

En Breve 01/2013

Medición de propiedad, planta y equipo después del reconocimiento inicial utilizando el modelo de revaluación

Contenido

- 1 **Introducción**
- 2 **Modelo de revaluación**
- 3 **Bases de valuación**
- 4 **Técnicas de valuación**
- 5 **Un solo enfoque vs enfoques múltiples**
- 6 **Jerarquía de valor razonable**

Introducción

El objetivo de este En Breve es comentar los procedimientos que una entidad debe considerar para la medición de su propiedad, planta y equipo bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), cuando optó por la opción de política contable bajo el modelo de revaluación.

Modelo de revaluación

Una entidad deberá realizar revaluaciones con suficiente frecuencia para demostrar que el valor en libros de los activos fijos no difiere de manera material de su valor razonable al cierre del ejercicio de reporte.

La frecuencia de las revaluaciones depende de los movimientos en el valor razonable de los activos fijos. Por ejemplo, si los valores razonables son volátiles, tales como el valor de los terrenos y edificios, probablemente se requerirán revaluaciones frecuentes. Sin embargo, si los valores razonables son estables en un periodo largo, tales como la maquinaria, probablemente las revaluaciones se necesitarán con menos frecuencia. La determinación de la frecuencia de las revaluaciones es un asunto de juicio que es responsabilidad de la administración de la entidad.

Bases de valuación

Bajo la política contable del método de revaluación la base de la valuación utilizada es el “valor razonable”, el cual se define como “el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación”.

Bajo esta definición de valor razonable la entidad debe considerar la habilidad de los participantes de un mercado para maximizar el valor de los activos a través del mayor y mejor uso de los mismos.

Por ejemplo, si la entidad fuera dueña de un terreno en el centro de la ciudad y en el cual tuviera un almacén, el lugar probablemente tendría potencial para un desarrollo residencial, lo cual significa que el precio sería significativamente más alto que su precio como un sitio industrial (a pesar de que la entidad tendría que incurrir en costos, tales como reubicación o costos de cierre, con el objetivo de realizar ese valor.)

Para determinar el mayor y mejor uso de un activo no financiero, la entidad debe considerar los siguientes supuestos en relación con el uso de dicho activo:

- Físicamente posible (tomar en consideración las características físicas del activo que los participantes del mercado deberían considerar cuando determinen el precio del activo - ej. la ubicación o tamaño de la propiedad).
 - Legalmente permisible (tomar en consideración cualquier restricción legal en el uso del activo que los participantes del mercado deberían de considerar cuando determinen el precio del activo - ej. las regulaciones aplicables en donde la propiedad está ubicada).
 - Financieramente viable (tomar en consideración si el uso del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un adecuado retorno de la inversión que los participantes del mercado requerirán en una inversión en el activo en uso).
- Aplicarla de manera uniforme.
 - Un cambio de técnica es igual a un cambio de estimación contable.
- Técnicas*
- Enfoque de mercado – Utiliza precios y otra información relevante generados por transacciones del mercado que impliquen partidas idénticas o comparables.
 - Enfoque de costos – Utiliza el costo actual de reposición. Este modelo refleja el monto que se requeriría actualmente para reemplazar la capacidad de servicio de un activo. Desde la perspectiva de un vendedor participante del mercado, el precio que se recibiría por el activo se basa en el costo para que un comprador participante del mercado adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por obsolescencia (la obsolescencia abarca deterioro físico, obsolescencia funcional y económica). Este modelo se utiliza normalmente para calcular el valor razonable de activos tangibles que se usan en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos.
 - Enfoque de ingresos - Utiliza montos futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos).

En relación al último bullet mencionado, lo que se mide es el ingreso o los flujos de efectivo generados como retorno de la inversión.

Técnicas de valuación

Cuando el precio de un activo o un pasivo no se puede observar directamente, éste debe ser estimado utilizando una técnica de valuación. Cuando se usa en el contexto de la medición de valor razonable, “técnica de valuación” es un término genérico y su aplicación no se limita a modelos complejos de valuación razonable. Por ejemplo, la valuación de un activo o pasivo utilizando precios de cotización en un mercado activo para activos y pasivos idénticos es una técnica de valuación. En otros casos, cuando los precios no se pueden observar directamente y se requiere utilizar más juicios, será apropiado utilizar técnicas más complejas.

Derivado de lo anterior la entidad requiere considerar los siguientes puntos en cuanto a las técnicas de valuación:

- No existen reglas en cuanto a cuál técnica de valuación debe usarse.
- Debe seleccionarse la técnica más apropiada a las circunstancias acerca de la cual se cuente con suficiente información.

Los enfoques que se utilizan para medir el valor razonable incluyen, por ejemplo:

- Técnicas de valor presente.
- Modelos de valuación de opciones (por ejemplo, la fórmula Black-Scholes-Merton o un modelo de binomios).
- El método de utilidades excedentes de múltiples períodos (que normalmente se usa para calcular el valor razonable de algunos activos intangibles).

Adicionalmente, se deben considerar los siguientes principios generales en las técnicas de valor presente:

- Los flujos de efectivo y las tasas de descuento deben reflejar los supuestos que usarían los participantes del mercado al valorar el activo o el pasivo.
- Los flujos de efectivo y las tasas de descuento únicamente deben considerar los factores atribuibles al activo o pasivo en cuestión.
- Evitar un doble conteo, u omitir los efectos de los factores de riesgo.
- Los supuestos relativos a los flujos de efectivo y las tasas de descuento deben ser internamente congruentes.
- Las tasas de descuento deben coincidir con los factores económicos subyacentes de la moneda en la que se denominan los flujos de efectivo.

Por ejemplo, si se usan los flujos de efectivo contractuales de un préstamo, la tasa de descuento debe reflejar la incertidumbre en las expectativas en cuanto a futuros incumplimientos. Sin embargo, si se usan los flujos de efectivo esperados, no debe usarse esa tasa de descuento.

Un solo enfoque vs enfoques múltiples

En algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación (ej. cuando valuamos un activo o un pasivo utilizando precios de cotización en un mercado activo para activos y pasivos idénticos). Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Jerarquía de valor razonable

La jerarquía del valor razonable da la más alta prioridad a los precios de cotización en mercados activos para activos y pasivos idénticos y la más baja prioridad a datos de entrada no observables. La valuación a valor razonable se clasifica en su totalidad, con base en el nivel más bajo de datos de entrada importantes como se muestra abajo. La jerarquía del valor razonable depende de los datos de entrada, no de las técnicas de valuación.

Nivel 1 – Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.

Nivel 3 – Considera datos de entrada no observables.

Aguascalientes

Universidad 1001, piso 12-1, Bosques del Prado
20127 Aguascalientes, Ags.
Tel: +52 (449) 910 8600, Fax: +52 (449) 910 8601

Cancún

Avenida Bonampak SM 6, M 1, lote 1, piso 10
77500 Cancún, Q. Roo
Tel: +52 (998) 872 9230, Fax: +52 (998) 892 3677

Celaya

Edificio Deloitte, pisos 1 y 2, Blvd. A. López Mateos 1206 Ote.,
Colonia Las Insurgentes
38080 Celaya, Gto.
Tel: +52 (461) 159 5300, Fax: +52 (461) 159 5333

Chihuahua

Centro Ejecutivo Punto Alto II
Av. Valle Escondido 5500, Fracc. Des. El Saucito E-2, piso 1,
31125 Chihuahua, Chih.
Tel: +52 (614) 180 1100, Fax: +52 (614) 180 1110

Ciudad Juárez

Baudelio Pelayo No. 8450
Parque Industrial Antonio J. Bermúdez
32400 Ciudad Juárez, Chih.
Tel: +52 (656) 688 6500, Fax: +52 (656) 688 6536

Culiacán

Calz. Insurgentes 847 Sur, Local 3, Colonia Centro Sinaloa
80128 Culiacán, Sin.
Tel: +52 (667) 761 4339, Fax: +52 (667) 761 4338

Guadalajara

Avenida Américas 1685, piso 10, Colonia Jardines Providencia
44638 Guadalajara, Jal.
Tel: +52 (33) 3669 0404, Fax: +52 (33) 3669 0469

Hermosillo

Francisco Eusebio Kino 309-9, Colonia Country Club
83010 Hermosillo, Son.
Tel: +52 (662) 109 1400, Fax: +52 (662) 109 1414

León

Paseo de los Insurgentes 303, piso 1, Colonia Los Paraísos
37320 León, Gto.
Tel: +52 (477) 214 1400, Fax: +52 (477) 214 1405

Mazatlán

Avenida Camarón Sábalo 133, Fraccionamiento Lomas
de Mazatlán
82110 Mazatlán, Sin.
Tel: +52 (669) 989 2100, Fax: +52 (669) 989 2120

Mérida

Calle 56 B 485 Prol. Montejo Piso 2
Colonia Itzimna 97100 Mérida, Yuc.
Tel: +52 (999) 920 7916, Fax: +52 (999) 927 2895

Mexicali

Calzada Justo Sierra 1101-A, Fraccionamiento Los Pinos
21230 Mexicali, B.C.
Tel: +52 (686) 905 5200, Fax: +52 (686) 905 5231

México, D.F.

Paseo de la Reforma 489, piso 6, Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
Tel: +52 (55) 5080 6000, Fax: +52 (55) 5080 6001

Monclova

Ejército Nacional 505, Colonia Los Pinos
25720 Monclova, Coah.
Tel: +52 (866) 635 0075, Fax: +52 (866) 635 1761

Monterrey

Lázaro Cárdenas 2321 Poniente, PB, Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
Tel: +52 (81) 8133 7300, Fax: +52 (81) 8133 7383

Nogales

Apartado Postal 384-2
Sucursal de Correos "A"
84081 Nogales, Son.
Tel: +52 (631) 320 1673, Fax: +52 (631) 320 1673

Puebla

Edificio Deloitte, vía Atlixcayotl 5506, piso 5, Zona Angelópolis
72190 Puebla, Pue.
Tel: +52 (222) 303 1000, Fax: +52 (222) 303 1001

Querétaro

Avenida Tecnológico 100-901, Colonia San Ángel
76030 Querétaro, Qro.
Tel: +52 (442) 238 2900, Fax: +52 (442) 238 2975, 238 2968

Reynosa

Carr. Monterrey-Reynosa 210-B, PA
Fracc. Portal San Miguel
88730 Reynosa, Tamps.
Tel: +52 (899) 921 2460, Fax: +52 (899) 921 2462

San Luis Potosí

Carranza 2076-22, piso 2, Colonia Polanco
78220 San Luis Potosí, S.L.P.
Tel: +52 (444) 1025300, Fax: +52 (444) 1025301

Tijuana

Misión de San Javier 10643, Piso 8,
Zona Urbana Río Tijuana. Tijuana B.C., 22010
Tel: +52 (664) 622 7878, Fax: +52 (664) 681 7813

Torreón

Independencia 1819-B Oriente, Colonia San Isidro
27100 Torreón, Coah.
Tel: +52 (871) 747 4400, Fax: +52 (871) 747 4409

deloitte.com/mx

Esta publicación es para uso exclusivo de clientes y personal de la firma.
Se prohíbe su distribución, copia y/o reproducción total o parcial sin previa autorización por escrito.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los aproximadamente 195,000 profesionales de la firma están comprometidos con la visión de ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.