 2014.

Con respecto a la medición periódica de los bienes de uso, tanto la segunda como la tercera parte de la RT 41 admiten como criterios alternativos, para cada clase de bienes: a) el costo menos su depreciación acumulada; o b) el modelo de revaluación de acuerdo con la RT 17.

Puede concluirse, entonces, que no existen diferencias entre la RT 17 y las normas para EP y EM en materia de medición periódica de este rubro. No obstante, corresponde aclarar que los EP que apliquen la segunda parte de la RT 41 y decidan optar por el método de la revaluación descrito en la RT 17, deberán obligatoriamente registrar el activo o pasivo por impuesto diferido que corresponda a la disminución o incremento originado en la revaluación practicada, aun cuando no apliquen dicho método para los restantes activos y pasivos.³

5. Alternativas que plantea el modelo de revaluación

El modelo de revaluación descrito en la RT 31 plantea criterios alternativos referidos a:

1. tratamiento de la depreciación acumulada; y
2. tratamiento del saldo revaluación.

La depreciación acumulada a la fecha de la revaluación puede ser tratada de cualquiera de las siguientes maneras:

- a) recalcularse proporcionalmente a la revaluación que se practique sobre el importe contable de origen del bien, de manera que el importe residual contable de dicho bien después de la revaluación, sea igual a su importe revaluado; o
- b) eliminarse contra el valor de origen del activo, de manera que lo que se revalúa sea el importe contable neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo.

Optar por un tratamiento u otro no tendrá ningún efecto en la medición del patrimonio y los resultados pues sólo se trata de una cuestión de exposición.

En cuanto al tratamiento del saldo por revaluación, la norma permite optar por mantenerlo o transferirlo a resultados no asignados ya sea por retiro, disposición o consumo de los bienes revaluados que le dieron origen. La posibilidad de distribuir o capitalizar el saldo por revaluación surge a partir de su desafectación mediante su transferencia a resultados no asignados. Por lo tanto la alternativa que se seleccione para el tratamiento del saldo por revaluación tendrá efecto en el importe de los resultados capitalizables o distribuibles.

6. Efectos de aplicar el modelo de revaluación en el análisis de los estados contables

La utilización de razones financieras, también conocidas como ratios, representa la base tradicional del análisis e interpretación de los estados contables. Un ratio es una relación entre dos cifras de los estados contables y se obtiene dividiendo una por otra. Esta técnica propone el uso de estos coeficientes para la evaluación de la situación y evolución, tanto financiera como económica, de la empresa. Es decir, se calculan diferentes relaciones entre

³ La Sección 4.4.4. de la segunda parte de la RT 41 establece que el impuesto a las ganancias se reconocerá sobre la base del impuesto determinado correspondiente al ejercicio (método del impuesto a pagar), aunque admite su reconocimiento aplicando el método del impuesto a las ganancias diferido descrito en la tercera parte de esta resolución.



las cifras de los estados contables para tratar de determinar cuáles dan resultados satisfactorios y cuáles no. Sin embargo, los ratios a pesar de ser un instrumento de uso frecuente, cuyo buen diseño y conocimiento permiten resolver algunos aspectos concretos para la toma de decisiones financieras, tienen una limitada capacidad para cuantificar de forma eficiente el éxito o fracaso de una empresa, es por ello que deben ser analizados en su conjunto.

La aplicación del modelo de revaluación afectará los resultados de los ratios usualmente utilizados para el análisis de los estados contables; en particular, tendrá efectos significativos en las medidas de rentabilidad, solvencia e inmovilización de la inversión.

El estudio de la rentabilidad del ente es importante para los propietarios pues de ella dependerá la valuación de la empresa en el mediano plazo y la posibilidad de que se distribuyan dividendos. Para los acreedores, la rentabilidad del ente es un factor importante para evaluar si el ente podrá pagar las obligaciones a su vencimiento. Y, por supuesto, es también un indicador fundamental para evaluar la gestión de los administradores. El análisis de la capacidad de la empresa para generar ganancias requiere vincular los resultados obtenidos con la inversión realizada. Contabilizar un incremento en el valor de los bienes de uso permitirá mostrar una mejor situación patrimonial, al incrementarse el activo y el patrimonio neto, pero traerá aparejado el cómputo de mayores amortizaciones en los ejercicios futuros y, por ende, menores ganancias o mayores pérdidas. En consecuencia, tanto el ratio de rentabilidad del activo (relaciona el resultado por el uso de activos con el activo total) como el de rentabilidad del patrimonio neto (relaciona el resultado del ejercicio con el patrimonio neto) se verán disminuidos.

En cuanto al análisis de la estructura patrimonial, la aplicación del modelo permitirá mostrar una más adecuada relación entre las fuentes de financiamiento y las inversiones realizadas. El ratio de solvencia relaciona el patrimonio neto con el pasivo total y es un indicador que se utiliza para evaluar la capacidad del ente para pagar las deudas a su vencimiento. Esta evaluación es de gran importancia para los acreedores actuales y potenciales del ente. Cuanto mayor sea el resultado, menos endeudado aparecerá el ente para quienes están evaluando el riesgo de concederle crédito, lo que podría ocasionar un menor costo de financiación. La imputación de los mayores valores de los bienes de uso al saldo por revaluación produce un aumento en el patrimonio neto por lo que este cociente arrojará un resultado mayor. Naturalmente, un aumento en el ratio de solvencia va acompañado de una disminución en el ratio de endeudamiento que relaciona el pasivo total con el patrimonio neto.

Por último, si el análisis se enfoca en los activos, un incremento en los bienes de uso traerá aparejado un incremento en el cociente de inmovilización que surge de relacionar los activos no corrientes con el activo total. Es decir, como consecuencia de la aplicación del modelo de revaluación, se mostrará un mayor grado de inmovilización de la inversión.

7. Elección y cambios de política contable

La sección 2.7. de la RT 17 indica que cuando se permita la aplicación de criterios alternativos, el que se seleccione deberá ser aplicado consistentemente a todas las partidas de similar naturaleza. El cambio entre dos criterios alternativos sólo podrá efectuarse cuando:

- a) de ello resulte un mejor cumplimiento de la sección 3 (Requisitos de la información contenida en los estados contables) de la segunda parte de la resolución técnica 16, y
- b) se dé cumplimiento a lo establecido en la sección 4.10 (Modificación a resultados de



ejercicios anteriores).

En la medida en que sea posible medir confiablemente el valor razonable de todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de bienes de uso, el cambio del modelo de costo al modelo de revaluación, siempre se encontrará fundamentado por cuanto permite suministrar información más relevante. Por el contrario, la situación opuesta difícilmente podría ser justificada.

Existe consenso en cuanto a que los cambios de políticas contables deben reconocerse con efecto retroactivo al comienzo del ejercicio en que se los contabiliza, para de esta manera atenuar su efecto sobre la comparabilidad de sucesivos juegos de estados contables. En este sentido, la RT 17, en su sección 4.10., se refiere a "Modificaciones a resultados de ejercicios anteriores", e incluye entre las causas que dan lugar a estas modificaciones a "la aplicación de una norma de medición contable distinta de la utilizada en el ejercicio anterior, con las excepciones indicadas en (...) y en la sección 5.11.1.1.2 (Modelo de revaluación)". Por lo tanto, el cambio del modelo de costo al modelo de revaluación para la medición de alguna clase de bienes de uso no tiene efecto retroactivo por cuanto se encuentra expresamente excluido del tratamiento general.

8. Factores que inciden en la elección de política contable

La elección de políticas contables no es un acto neutral sino que, tal como expresa Monterrey Mayoral (1998), debe entenderse como una acción orientada con efecto sobre la riqueza y sobre la distribución de ésta. La elección contable suele calificarse de "eficiente" o de "oportunista". Una elección contable es eficiente si permite optimizar las decisiones basadas en la información que brinda la contabilidad; por el contrario, se considera que es oportunista cuando los gerentes seleccionan aquellas políticas que mejor favorecen sus intereses.

En materia de medición periódica de los activos fijos, el modelo de costo se presenta como la opción más sencilla y menos costosa. No obstante, es indudable que la utilización de valores razonables permite arribar a mediciones contables más cercanas a la realidad económica. En opinión de Fowler Newton (2014, p. 50), teniendo en cuenta el interés público, lo más razonable sería que los responsables legales por el contenido de los estados financieros optaran por la alternativa que permita el mejor cumplimiento de los requisitos que debería reunir la información contable para satisfacer las necesidades de sus usuarios. En el mismo sentido, Castellanos-Sánchez (2015) sostiene que cuando la gerencia de una entidad selecciona un método de medición en particular, incide, en gran medida, en el análisis e interpretación que los usuarios interesados hacen del comportamiento financiero de la entidad que reporta. Por esto, en el momento de definir sus políticas contables, el objetivo de la gerencia debe estar alineado con las necesidades de quienes hacen uso de los estados financieros.

Puede afirmarse que el modelo de revaluación resulta superior al de costo en orden al cumplimiento de los requisitos de la información contable. En este sentido, Herrman, Saudagaran y Thomas (2006) analizan el criterio de valor razonable frente al de costo para la medición de elementos de Propiedad, planta y equipo y sostienen que el criterio de valor razonable es superior al de costo en cuanto a su valor predictivo y confirmatorio, y también por aportar información más oportuna, neutral, comparable, consistente y que refleje la imagen fiel.

Otro aspecto que no debe soslayarse es que la obtención de estimaciones confiables de los valores razonables de los bienes conlleva la necesidad de incurrir en costos adicionales, lo que es probable que juegue un papel importante en la elección de la política contable. Por lo



tanto, es de suponer que los directivos usarán el modelo de revaluación cuando los costos de obtener estimaciones confiables de los valores razonables de los bienes sean relativamente bajos. La existencia o no de un mercado activo para los bienes a revaluar sin duda jugará un papel importante en la decisión.

Estudios previos han mostrado una alta preferencia por el modelo de costo por sobre el modelo de revaluación para la medición de los activos fijos. En este sentido, Cristensen y Nikolaev (2012) ilustraron que el modelo de costo para la medición de los activos no financieros es ampliamente adoptado por las empresas del Reino Unido y Alemania. Los autores destacan el beneficio de aplicar el valor razonable en reemplazo del costo histórico que se relaciona con una supremacía, casi absoluta, en la mayoría de las características cualitativas de la información financiera presentes en el cuerpo normativo del IASB. Señalan que el gran inconveniente que enfrenta el valor razonable es la característica cualitativa de fiabilidad, territorio dominado por el costo histórico. Finalmente, concluyen que, a pesar de sus méritos conceptuales, no es probable que los valores razonables se conviertan en el criterio primario de medición para los activos fijos sobre bases voluntarias ya que el costo asociado a la obtención de valores razonables confiables constituye un factor clave en la elección del método a emplear.

Con relación a las empresas argentinas, un relevamiento llevado a cabo en 2015 entre las grandes empresas incluidas en el régimen de oferta pública de títulos valores que confeccionan sus estados contables según las NIIF, arrojó resultados similares: de 148 empresas relevadas sólo el 11% de ellas aplica el modelo de revaluación para alguna clase de bienes del rubro Propiedad, planta y equipo (Suardi y otros, 2015).

9. Estudio exploratorio⁴

Durante el año 2016 se llevó a cabo una actividad de investigación con el objeto de indagar sobre las opciones realizadas por pequeñas y medianas empresas argentinas incluidas en el régimen de oferta pública, en materia de política contable para la medición periódica de bienes de uso en el marco de la RT 17.

9.1. Descripción de la actividad

En primer término se consultó la página web de la Comisión Nacional de Valores⁵ a fin de identificar los estados contables de Pymes en régimen de oferta pública correspondientes a ejercicios finalizados en el año 2015. Como resultado de la búsqueda se encontraron 42 empresas cuyos estados contables estaban disponibles, aunque dos de ellas debieron ser eliminadas dado que una no poseía elementos integrantes del rubro bienes de uso, en tanto que la otra había optado por aplicar las normas de la segunda parte de la RT 26 (NIIF completas).

En consecuencia, se relevaron los estados contables de 40 empresas a fin de identificar la política contable elegida para la medición de las distintas clases de bienes de uso⁶.

⁴ Algunos resultados parciales de este estudio fueron presentados en las XXXVII JORNADAS UNIVERSITARIAS DE CONTABILIDAD (Suardi, Galante y Guidoni, 2016).

⁵ www.cnv.gob.ar

⁶ Se consideraron los estados consolidados en aquellos casos en que la empresa presenta estos estados como información complementaria.



9.2. Resultados obtenidos

9.2.1. Modelo elegido

A continuación se presenta un cuadro con los resultados del relevamiento:

Nro.	Empresa	Fecha de Cierre	Modelo adoptado	
			Costo	Revaluación
1.	ACTUAL SA	31/01/2015	X	
2.	ALGABO SA	30/06/2015	X	
3.	ALIANZA SEMILLAS SA	31/03/2015	X	
4.	ALVAREZ HNOS SACel	31/12/2015	X	
5.	B.F. ARGENTINA SA (BAUFEST)	30/06/2015	X	
6.	BE ENTERPRISES SA	31/12/2015	X	
7.	BIG BLOOM SA	31/12/2015	X	
8.	CENTRO CARD SA	30/06/2015	X	
9.	COMPAÑÍA INTEGRAL DE ALIMENTOS SA	30/04/2015	X	
10.	CONSTRUIR SA	31/12/2015	X	
11.	DECREDITOS SA	30/04/2015	X	
12.	DILCAR SA	30/11/2015	X	
13.	EBUCAR SA	31/12/2015	X	
14.	ECIPSA HOLDING SA	31/12/2015	X	
15.	EMPRENDIMIENTO INDUSTRIAL MEDITERRANEO SA	31/12/2015	X	
16.	EMPRESUR SA	31/10/2015	X	
17.	ERSA URBANO SA	31/12/2015	X	X
18.	EURO SA	31/07/2015	X	X
19.	INDO SA	30/06/2015	X	
20.	INGACOT SA	31/08/2015	X	
21.	INMAC SA	30/06/2015	X	
22.	INSUMOS AGROQUIMICOS SA	31/03/2015	X	
23.	INTEC SA	31/12/2015	X	
24.	LABORATORIOS PRETTY SA	30/11/2015	X	X



25.	MERANOL SACI	30/06/2015	X	
26.	MICRO LENDING SA	31/12/2015	X	
27.	MONTEVER S.A.	31/05/2015	X	
28.	OVOPROT INTERNATIONAL SA	30/06/2015	X	
29.	PERCOMIN ICSA	31/03/2015	X	
30.	PLÁSTICOS DISE SA	31/07/2015	X	X
31.	PRIFAMON SIC	31/12/2015	X	X
32.	REGIONAL TRADE SA	31/12/2015	X	
33.	SAN JUAN INVERSIONES SA	30/11/2015	X	
34.	SBM CREDITOS SA	30/09/2015	X	
35.	SION SA	31/12/2015	X	
36.	SOUTH MANAGEMENT SA	31/12/2015	X	
37.	TINUVEL SA	31/05/2015	X	
38.	TRANTOR SA	31/12/2015	X	
39.	ULTRACONGELA-DOS SA	30/06/2015	X	
40.	VETANCO SA	31/12/2015	X	

En consecuencia, se concluye:

- 35 empresas aplicaron el modelo de costo para la medición de todas las clases de bienes incluidas en el rubro (87,5%);
- 5 empresas aplicaron el modelo de revaluación para la medición de al menos una clase de bienes incluida en el rubro (12,5%); y
- ninguna empresa aplicó el modelo de revaluación para todas las clases de bienes incluidas en el rubro.

Estos resultados muestran una clara preferencia por el modelo de costo y son muy similares a los obtenidos en el estudio llevado a cabo en 2015 entre las grandes empresas incluidas en el régimen de oferta pública de títulos valores que confeccionan sus estados contables según las NIIF, por lo que el tamaño de la empresa no parece ser una variable que incida en la elección entre el modelo de costo y el de revaluación.

El estudio sugiere que los directivos, en general, no consideran que la adopción del modelo de revaluación redunde en mayores beneficios económicos netos que el empleo del modelo de costo. Por otra parte, la subvaluación de los activos fijos producida como consecuencia de la discontinuación del ajuste por inflación no parece haber sido un factor de peso a la hora de elegir el modelo a emplear.

9.2.2. Clases de bienes revaluados

Adicionalmente, para aquellas empresas que optaron por el modelo de revaluación, se procedió a identificar las clases de bienes revaluados. El siguiente cuadro muestra los



resultados obtenidos:

Nro.	Empresa	Clases de activos
1.	ERSA URBANO SA	Rodados Terrenos e inmuebles
2.	EURO SA	Inmuebles
3.	LABORATORIOS PRETTY SA	Terrenos y edificios
4.	PLÁSTICOS DISE SA	Inmuebles Máquinas y equipos
5.	PRIFAMON SIC	Terrenos Inmuebles Mejoras y construcciones Maquinarias

Como puede observarse, las cinco empresas optaron por aplicar el modelo de revaluación para la clase de bienes inmuebles, aunque algunas también lo hicieron para otras clases de bienes. Es probable que esta situación obedezca a que para los inmuebles existe en general un mercado activo que facilita la determinación de valores razonables. En otras palabras, los costos de obtener importes razonables en mercados líquidos son relativamente más bajos y proporcionan una fuente independiente de verificación.

9.2.3. Aplicación del modelo de revaluación y su impacto en la estructura patrimonial y en los ratios

Para cada una de las cinco empresas que optaron por aplicar el modelo de revaluación se procedió a identificar los siguientes aspectos:

- a) metodología de revaluación aplicada, en particular las bases utilizadas para el cálculo de los valores revaluados, y si se utilizaron los servicios de un tasador o especialista externo a la empresa;
- b) opciones realizadas en materia de tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación y tratamiento del saldo de revaluación; y



c) frecuencia de las revaluaciones⁷.

Asimismo, se determinaron los efectos de aplicar por primera del modelo en la estructura patrimonial de la empresa y en los ratios. Con respecto a estos últimos, por tratarse de Pymes en régimen de oferta pública, se consideraron los índices comparativos contemplados en la Reseña Informativa que estas empresas deben acompañar como información adicional a los estados financieros (Normas 2013 CNV, Título IV, Capítulo III, Art. 4º). Estos índices son:

Liquidez: Activo corriente/Pasivo corriente

Solvencia: Patrimonio neto total/Pasivo total

Inmovilización del capital: Activo no corriente/Total del activo

Rentabilidad: Resultado neto del ejercicio/Patrimonio neto total promedio

En los Anexos I a V se muestran los resultados obtenidos para cada empresa, los que pueden sintetizarse de la siguiente manera:

En términos generales, se observa que la información complementaria referida a la aplicación del modelo de revaluación es escasa e insuficiente, pese a los requerimientos detallados establecidos en la RT9. No se explica claramente cuáles han sido las bases utilizadas para el cálculo de los valores revaluados y, en algunos casos, no se explicitan las opciones realizadas en materia de tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación y tratamiento del saldo de revaluación.

En cuanto a la frecuencia de las revaluaciones, tres de las cinco empresas analizadas efectuaron nuevas revaluaciones con una frecuencia de entre dos y cuatro años. Cabe aclarar que las dos restantes aplicaron por primera vez el modelo en los años 2013 y 2015, respectivamente.

Con respecto a los efectos de aplicar por primera vez el modelo de revaluación, el relevamiento muestra que las cinco empresas incrementaron los importes contables de las clases de bienes revaluados, acreditando el aumento a la cuenta saldo por revaluación, integrante del patrimonio neto. Sin embargo, sólo fue posible cuantificar el impacto en la estructura patrimonial y en los ratios de tres de ellas debido a que no se encontraban disponibles los estados contables correspondientes al primer ejercicio de aplicación del modelo para las dos restantes. Para las tres empresas analizadas, los referidos Anexos muestran la manera en que la contabilización del revalúo impacta en la estructura patrimonial de cada una de ellas. Se presenta en valores absolutos y en porcentajes el incremento registrado en los bienes de uso, en el activo no corriente y en el total del activo; el aumento en el pasivo no corriente y en el total del pasivo como consecuencia de reconocer el pasivo por impuesto diferido resultante de la revaluación; y el incremento en el patrimonio neto por un importe equivalente al aumento contabilizado en los bienes revaluados, neto del efecto de constituir el correspondiente pasivo por impuesto diferido (importe neto acreditado a la cuenta saldo por revaluación).

Asimismo, se muestra cómo los cambios en la estructura patrimonial impactan en los ratios que se presentan en la Reseña Informativa:

1. El ratio de liquidez, que mide la capacidad de pago que tiene la empresa para poder hacer frente a sus deudas a corto plazo, no sufre modificaciones ya que la

⁷ Se analizaron todos los estados contables disponibles posteriores a la primera revaluación.



revaluación de bienes de uso no afecta a ninguna de las cifras involucradas en su cálculo.

2. El ratio de solvencia presenta un resultado mayor al que se obtendría por aplicación del modelo de costo.
3. El coeficiente de inmovilización del capital aumenta como consecuencia del aumento en el activo no corriente.
4. El ratio de rentabilidad disminuye debido a que el patrimonio neto final se incrementa por el importe neto acreditado al Saldo por revaluación.

10. Conclusiones

De lo antedicho es posible concluir:

La incorporación del modelo de revaluación en la RT 17 ha permitido lograr una armonización con las NIIF en materia de medición de los bienes de uso, atento que la NIC 16 lo admite como alternativa.

La introducción del modelo de revaluación en las normas locales se produce en un contexto muy particular ya que como consecuencia de la discontinuación del ajuste por inflación a partir de octubre de 2003, las mediciones asignadas a los bienes de uso en los balances (basadas en los costos originales de adquisición o producción) se encuentran muy alejadas de los valores presentes de estos bienes.

La elección entre el modelo de costo y el modelo de revaluación tendrá, en la mayoría de los casos, un impacto significativo en la medición del patrimonio y los resultados. Así, contabilizar un incremento en la medición de los bienes de uso permitirá mostrar una mejor situación patrimonial, pero traerá aparejado el cómputo de mayores amortizaciones en los ejercicios futuros y, por ende, menores ganancias o mayores pérdidas.

La norma permite optar por mantener el saldo por revaluación o transferirlo a resultados no asignados ya sea por retiro, disposición o consumo de los bienes revaluados que le dieron origen. La posibilidad de distribuir o capitalizar el saldo por revaluación surge a partir de su desafectación mediante su transferencia a resultados no asignados. Por lo tanto la alternativa que se seleccione para el tratamiento del saldo por revaluación tendrá efecto en el importe de los resultados capitalizables o distribuibles.

En materia de medición periódica de los activos fijos, el modelo de costo se presenta como la opción más sencilla y menos costosa. No obstante, es indudable que la utilización de valores razonables permite arribar a mediciones contables más cercanas a la realidad económica, por lo que es superior al de costo en cuanto al cumplimiento de los requisitos que debe reunir la información contable.

La aplicación del modelo de revaluación afectará los resultados de los ratios usualmente utilizados para el análisis de los estados contables; en particular, tendrá efectos significativos en las medidas de rentabilidad, solvencia e inmovilización de la inversión.

La obtención de estimaciones confiables de los valores razonables de los bienes conlleva la necesidad de incurrir en costos adicionales, lo que es probable que juegue un papel importante en la elección de la política contable.

El estudio exploratorio llevado a cabo entre pequeñas y medianas empresas argentinas incluidas en el régimen de oferta pública muestra una clara preferencia por el modelo de costo: el 87,5% de las empresas aplicaron el modelo de costo para la medición de todas las clases de bienes.



Los resultados obtenidos son coincidentes con estudios previos. En particular, son muy similares a los que muestra el estudio llevado a cabo en 2015 entre las grandes empresas argentinas incluidas en el régimen de oferta pública de títulos valores que confeccionan sus estados contables según las NIIF, por lo que el tamaño de la empresa no parece ser una variable que incida en la elección entre el modelo de costo y el de revaluación.

Por último, pese a los méritos conceptuales del modelo de revaluación, el estudio sugiere que los directivos, en general, no consideran que la adopción del modelo de revaluación redunde en mayores beneficios económicos netos que el empleo del modelo de costo.

Referencias Bibliográficas

- Castellanos-Sánchez, J. (2015) Medición de activos no financieros. Un análisis de los elementos que intervienen en la decisión de la gerencia al optar por el modelo de valor razonable. *Cuadernos de Contabilidad, Bogotá, 16 (40)*, 41-71.
- Consejo Emisor de Normas de Contabilidad y Auditoría. Informe N° 2. *Introducción al modelo de revaluación de bienes de uso, excepto activos biológicos, y criterios de medición para las nuevas categorías de activos "propiedades de inversión" y "activos no corrientes destinados para la venta (incluyendo los retirados de servicio)"*. Buenos Aires, Argentina: FACPCE.
- Cristensen, H. y Nikolaev, V. (2012). *Does Fair Value Accounting for Non-Financial Assets Pass the Market Test?*. Recuperado el 22 de octubre de 2015, en: <http://www.haas.berkeley.edu/rastconference/papers/ChristensenRev.pdf>.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2011). Resolución Técnica (RT 31). *Modificación de las Resoluciones Técnicas N° 9, 11, 16 y 17. Introducción del modelo de revaluación de bienes de uso excepto activos biológicos*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2000). Resolución Técnica (RT 17). *Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (1984). Resolución Técnica (RT 6). *Estados contables en moneda homogénea*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (1992). Resolución Técnica (RT 10). *Normas contables profesionales*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (1987). Resolución Técnica (RT 9). *Normas particulares de exposición contable para entes comerciales, industriales y de servicios*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2014). Interpretación N° 7. *Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31)*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2015). Resolución Técnica (RT 41). *Normas contables profesionales. Desarrollo de cuestiones de aplicación general: aspectos de reconocimiento y medición para entes pequeños y entes medianos*. Buenos Aires, Argentina: Autor.



- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2000). Resolución Técnica (RT 16). *Marco conceptual de las normas contables profesionales distintas a las referidas en la RT 26*. Buenos Aires, Argentina: Autor.
- Fowler Newton, E. (2014). *Contabilidad Superior*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Herrman, D., Saudaragan, S. y Thomas, W. (2006), The quality of fair value measures for property, plant and equipment, *Accounting Forum* , 30, 43-59.
- International Accounting Standards Board (1993). Norma Internacional de Contabilidad (NIC 16). *Propiedad, planta y equipo*. Londres, Reino Unido: Autor.
- Monterrey Mayoral, J. (1998). Un recorrido por la contabilidad positiva. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, Vol XXVI, N° 95, 427-467.
- Suardi, D., Bertolino, G., Díaz, T., Chiurchiú, A, Galante, S. y Pozzi, N. (2015). La elección de política contable en el marco de la NIC 16: "Propiedad, planta y equipo". *Vigésimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística"*, Rosario, Argentina.
- Suardi, D, Galante, S y Guidoni, M. (2016). Medición periódica de los bienes de uso en el marco de las normas profesionales argentinas. *Elección de política contable. XXXVII Jornadas Universitarias de Contabilidad*, Mar del Plata, Argentina.



ANEXO I

EMPRESA: ERSA URBANO SA

Año de constitución: 2001

Actividad principal: Autotransporte Urbano de Pasajeros

Cierre de ejercicio: el 31/12

Clases de bienes revaluados: Rodados, Terrenos e Inmuebles

Fecha adopción modelo revaluación previsto en la RT 31: 31/12/2011

Metodología de revaluación: No se explicita.

Tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación: No se indica. Sin embargo, del análisis del Anexo de Bienes de Uso correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre 2011 se infiere que la amortización acumulada a la fecha de la revaluación ha sido recalculada proporcionalmente a la revaluación practicada sobre el importe contable de origen del bien.

Tratamiento del saldo por revaluación: No se explicita. Sin embargo, según se desprende de los estados de evolución del patrimonio neto correspondientes a los periodos analizados, la entidad transfiere anualmente una porción del saldo por revaluación a los resultados no asignados, no pudiéndose determinar si dicha transferencia se realiza en proporción al consumo de los bienes revaluados o con motivo de la baja de dichos bienes.

Frecuencia de las revaluaciones: Se realizaron nuevas revaluaciones de los Rodados, Terrenos e Inmuebles en los ejercicios finalizados el 31/12/2013 y 31/12/2015.

Efectos de aplicar por primera vez el modelo de revaluación:

a) En la estructura patrimonial



Rubros	con	sin	Variación	
	revaluación	revaluación	\$	%
	(1)	(2)		
Bienes de uso	214.682.411,77	154.316.333,77	60.366.078,00	39,12%
Activo corriente	81.321.408,11	81.321.408,11		
Activo no corriente	246.464.214,72	186.098.136,72	60.366.078,00	32,44%
Total del activo	327.785.622,83	267.419.544,83	60.366.078,00	22,57%
Pasivo corriente	93.725.340,66	93.725.340,66		
Pasivo no corriente	94.515.134,75	84.840.811,75	9.674.323,00	11,40%
Total del pasivo	188.240.475,41	178.566.152,41	9.674.323,00	5,42%
Patrimonio neto	139.545.147,42	88.853.392,42	50.691.755,00	57,05%

- (1) Cifras correspondientes a los estados contables por el ejercicio finalizado el 31/12/2011
 (2) Cifras indicadas en (1) ajustadas para eliminar los efectos de la revaluación (incremento en bienes de uso, pasivos por impuestos diferidos y en el saldo por revaluación).

b) En los ratios

Rubros	con revaluación	sin revaluación
Liquidez (1)	0,87	0,87
Solvencia (2)	0,74	0,50
Inmovilización del capital (3)	0,75	0,70
Rentabilidad (4)	0,29	0,39

- (1) Activo corriente/Pasivo corriente
 (2) Patrimonio neto/Pasivo total
 (3) Activo no corriente/Total del activo
 (4) Resultado neto del ejercicio/Patrimonio neto total promedio



ANEXO II

EMPRESA: **EURO S.A.**

Año de constitución: 1999

Actividad principal: Elaboración y venta de productos alimenticios derivados de la transformación de materias primas de origen vegetal, mineral y/o animal, con destino a la alimentación animal y humana.

Cierre de ejercicio: el 31/07

Clases de bienes revaluados: terrenos y edificios

Fecha adopción modelo revaluación previsto en la RT 31: 31/07/2012

Metodología de revaluación: Se contrataron los servicios de la empresa Serinco y empresa Grandinett reuniendo las mismas condiciones de idoneidad y de independencia respecto a la entidad. Se consideró como valor razonable el informado por el tasador. El valor razonable de los bienes fue determinado por las empresas dedicadas a realizar tasaciones e informes comerciales para entidades bancarias y empresas comerciales, las que aplicaron los criterios que consideraron necesarios para la estimación del valor.

Tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación: No se explicita. Sin embargo, cabe mencionar que en el Anexo de Bienes de Uso se incorpora una columna para presentar los incrementos por revaluación, los que se suman a la diferencia entre los valores de origen y las amortizaciones acumuladas a fin de arribar a los importes netos al cierre.

Tratamiento del saldo por revaluación: No se explicita. Sin embargo, según se desprende de los estados de evolución del patrimonio neto correspondientes a los períodos analizados, la entidad no transfiere el saldo a los resultados no asignados a medida que los activos revaluados son consumidos.

Frecuencia de las revaluaciones: Se realizaron nuevas revaluaciones de los terrenos y edificios en los ejercicios finalizados el 31/07/2014 y 31/07/2015.

Efectos de aplicar por primera vez el modelo de revaluación:

a) En la estructura patrimonial



Rubros	con	sin	Variación	
	revaluación	revaluación	\$	%
	(1)	(2)		
Bienes de uso	17.351.173,84	7.302.770,18	10.048.403,66	137,60%
Activo corriente	39.247.135,35	39.247.135,35		
Activo no corriente	17.351.173,84	7.302.770,18	10.048.403,66	137,60%
Total del activo	56.598.309,19	46.549.905,53	10.048.403,66	21,59%
Pasivo corriente	37.960.616,07	37.960.616,07		
Pasivo no corriente	6.526.651,07	3.009.709,79	3.516.941,28	116,85%
Total del pasivo	44.487.267,14	40.970.325,86	3.516.941,28	8,58%
Patrimonio neto	12.111.042,05	5.579.579,67	6.531.462,38	117,06%

(1) Cifras correspondientes a los estados contables por el ejercicio finalizado el 31/07/2012.

(2) Cifras indicadas en (1) ajustadas para eliminar los efectos de la revaluación (incremento en bienes de uso, pasivos por impuestos diferidos y en el saldo por revaluación).

b) En los ratios

Rubros	con revaluación	sin revaluación
Liquidez (1)	1,03	1,03
Solvencia (2)	0,27	0,14
Inmovilización del capital (3)	0,31	0,16
Rentabilidad (4)	0,17	0,29

(1) Activo corriente/Pasivo corriente

(2) Patrimonio neto/Pasivo total

(3) Activo no corriente/Total del activo

(4) Resultado neto del ejercicio/Patrimonio neto total promedio



ANEXO III

EMPRESA: LABORATORIOS PRETTY S.A.

Año de constitución: 1999

Actividad principal: fabricación y venta de artículos de cosmética.

Cierre de ejercicio: el 30/11

Clases de bienes revaluados: terrenos y edificios

Fecha adopción modelo revaluación previsto en la RT 31: 30/11/2013

Metodología de revaluación: La Sociedad contrató a un tasador independiente, especialista en la materia, a efectos de determinar el valor razonable de los bienes. Dicho valor fue determinado por referencia a evidencia basada en el mercado. Las valuaciones realizadas por el tasador se basan en precios observables en transacciones de mercado recientes, ajustadas por la naturaleza, ubicación o condición de cada bien en particular.

Tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación: Se elimina contra el valor de origen del activo, de manera que lo que se revalúa es el importe neto contable resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo.

Tratamiento del saldo por revaluación: Se transfiere a resultados no asignados a medida que los activos sean dados de baja por la Sociedad.

Frecuencia de las revaluaciones: No se realizaron nuevas revaluaciones. En los estados contables por los ejercicios finalizados el 30/11/2014 y 30/11/2015 no se indica si los importes contables difieren o no de los valores razonables de los bienes revaluados.

Efectos de aplicar por primera vez el modelo de revaluación: No ha sido posible efectuar esta evaluación debido a que los estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 30/11/2013 no se encuentran disponibles.



ANEXO IV

EMPRESA: **PLÁSTICOS DISE SA**

Año de constitución: 1989

Actividad principal: Fabricación de envases flexibles

Cierre de ejercicio: 31/07

Clases de bienes revaluados: Inmuebles, Máquinas y Equipos, Instalaciones, Muebles y Útiles y Software.

Fecha adopción modelo revaluación previsto en la RT 31:

Inmuebles: 31 de Julio 2009.

Máquinas y Equipos, Instalaciones, Muebles y Útiles y Software: 31 de Julio de 2010.

A las fechas en que se contabilizaron los revalúo técnicos no estaba en vigencia la RT 31 que incorporó el modelo de revaluación. En este sentido en nota a los estados contables por el ejercicio cerrado el 31 de Julio 2011 se expresa: "Los estados contables han sido preparados de acuerdo con normas técnicas contenidas en las Resoluciones Técnicas de la FACPCE en vigencia, excepto por lo mencionado en la Nota 7, referida a la aplicación de revalúo técnicos sobre bienes de uso."

Metodología de revaluación: Se consideró el probable valor de realización, estimado por profesionales independientes.

Tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación: No se explicita.

Tratamiento del saldo por revaluación: El ente opta por transferir una parte del saldo por revaluación a resultados no asignados en proporción al consumo de los bienes revaluados.

Frecuencia de las revaluaciones:

Inmuebles y Mejoras, Máquinas y equipos: Se efectuó una nueva revaluación al 31/07/2014.

Efectos de aplicar por primera vez el modelo de revaluación: No se pueden determinar por no encontrarse disponibles los balances anteriores al año 2011.



ANEXO V

EMPRESA: **PRIFAMON SA**

Año de constitución: 1944

Actividad principal: Fabricación de Mondadientes y anexos. Fabricación de cosméticos, perfumes, productos de higiene y tocador.

Cierre de ejercicio: 31/12

Clases de bienes revaluados: Terrenos, Inmuebles, Mejoras y Construcciones, Maquinarias Líneas Producción.

Fecha adopción modelo revaluación previsto en la RT 31: 2015

Metodología de revaluación: Se transcriben las bases contenidas en la RT 31, sin explicitar cual ha sido metodología utilizada, solo se indica que las valuaciones fueron efectuadas por peritos en función del valor de mercado de los bienes.

Tratamiento de las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación: Las amortizaciones han sido recalculadas proporcionalmente a la revaluación practicada sobre el importe contable de origen del bien, de manera que el importe residual contable de dicho bien después de la revaluación sea igual a su importe revaluado.

Tratamiento del saldo por revaluación: No se explicita.

Frecuencia de las revaluaciones: No se puede determinar atento a que no existen estados contables posteriores.

Efectos de aplicar por primera vez el modelo de revaluación:

a) En la estructura patrimonial



Rubros	con revaluación (1)	sin revaluación (2)	Variación	
			\$	%
Bienes de uso	56.462.970,53	12.202.403,53	44.260.567,00	362,72%
Activo corriente	99.784.294,54	99.784.294,54		
Activo no corriente	56.650.189,90	12.389.622,90	44.260.567,00	357,24%
Total del activo	156.434.484,44	112.173.917,44	44.260.567,00	39,46%
Pasivo corriente	69.630.723,82	69.630.723,82		
Pasivo no corriente	33.673.560,21	17.504.333,21	16.169.227,00	92,37%
Total del pasivo	103.304.284,03	87.135.057,03	16.169.227,00	18,56%
Patrimonio neto	53.130.200,41	25.038.880,41	28.091.320,00	112,19%

- (1) Cifras correspondientes a los estados contables por el ejercicio finalizado el 31/12/2015
 (2) Cifras indicadas en (1) ajustadas para eliminar los efectos de la revaluación (incremento en bienes de uso, pasivos por impuestos diferidos y en el saldo por revaluación).

b) En los ratios

Rubros	con revaluación	sin revaluación
Liquidez (1)	1,43	1,43
Solvencia (2)	0,51	0,29
Inmovilización del capital (3)	0,36	0,11
Rentabilidad (4)	0,19	0,38

- (1) Activo corriente/Pasivo corriente
 (2) Patrimonio neto/Pasivo total
 (3) Activo no corriente/Total del activo
 (4) Resultado neto del ejercicio/Patrimonio neto total promedio