



**Gisela Bertolino**

**Andrea Chiurchiú**

**María Laura Grisolia**

*Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas*

## **ELECCION DE POLITICA CONTABLE EN EL MARCO DE LA NIC 16: "PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO". EL CASO DE LAS EMPRESAS ARGENTINAS COTIZANTES. UN ESTUDIO EXPLORATORIO.**

### **Resumen:**

En general puede afirmarse que el empleo de valores corrientes permite lograr un mayor acercamiento a la realidad económica y, por ende, un mejor cumplimiento de los objetivos de los estados contables, ya que dichos estados muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se le han confiado, para lo cual hay que tener en cuenta la naturaleza de dichos recursos y los precios de mercado. Por otra parte el modelo de costo se presenta como la opción más sencilla y menos costosa. En nuestro país, conforme lo establece la RT 26, las empresas que hacen oferta pública de sus valores negociables deben presentar obligatoriamente sus estados contables conforme a las NIIF, en tanto que los restantes entes pueden aplicar, opcionalmente: a) las NIIF; b) la "NIIF para las PYMES"; o c) las normas contables profesionales emitidas por la FACPCE o las que emita en el futuro mediante resoluciones técnicas distintas a la RT 26. Para el tratamiento contable de los bienes de uso, los entes que adopten las NIIF, ya sea en forma obligatoria o voluntaria, deberán seguir las pautas establecidas en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, por lo que podrán optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación para la medición de cada elemento integrante de PP&E. Cuando se revalúa un elemento integrante del rubro PP&E, la norma plantea opciones respecto de las depreciaciones acumuladas al momento de la revaluación y del tratamiento contable posterior del superávit por revaluación.

En cuanto a la medición del valor razonable deberán considerar el marco establecido en la Norma Internacional de Información Financiera N° 13. La NIIF 13 tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer un marco para la medición del mismo. Esta norma define al valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Las principales técnicas de valoración utilizadas son: el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso. La NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La más alta jerarquía la constituyen los precios cotizados (sin ajuste) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder a la fecha de la medición (datos de entrada Nivel 1). Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Un dato de entrada es observable cuando se desarrolla utilizando datos de mercado. En la menor jerarquía se encuentran los datos de Nivel 3, que son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

El relevamiento realizado que se presenta, se efectuó considerando las empresas cotizantes en Argentina que en el estudio realizado en el año 2015 habían optado por aplicar el modelo de revaluación para al menos una de las clases de bienes incluidos en el rubro PP&E,



analizándose los siguientes aspectos: las clases de bienes medidos según el modelo de revaluación; la metodología de revaluación adoptada; el tratamiento adoptado para las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación; y el tratamiento otorgado al superávit de revaluación. Con respecto a las 17 empresas relevadas que aplicaron el modelo de revaluación, en el Anexo I se detalla las clases de bienes para los cuales se adoptó este modelo.

El estudio exploratorio muestra que de las empresas cotizantes en Argentina que aplicaron el modelo de revaluación, en su mayoría lo hicieron para la clase de bienes inmuebles y máquinas y equipos y es probable que esta situación obedezca a que para estos bienes existe en general un mercado activo que facilita la determinación de sus valores razonables. En cuanto a los restantes aspectos analizados, se observa que únicamente para el caso de los terrenos se utilizaron datos de nivel de entrada 1 para la determinación del valor razonable, y que la opción más elegida ha sido la desafectación del saldo por revalúo a fecha de cierre por diferencia entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien. El fundamento de esta última elección puede ser la posibilidad de compensar, en el total de los resultados no asignados, el mayor cargo a resultados por amortizar dichos bienes en base a su valor revaluado, dado que de esta manera el total de los resultados pasibles de asignación no varía.

Palabras claves: propiedad, planta y equipo; políticas contables; modelo de revaluación

## 1. Introducción

En las últimas décadas, debido a la globalización, la evolución de los negocios y el desarrollo económico, las empresas se han enfrentado al desafío de reflejar en sus estados contables una realidad compleja y cambiante. Este proceso ha tenido importantes consecuencias en la teoría contable, basada en el paradigma de la utilidad del usuario, que la ha llevado a la utilización cada vez mayor del concepto de valores corrientes como criterio de medición contable. En general, puede afirmarse que el empleo de valores corrientes permite lograr un mayor acercamiento a la realidad económica y, por ende, un mejor cumplimiento de los objetivos de los estados contables, ya que dichos estados muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se le han confiado, para lo cual hay que tener en cuenta la naturaleza de dichos recursos y los precios de mercado. Por otra parte el modelo de costo se presenta como la opción más sencilla y menos costosa. En este sentido, tal como expresa Fowler Newton<sup>1</sup>, 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.

El presente trabajo aborda algunos aspectos relacionados con la medición contable de los bienes de uso, generalmente uno de los rubros más significativos dentro del activo de las empresas, por lo que el criterio que se adopte para su medición periódica resulta relevante en la medición del patrimonio y los resultados. En este sentido, se presentan dos alternativas: utilizar los costos de producción o adquisición originales (modelo de costo), o bien emplear valores corrientes (modelo de revaluación), criterios que se han sido incluidos en las normas contables vigentes.

---

<sup>1</sup> FOWLER NEWTON, E., *Contabilidad Superior*, 7ª edición, La Ley, Buenos Aires, 2014, Tomo I, p. 50.



En nuestro país, conforme lo establece la RT 26<sup>2</sup>, las empresas que hacen oferta pública de sus valores negociables deben presentar obligatoriamente sus estados contables conforme a las NIIF, en tanto que los restantes entes pueden aplicar, opcionalmente: a) las NIIF; b) la "NIIF para las PYMES"; o c) las normas contables profesionales emitidas por la FACPCE o las que emita en el futuro mediante resoluciones técnicas distintas a la RT 26. Para el tratamiento contable de los bienes de uso, los entes que adopten las NIIF, ya sea en forma obligatoria o voluntaria, deberán seguir las pautas establecidas en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, por lo que podrán optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación. En cuanto a la medición del valor razonable deberán considerar el marco establecido en la Norma Internacional de Información Financiera N° 13 (NIIF 13) *Medición del Valor Razonable*.

Como es sabido, los estados contables deben brindar información confiable para que la misma resulte de utilidad para los usuarios. La aplicación del modelo de revaluación involucra algunos aspectos controvertidos cuya análisis resulta relevante, entre los que se destacan los requisitos para su aplicación, los procedimientos aplicables para la obtención de los valores razonables de los bienes cuando no existen mercados activos, la imputación de las diferencias entre los importes surgidos de la revaluación y las mediciones contables previas de los bienes revaluados, la determinación del significado del "Saldo de revaluación" y su tratamiento posterior, entre otros.

Por lo expuesto, en este trabajo, en primer término, se describen los aspectos más relevantes tratados en la NIC 16 y NIIF 13, en particular, los referidos a la aplicación del modelo de revaluación a los elementos integrantes de Propiedad, Planta y Equipo (PP&E); y ciertas cuestiones referidas a elección de políticas contables.

Posteriormente se muestran los resultados de un estudio exploratorio llevado a cabo para indagar acerca de las elecciones de política contable de las empresas argentinas (obligadas a aplicar las NIIF) que han optado por el modelo de revaluación a los fines de la medición periódica de las distintas clases de elementos integrantes de este rubro en sus estados financieros.

## 2. La medición de PP&E en la NIC 16

La NIC 16 describe el tratamiento que se debe dar a las propiedades, plantas y equipos del ente, especificando que el objetivo de la misma es que los usuarios financieros de los estados contables puedan conocer la inversión y los cambios que se produzcan en dicha inversión. Por tal razón la norma establece pautas sobre los valores de este tipo de activos en su incorporación y posterior valuación en los distintos ejercicios económicos.

En el momento en que estos activos se incorporan al patrimonio de la entidad serán reconocidos por su valor de costo siempre y cuando cumpla con las condiciones para ser incluido en dicho rubro.

Posteriormente a la incorporación inicial se deberá elegir una política contable para la valuación periódico de tales activos y la misma deberá ser aplicada a todos los elementos que integren una clase de PP&E. La NIC 16 posibilita dos tipos de mediciones:

- 1) Modelo de costo: dado por su costo original menos las depreciaciones acumuladas y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

---

<sup>2</sup> FACPCE, Resolución Técnica N° 26. "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) [y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)]". 2009.



- 2) Modelo de revaluación: siempre que el valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

El valor razonable se encuentra definido en la NIIF 13 como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de la medición contable (la problemática particular de esta determinación será abordada en el próximo acápite del presente trabajo).

La NIC 16 establece que las revaluaciones se deberán realizar con cierta regularidad para asegurar que el importe de libros no difiera significativamente del que podría determinarse a través del valor razonable.

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios en los valores razonables de los bienes integrantes del rubro PP&E que se estén revaluando. Cuando el valor razonable de estos bienes se modifique significativamente estas revaluaciones deberán realizarse con una periodicidad anual, mientras que en el caso de aquellos grupos en los cuales estos cambios no sean significativos podrán realizarse cada tres o cinco años.

Cuando se revalúa un elemento integrante del rubro PP&E, la norma plantea dos opciones respecto de las depreciaciones acumuladas al momento de la revaluación:

- a) reexpresarlas proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revaluación sea igual a su importe revaluado;
- b) eliminada contra el importe en libros del activo de manera, que lo que se expresa es el valor neto resultante hasta alcanzar el importe revaluado del activo.

Es importante resaltar que la NIC 16 establece que la revaluación se efectúe por grupos o clase de bienes de naturaleza y usos similares: "Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos". Se menciona como ejemplos de clases separadas a terrenos, terrenos y edificios, maquinarias, buques, aeronaves, vehículos de motor, mobiliario y enseres y equipos de oficina. El objetivo perseguido es evitar la revaluación selectiva de activos y que los estados contables muestren partidas medidas con una mezcla de costos y valores presentes. Por ello puede afirmarse que las revaluaciones, de acuerdo a esta norma, deben realizarse por "clase" de activos.

En cuanto a la diferencia entre los valores revaluados y los importes en libros de los bienes objeto de revalúo, la norma detalla expresamente el tratamiento de las mismas.

Si se incrementa el importe en libros del activo revaluado consecuencia de la revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral (ORI) y se acumulará en el patrimonio neto, bajo el nombre de superávit de revaluación. Sin embargo se reconocerá este incremento en el resultado del período en la medida que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del período.

En caso que se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período. Pero la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en ORI reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

El superávit de revaluación puede transferirse a la cuenta de ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja del activo, esto podría implicar la transferencia total del saldo de revaluación cuando la entidad disponga del activo por su enajenación o su disposición por otra vía. También se establece que parte del superávit podrá transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En este caso el importe del superávit a transferir será igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. La transferencia del superávit de revaluación a las ganancias



acumuladas nunca pasará por el resultado del período. En ningún caso la transferencia total o parcial del saldo por revaluación es obligatoria, se plantea como una opción para el ente.

### 3. La determinación del valor razonable en la NIIF 13

La NIIF 13 tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer un marco para la medición del mismo. Esta norma define al valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Agrega que, una entidad medirá el valor razonable de un activo o pasivo utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio del activo o pasivo, lo que implica considerar los factores específicos relativos a:

- el activo o pasivo objeto de la medición;
- el mercado principal (o el más ventajoso) para el activo o pasivo; y
- los participantes del mercado con los que la entidad realizaría una transacción en ese mercado

La medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo, las que incluyen, por ejemplo, la condición y localización del activo y las restricciones (si las hubiera) sobre la venta o uso del activo.

Con relación al mercado y a los participantes del mercado, esta NIIF determina que la entidad debe tener acceso al mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición. Debido a que diferentes entidades con distintas actividades pueden tener acceso a diversos mercados, el mercado principal (o el más ventajoso) para el activo o pasivo puede ser diferente para distintas entidades; por ello, el mercado principal (o el más ventajoso) y, en consecuencia, los participantes del mercado se considerará desde la perspectiva de la entidad teniendo en cuenta, de este modo, diferencias entre entidades con actividades diversas.

Al referirse a las técnicas de valoración, indica que deben utilizarse las técnicas que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos disponibles suficientes para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables y minimizando el uso de datos de entrada no observables.

Las principales técnicas de valoración utilizadas son: el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso. El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que implican activos, pasivos o grupo de activos o pasivos idénticos o comparables (es decir similares). Por su parte, el enfoque del costo refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo, comúnmente conocido como costo de reposición. Y el enfoque del ingreso convierte importes futuros de efectivo, ingresos o gastos en un único importe a la fecha de la medición (valor presente); en este caso, la medición del valor razonable se determina sobre la base de las expectativas de mercado sobre esos importes futuros.

Las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo deberán aplicarse en forma congruente en los períodos siguientes, salvo cuando el cambio de las mismas permita una medición que iguale o sea más representativa del valor razonable en ese momento. El desarrollo de nuevos mercados, la posibilidad de disponer de nueva información o de dejar de disponer de información que se utilizaba en períodos anteriores y cambios en las condiciones de mercado, podrían ser algunas situaciones que posibilitarían cambios en las técnicas de valoración y que deberán recibir el tratamiento contable dispensado en la NIC 8 como un cambio en una estimación contable.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e



información a relevar relacionada, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.

La más alta jerarquía la constituyen los precios cotizados (sin ajuste) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder a la fecha de la medición (datos de entrada Nivel 1). Un mercado activo es aquel en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con una frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base de negocio en marcha. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable.

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Un dato de entrada es observable cuando se desarrolla utilizando datos de mercado (tales como información disponible públicamente) y que reflejan los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo. Los datos de entrada de Nivel 2 incluyen los siguientes elementos:

- precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos;
- precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos;
- datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo (por ejemplo tasas de interés y curvas de rendimiento); y
- datos de entrada corroboradas por el mercado

Puede ser necesario para la medición del valor razonable ciertos ajustes a estos datos de nivel 2 originados en factores específicos del activo o pasivo, por ejemplo: la condición y localización del activo y el volumen o nivel de actividad en los mercados dentro de los cuales se observan los datos de entrada.

En la menor jerarquía se encuentran los datos de Nivel 3, que son datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Un dato de entrada es no observable cuando no puede emplearse datos de mercado por no estar disponibles y se desarrolla utilizando la mejor información disponible sobre los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, comprendiendo, de corresponder, los supuestos sobre el riesgo. Los supuestos sobre el riesgo incluyen el riesgo inherente a una técnica de valoración concreta utilizada para medir el valor razonable y el riesgo inherente a los datos de entrada de la técnica de valoración. Un dato de entrada de Nivel 3 puede basarse en datos propios de la entidad y/o en otra información disponible, pero siempre se debe considerar la premisa que sean desarrollados considerando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio del activo o pasivo. Es decir, que si existe algún dato interno a la entidad pero que no está disponible para los otros participantes del mercado, deberá ajustarse ese dato de entrada para la medición del valor razonable.

#### **4. La aplicación del valor razonable como elección de política contable**

En un mundo globalizado, en que cada día surgen nuevas formas de hacer negocios, y donde los requerimientos de información son cada vez mayores, se podría pensar que la incorporación del valor razonable proporciona información más relevante a los usuarios de los estados financieros porque considera los supuestos que utilizarían los participantes en el mercado. Sin embargo, la información puede ser relevante, pero poco fiable en su naturaleza, por lo que su reconocimiento puede generar distorsiones. Por lo tanto, al usar este criterio de medición se debe estar seguro de que la información que genere estará libre de sesgo, error



material o prejuicio, para que los usuarios puedan confiar en que en la veracidad de lo que pretende representar.

La elección de políticas contables no es un acto neutral sino que, tal como expresa Monterrey Mayoral<sup>3</sup>, 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 "oportunistas". 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. Desde una perspectiva de costo-beneficio el modelo de revaluación resulta superior al de costos en orden al cumplimiento de las cualidades de la información descritas en el Marco Conceptual, sobre todo en lo que hace a la relevancia. No obstante, el modelo de costo lo aventaja en cuanto al cumplimiento del requisito de confiabilidad.

La utilización de valor razonable ha generado debate en relación al concepto de confiabilidad. Si se considera que este tipo de medición se basa en valores de mercados organizados, el grado de confiabilidad del valor razonable debería estar relacionado con las condiciones de funcionamiento del mercado. Si los mercados funcionan bien, se establecen precios libres de sesgo, los cuales serán conocidos por todos los interesados de manera oportuna. Por el contrario, si los mercados no funcionan bien o no hay un mercado activo, la norma indica que puede obtenerse el valor razonable mediante el uso de técnicas de valoración basadas en estimaciones o tasaciones. En este caso, se corre el riesgo de obtener un valor subjetivo que conlleve a que la información para tomar decisiones no sea confiable, ni esté libre de sesgos, y por lo tanto, no resulte útil al usuario. La utilización del valor razonable encierra riesgos, sin embargo, este riesgo podrían reducirse, dado que las normas exigen, a través de las revelaciones, que éstos se hagan explícitos.

Como puede observarse, la problemática sobre el valor razonable se centra fundamentalmente en la compensación entre la relevancia y la confiabilidad de la información financiera. Herrman, Saudagaran y Thomas<sup>4</sup> 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. Un 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. Es probable que esto suceda en mercados más bien líquidos, que proporcionan una fuente independiente de verificación, como en el caso de propiedades de inversión y ciertas clases de PP&E, en general los mercados inmobiliarios poseen mayor liquidez que los mercados de otros activos no financieros y por tanto los costos de obtención de valores razonables suelen ser relativamente bajos.

Otra cuestión a tener en cuenta en la elección del criterio de medición a aplicar es que, en ciertos casos, la utilización de valor razonable, afecta la medición del desempeño de los

<sup>3</sup> MONTERREY MAYORAL, J., Un recorrido por la contabilidad positiva, *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, Vol XXVI, N° 95, abril-junio 1998, p. 446.

<sup>4</sup> HERRMAN, D., SAUDARAGAN, S. y THOMAS, W., The quality of fair value measures for property, plant and equipment, *Accounting Forum*, 30, 2006, pp. 43-59.



administradores de la entidad, especialmente cuando las variaciones en los importes de los activos revaluados implique el reconocimiento de resultados por cambios de valor en dichos activos, como podría suceder en empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria, en relación a la medición de las propiedades de inversión.

También vale destacar la existencia de cierta preferencia por la medición a valor razonable en relación a las necesidades de acceder a fuentes de financiación por parte de las empresas. Los entes que obtienen financiamiento necesitan proveer a sus acreedores información contable que asegure o garantice la capacidad de repago de la deuda. Por ende, la utilización del modelo de revaluación permite mejorar ciertos aspectos de la información financiera suministrada a terceros, tal como los indicadores de solvencia y endeudamiento.

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<sup>5</sup> 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 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.

## 5. Estudio exploratorio

### 5.1. Antecedentes<sup>6</sup>

Durante los meses de agosto y setiembre de 2015 se llevó a cabo una actividad de investigación con el objeto de indagar sobre las opciones realizadas por las sociedades argentinas, que obligatoriamente deben presentar sus estados contables conforme a las NIIF<sup>7</sup>, en materia de política contable adoptada para la medición periódica de propiedad, planta y equipo en el marco de la NIC 16.

El relevamiento se efectuó considerando las empresas incluidas en el régimen de oferta pública de títulos valores -conforme información obrante en la página web de la Comisión Nacional de Valores- obligadas a confeccionar sus estados contables según las NIIF.

Por lo tanto, se eliminaron las entidades financieras, compañías de seguros, cooperativas y asociaciones civiles, atento a que las mismas se encuentran exceptuadas de la aplicación obligatoria de las NIIF según lo establece la RT 26. Por igual motivo se eliminaron las emisoras que califiquen como Pequeñas y Medianas Empresas. En consecuencia se relevaron los estados contables de 150 empresas.

Para cada una de estas empresas se accedió a la página web de la Comisión Nacional de Valores ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)) y se consultó el último estado financiero anual consolidado<sup>8</sup>

<sup>5</sup> CRISTENSEN, H. y NIKOLAEV, V., *Does Fair Value Accounting for Non-Financial Assets Pass the Market Test?*, 2012, disponible en: <http://www.haas.berkeley.edu/rastconference/papers/ChristensenRev.pdf> (recuperado 22/10/15).

<sup>6</sup> La elección del política contable en el marco de la NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo". Suardi Diana, Bertolino, Gisela, Díaz Teresa y otros. Vigésimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística. Noviembre 2015.

<sup>7</sup> La Comisión Nacional de Valores (CNV), a través de las Resolución General N° 622/13, estableció la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N°17.811 y modificatorias, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

<sup>8</sup> Para aquellas empresas no obligadas a presentar estados financieros anuales consolidados, se consultó el estado financiero anual individual.





disponible a fin de identificar la política contable elegida para la medición de las distintas clases de propiedades, planta y equipo.

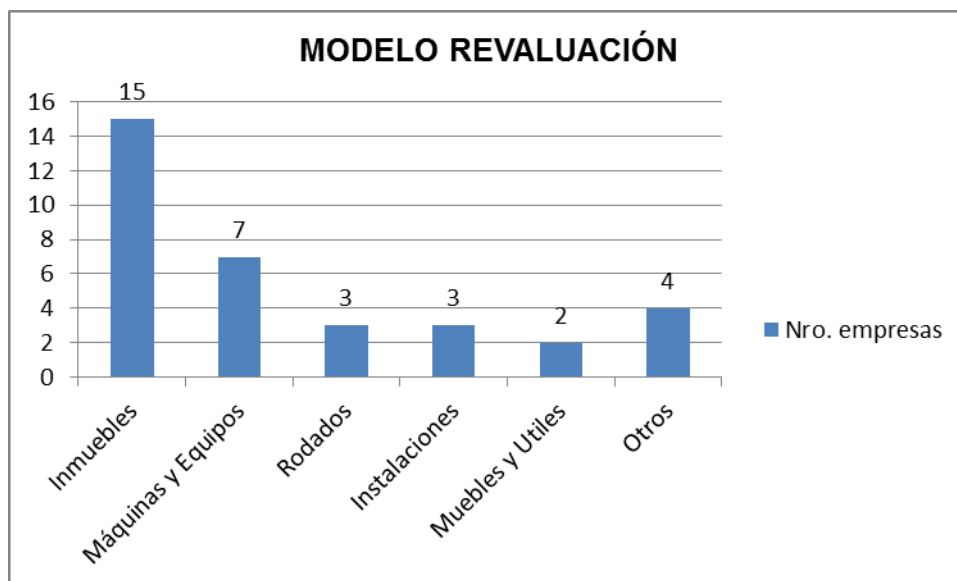
De las 150 empresas relevadas, 2 empresas no presentaban el rubro Propiedad, Planta y Equipo, por lo cual no fueron consideradas para el análisis.

Respecto de las 148 restantes

- 131 empresas aplicaron el modelo de costo para la medición de todas las clases de bienes incluidos en el rubro;
- ninguna empresa aplicó el modelo de revaluación para todas las clases de bienes incluidos en el rubro; y
- 17 empresas aplicaron el modelo de revaluación para al menos una de las clases de bienes incluidos en el rubro.

El estudio realizado indicó que sólo el 11% de las entidades incluidas en el régimen de oferta pública, y que se encuentra obligadas a aplicar las NIIF conforme a la RT 26, aplicaron el modelo de revaluación para al menos una de las clases de bienes incluidos en el rubro, mientras que el 89% restante aplicó el modelo de costo para la medición de todas las clases de bienes incluidos en el rubro. Estos resultados parecen sugerir 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.

Con respecto a las 17 empresas que aplicaron el modelo de revaluación, en el Anexo I se detalla las clases de bienes para los cuales se adoptó este modelo. En el siguiente gráfico se sintetizaron los resultados obtenidos, indicando la cantidad de empresas que optaron por el modelo para cada clase de bienes.



Se concluyó entonces que las empresas que optaron por el modelo de revaluación, en su mayoría lo hicieron para la clase de bienes inmuebles. Es probable que esta situación obedezca a que para estos bienes existe en general un mercado activo que facilita la determinación de valores razonables.

## 5.2 Nuevo estudio exploratorio

Durante los meses de marzo y abril de 2016 se llevó a cabo una nueva actividad de investigación con el objeto de indagar sobre distintos aspectos en relación a la aplicación del



modelo de revaluación previsto en la NIC 16 por las sociedades argentinas, que obligatoriamente deben presentar sus estados contables conforme a las NIIF.

### Descripción de la actividad

El relevamiento se efectuó considerando las 17 empresas incluidas en el régimen de oferta pública de títulos valores -conforme información obrante en la página web de la Comisión Nacional de Valores- obligadas a confeccionar sus estados contables según las NIIF y que en el relevamiento realizado en el año 2015 habían optado por aplicar el modelo de revaluación para al menos una de las clases de bienes incluidos en el rubro Propiedad, Planta y Equipo.

Los aspectos sobre los que se trabajó en esta oportunidad fueron:

- identificación de las clases de bienes medidos según el modelo de revaluación;
- análisis de la metodología de revaluación adoptada;
- determinación del tratamiento adoptado para las depreciaciones acumuladas a la fecha de la revaluación; y
- tratamiento otorgado al superávit de revaluación.

### Resultados obtenidos

En relación al primer aspecto, la identificación de las clases de bienes medidos según el modelo de revaluación, cuyo detalle se encuentra en el Anexo I, y tal como se concluyera en el trabajo del 2015 ya citado, de las 17 empresas relevadas, 15 optaron por la medición sobre la base del modelo de revaluación de la clase "Inmuebles", seguramente debido a la existencia de mercados activos que facilitan la determinación del valor razonable. En segundo lugar, aunque en menor medida, 7 de las 17 empresas estudiadas aplicaron la revaluación para la clase "Máquinas y Equipos", con igual presunción en cuanto al fundamento de la elección.

Al analizar la metodología aplicada para la determinación del valor razonable, se observa una diversidad de criterios y enfoques utilizados para arribar al mismo, aunque puede apreciarse algunas características comunes, en función de la naturaleza de los bienes.

De las 17 empresas relevadas, 3 de ellas no presentan información en sus estados contables acerca de la metodología aplicada. El siguiente cuadro muestra en forma resumida, para cada una de las 14 empresas restantes y por clases de bienes revaluados, los criterios adoptada para la determinación del valor razonable. Adicionalmente, y teniendo en cuenta las categorías establecidas por la NIIF 13 en materia de niveles de datos de entradas observables y no observables (niveles 1 a 3), se buscó identificar a qué nivel se puede asimilar cada una de las metodologías aplicadas por las empresas relevadas.

| EMPRESA       | CLASES DE BIENES   | METODOLOGIA  | NIVEL     |
|---------------|--|--|-----------|
| Agrofina S.A. | Terrenos   | Valor de mercado por venta al contado                                      | Nivel I   |
|               | Inmuebles<br>Muebles y Útiles y Equipamiento<br>Equipos industriales | Costo estimado de reconstrucción o reposición menos depreciación acumulada | Nivel III |



|                                     |   |   |           |
|-------------------------------------|---|---|-----------|
| Benito Roggio<br>e Hijos S.A.       | Máquinas y Equipos<br>Pesados   | Valor de mercado de<br>unidades nuevas<br>similares menos la<br>correspondiente<br>depreciación acumulada | Nivel II  |
|                                     | Edificios y Terrenos  | Informes de tasadores<br>independientes<br>basados en técnicas de<br>valoración                           | Nivel III |
| Capex S.A.                          | Central Térmica Agua del<br>Cajón   | Estimación del flujo de<br>ingresos futuros<br>descontados  | Nivel III |
|                                     | Edificios y Terrenos  | Valor de venta en mercado<br>activo mediante<br>tasaciones de inmobiliarias<br>reconocidas                | Nivel II  |
|                                     | Parque Eólico Diadema<br>Planta de Gases licuados<br>de petróleo  | Costo de reposición menos<br>depreciación acumulada   | Nivel II  |
| Dycasa S.A.                         | Terrenos e Inmuebles  | No manifiesta   |           |
| Empresa Distr.<br>La Plata S.A.     | Sistema de distribución<br>utilizado para<br>brindar servicios de<br>distribución de energía<br>eléctrica y las obras en<br>curso relacionadas<br>con dicho sistema | Modelo de flujo de efectivo<br>descontado   | Nivel III |
| Generación<br>Independencia<br>S.A. | Terrenos  | Valor de mercado  | Nivel I   |
|                                     | Edificios<br>Planta compresora<br>Instalaciones planta<br>Planta de gas<br>Planta de despacho<br>combustible<br>Planta de agua<br>Sistema de incendio y<br>turbinas | Valor de reposición a<br>nuevo<br>menos las depreciaciones  | Nivel II  |
| Generación                          | Terrenos  | Valor de mercado  | Nivel I   |



|                             |   |   |                |
|-----------------------------|---|---|----------------|
| Mediterránea S.A.           | Edificios<br>Instalaciones<br>Maquinarias   | Valor de reposición a nuevo menos las depreciaciones  | Nivel II       |
| Ind. Metalúrgicas           | Terrenos  | Valor de mercado  | Nivel I        |
| Pescarmona                  | Edificios<br>Máquinas y Equipos   | Costo estimado de reconstrucción o reposición menos depreciación acumulada                    | Nivel III      |
| INVAP S.E.                  | Terrenos y Edificios  | Costo estimado de reconstrucción o reposición menos depreciación acumulada                    | Nivel III      |
| Inversora<br>Juramento S.A. | Campos  | Valución en base a scoring ambientes categorizados, renta esperada y comparaciones de mercado | Nivel III      |
| Los Grobo Agropecuaria S.A. | Plantas de Silos  | No manifiesta   |                |
| Mastellone Hermanos S.A.    | Terrenos y edificios<br>Maquinarias y equipos<br>Instalaciones y equipos de laboratorio | Método de ventas comparativas<br>Enfoque de costos  | Nivel II y III |
| Milicic S.A.                | Inmuebles<br>Maquinarias<br>Rodados   | No manifiesta   |                |
| Morixe Hnos. S.A.           | Inmuebles<br>Silos<br>Maquinarias e instalaciones<br>Muebles y utiles<br>Rodados        | Informes de tasadores independientes basados en técnicas de valoración                        | Nivel III      |
| MSU S.A.                    | Tierras agrícolas   | Precios de propiedades comparables recientemente vendidas                                     | Nivel II       |
| Raghsa S.A.                 | Inmueble para uso propio  | En base a valores de venta  | Nivel III      |



|                   |                      |  |           |
|-------------------|----------------------|--|-----------|
|                   |                      | de bienes similares y técnicas de valoración sobre la base de flujos futuros de efectivo descontados |           |
| Rogiro Acero S.A. | Terrenos y Edificios | Informes de tasadores independientes basados en técnicas de valoración                               | Nivel III |

Como puede observarse, sólo 4 empresas utilizaron datos de entrada nivel 1 (precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos idénticos) y en todos estos casos dicho valor se aplicó a los terrenos.

Para el resto de los casos, la elección entre datos de entrada nivel 2 y 3 no presenta un criterio definido, aunque se advierte cierta preferencia por los datos de entrada nivel 2 (precios cotizados para activos similares en mercados activos o precios cotizados para activos idénticos en mercados no activos) para las máquinas, equipos e instalaciones; y de datos de entrada nivel 3 (datos no observables) para inmuebles.

En cuanto al tratamiento de la depreciación acumulada al momento de la revaluación, según la NIC 16 podrá ser:

- reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe bruto del activo. Suele utilizarse este método cuando la revaluación del activo se realiza en base a la aplicación de un índice; o
- eliminada contra el importe en libros bruto del activo, en este caso las amortizaciones acumuladas se cancelan contra el importe bruto de libros y el neto resultante se reestablece a la cantidad revaluada.

El siguiente cuadro muestra las opciones efectuadas por las empresas relevadas al respecto:

| <b>EMPRESA</b>                          | <b><u>TRATAMIENTO</u></b>  |
|---|--|
| Agrofina S.A.                           | Eliminación contra el valor de origen  |
| Benito Roggio e Hijos S.A.              | Eliminación contra el valor de origen  |
| Capex S.A.                              | No explícita   |
| Dycasa S.A.                             | Eliminación contra el valor de origen  |
| Empresa Distr. La Plata S.A.            | Eliminación contra el valor de origen  |
| Generación Independencia S.A.           | Reexpresada proporcionalmente al cambio del importe bruto del activo en libros |
| Generación Mediterránea S.A.            | Reexpresada proporcionalmente al cambio del importe bruto del activo en libros |
| Industrias Metalúrgicas Pescarmona S.A. | Eliminación contra el valor de origen  |
| INVAP S.E.                              | No explícita   |



|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Inversora Juramento S.A.    | Por ser campos no se deprecia  |
| Los Grobo Agropecuaria S.A. | No explicita   |
| Mastellone Hermanos S.A.    | Eliminación contra el valor de origen  |
| Milicic S.A.                | No explicita   |
| Morixe Hnos. S.A.           | Reexpresada proporcionalmente al cambio del importe bruto del activo en libros |
| MSU S.A.                    | Por ser campos no se deprecia  |
| Raghsa S.A.                 | No explicita   |
| Rogiro Acero S.A.           | Reexpresada proporcionalmente al cambio del importe bruto del activo en libros |

Del total relevado, 2 empresas no pueden ser computadas por tratarse de bienes no sujetos a depreciación (terrenos). De las 15 restantes, 6 empresas manifiestan explícitamente haber optado por su eliminación con el valor de origen, 4 empresas se inclinan por la reexpresión proporcional al cambio del importe bruto del activo en libros, y 5 empresas no explicitan el criterio adoptado. Respecto de estas últimas, aún analizando la información complementaria brindada en la nota y anexo pertinente, no se puede inferir cual ha sido la opción tomada.

Finalmente, en relación al tratamiento a dispensar al superávit por revaluación, los resultados del relevamiento se plasman en el cuadro a continuación:

| <b>EMPRESA</b>                | <b>TRATAMIENTO</b>  |
|-------------------------------|---|
| Agrofina S.A.                 | Transferencia a ganancias acumuladas en caso de venta o retiro posterior  |
| Benito Roggio e Hijos S.A.    | Transferencia a ganancias acumuladas en caso de venta o retiro posterior  |
| Capex S.A.                    | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia<br>entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien |
| Dycasa S.A.                   | Transferencia a ganancias acumuladas en caso de venta o retiro posterior  |
| Empresa Distr. La Plata S.A.  | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia<br>entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien |
| Generación Independencia S.A. | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia  |



|   |   |
|---|---|
|   | entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien   |
| Generación Mediterránea S.A.            | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia<br>entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien |
| Industrias Metalúrgicas Pescarmona S.A. | No explicita  |
| INVAP S.E.                              | No explicita  |
| Inversora Juramento S.A.                | No explicita  |
| Los Grobo Agropecuaria S.A.             | No explicita  |
| Mastellone Hermanos S.A.                | Transferencia a ganancias acumuladas en caso de venta o retiro posterior  |
| Milicic S.A.                            | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia<br>entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien |
| Morixe Hnos. S.A.                       | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia<br>entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien |
| MSU S.A.                                | No explicita  |
| Raghsa S.A.                             | La sociedad ha optado por no desafectar   |
| Rogiro Acero S.A.                       | Desafectación reserva por revalúo a fecha de cierre por diferencia<br>entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien |

El cuadro muestra que la opción más elegida ha sido la desafectación del saldo por revalúo a fecha de cierre por diferencia entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien (7 empresas), 4 empresas han optado por su transferencia a resultados acumulados en caso de venta o retiro posterior; y sólo una empresa ha explicitado su opción de no desafectar el saldo de revaluación. Cabe destacar que 5 empresas nos manifiestan el criterio seguido en este aspecto, y tampoco puede deducirse analizando la información contenida en los estados financieros.

Es probable que la opción más elegida, la desafectación del saldo por revalúo a fecha de cierre por diferencia entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien, tenga por fundamento la posibilidad de compensar, en el total de los resultados no asignados, el mayor cargo a resultados por amortizar dichos bienes en base



a su valor revaluado. De esta manera el total de los resultados pasibles de asignación no varía.

## 6. Conclusiones

Los entes que adopten las NIIF, ya sea en forma obligatoria o voluntaria, deberán seguir las pautas establecidas en la NIC 16 para el tratamiento contable de los elementos integrantes de propiedad, planta y equipo. En cuanto al criterio aplicable para su medición periódica, la norma permite optar por el modelo de costo o el de revaluación. La elección del modelo a emplear deberá efectuarse para cada grupo o clase de bienes de naturaleza y usos similares. De este modo se evita la revaluación selectiva de activos y que los estados contables muestren partidas medidas con una mezcla de costos y valores presentes.

La NIC 16 indica que el valor revaluado de un activo es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. La NIIF 13 define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Asimismo, establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

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. Sería deseable que los directivos realizaran una elección contable eficiente, es decir, se inclinaran por la alternativa que permita el mejor cumplimiento de los requisitos que debería reunir la información contable, de modo de optimizar las decisiones basadas en ella. El debate sobre el valor razonable se centra fundamentalmente en la compensación entre la relevancia y la confiabilidad. El modelo de revaluación resulta superior al de costo en orden al cumplimiento de las cualidades de la información descriptas en el Marco Conceptual, sobre todo en lo que hace a la relevancia. No obstante, el modelo de costo lo aventaja en cuanto al cumplimiento del requisito de confiabilidad. A pesar de los méritos conceptuales del modelo de revaluación, estudios previos han mostrado una alta preferencia por el modelo de costo para la medición de los activos fijos. Estos resultados sugieren que no es probable que los valores razonables se conviertan en el criterio primario de medición para los activos fijos sobre bases voluntarias.

El estudio realizado indica que sólo el 11% de las entidades incluidas en el régimen de oferta pública, y que se encuentra obligadas a aplicar las NIIF conforme a la RT 26, aplicaron el modelo de revaluación para al menos una de las clases de bienes incluidos en el rubro, mientras que el 89% restante aplicó el modelo de costo para la medición de todas las clases de bienes incluidos en el rubro. Estos resultados parecen sugerir 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, las empresas que optaron por el modelo de revaluación, en su mayoría lo hicieron para la clase de bienes inmuebles y máquinas y equipos. Es probable que esta situación obedezca a que para estos bienes existe en general un mercado activo que facilita la determinación de valores razonables.

De las 17 empresas que aplicaron el modelo de revaluación, sólo 4 utilizaron datos de entrada nivel 1 (precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos idénticos) y en todos estos casos dicho valor se aplicó a los terrenos. Para el resto de los casos, la elección entre datos de entrada nivel 2 y 3 no presenta un criterio definido, aunque se advierte cierta





preferencia por los datos de entrada nivel 2 (precios cotizados para activos similares en mercados activos o precios cotizados para activos idénticos en mercados no activos) para las máquinas, equipos e instalaciones; y de datos de entrada nivel 3 (datos no observables) para inmuebles.

En cuanto al tratamiento de la depreciación acumulada al momento de la revaluación, el estudio no ha mostrado la preferencia por ninguno de los dos criterios establecidos según la NIC 16: eliminación contra el valor de origen o reexpresión proporcional al cambio del importe bruto del activo en libros.

Finalmente, en relación al tratamiento a dispensar al superávit por revaluación, los resultados del relevamiento muestran que la opción más elegida ha sido la desafectación del saldo por revalúo a fecha de cierre por diferencia entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la depreciación basada en el costo original del bien. Es probable que esta decisión tenga por fundamento la posibilidad de compensar, en el total de los resultados no asignados, el mayor cargo a resultados por amortizar dichos bienes en base a su valor revaluado.

Como puede apreciarse, a pesar de todos los beneficios apuntados en relación a la utilización del modelo de revaluación en la medición de PP&E, los resultados del relevamiento realizado ponen de manifiesto una alta preferencia por la medición al costo de estos bienes. Adicionalmente, en el caso de las empresas que aplicaron la medición a valor razonable para al menos una clase de bienes de PP&E, no se advierten indicios que permitan inferir las variables tomadas en cuenta para la determinación del valor razonable, salvo en el caso de los terrenos, que debido a la mayor liquidez de mercado, se han basado en datos nivel 1.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

SILVA, . Y AZUA, D., *Alcances sobre el concepto de valor razonable*, 2006, CAPIC Review, 4, 61-74.

CRISTENSEN, H. y NIKOLAEV, V., *Does Fair Value Accounting for Non-Financial Assets Pass the Market Test?*, 2012, disponible en: <http://www.haas.berkeley.edu/rastconference/papers/ChristensenRev.pdf> (recuperado 22/10/15).

DAHL, H., NYMAN, C., *Measurement of PPEs after recognition – Factors explaining the preference of the cost model*, 2012, disponible en <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=2544934&fileId=2629149> (recuperado 22/10/15).

FIELDS, T., LYS, T. y VINCENT, L., *Empirical research on accounting choice*, *Journal of Accounting and Economics*, 31, 2001, 255-307.

FOWLER NEWTON, E., *Contabilidad Superior*, 7ª edición, La Ley, Buenos Aires, 2014.

HERRMAN, D., SAUDARAGAN, S. y THOMAS, W., *The quality of fair value measures for property, plant and equipment*, *Accounting Forum*, 30, 2006.

MISSONIER-PIERA, F., *Motives for Fixed Asset Revaluation: An Empirical Analysis with Swiss Data*, disponible en <http://www.observatorioifrs.cl/archivos/05%20-%20Bibliograf%EDa/08%20-%20INF/BINF-005.pdf> (recuperado 26/10/15).

MONTERREY MAYORAL, J., *Un recorrido por la contabilidad positiva*, *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, Vol XXVI, N° 95, abril-junio 1998.

MULLER, K., RIEDL, E. y SELLHORN, T., *Consequences of Voluntary and Mandatory Fair*



*Value Accountina: Evidence Surrounding IFRS Adoption in the EU Real Estate Industry*, Working Paper disponible en [http://www.hbs.edu/faculty/Publication%20Files/09-033\\_14a96a28-1bd8-4fbd-9313-b0ad89e1ea63.pdf](http://www.hbs.edu/faculty/Publication%20Files/09-033_14a96a28-1bd8-4fbd-9313-b0ad89e1ea63.pdf) (recuperado 26/10/15).

VICENTE-LAMA, M., MOLINA-SANCHEZ, H., y RAMIREZ-SOBRINO, J., Inversiones inmobiliarias: la elección contable valor razonable versus coste en los grupos cotizados españoles, *Cuadernos de Contabilidad*, Vol. 14, N° 34, Bogotá, 2013, 25-51.

ZAKARIA, A., EDWARDS, D., HOLT, G. y RAMACHANDRAN, V., A Review of Property, Plant and Equipment Asset Revaluation Decision Making in Indonesia: Development of a Conceptual Model, *Mindanao Journal of Science ans Technology*, Vol. 12, 2014, 109-128.

PALAVECINOS, B.S., Valor Razonable: Un modelo de valoración incorporado en las normas internacionales de información financiera; *Estudios Gerenciales*, Vol. 27, Nro. 118, Enero – Marzo 2011, 97-114.

## **ANEXO I: CLASES DE BIENES MEDIDOS SEGÚN EL MODELO DE REVALUACIÓN**

| <b>EMPRESA</b> | <b>CLASES DE BIENES</b> |
|----------------|-------------------------|
|----------------|-------------------------|



|   |   |
|---|---|
| Agrofina S.A.                           | Muebles y Utiles y Equipamiento<br>Terrenos e Inmuebles<br>Equipos industriales   |
| Benito Roggio e Hijos S.A.              | Máquinas y Equipos Pesados<br>Edificios y Terrenos  |
| Capex S.A.                              | Central Térmica Agua del Cajón<br>Edificios y Terrenos<br>Parque Eólico Diadema<br>Planta de Gases licuados de petróleo   |
| Dycasa S.A.                             | Terrenos e Inmuebles  |
| Empresa Distr. La Plata S.A.            | Sistema de distribución utilizado para brindar servicios<br>de distribución de energía eléctrica y las obras en curso relacionadas con dicho sistema                      |
| Generación Independencia S.A.           | Terrenos<br>Edificios<br>Planta compresora<br>Instalaciones planta<br>Planta de gas<br>Planta de despacho combustible<br>Planta de agua<br>Sistema de incendio y turbinas |
| Generación Mediterránea S.A.            | Terrenos<br>Edificios<br>Instalaciones<br>Maquinarias   |
| Industrias Metalúrgicas Pescarmona S.A. | Terrenos<br>Edificios<br>Máquinas y Equipos   |
| INVAP S.E.                              | Terrenos y Edificios  |
| Inversora Juramento S.A.                | Campos  |
| Los Grobo Agropecuaria S.A.             | Plantas de silos  |
| Mastellone Hermanos S.A.                | Terrenos y edificios<br>Maquinarias y equipos<br>Instalaciones y equipos de laboratorio   |



|                   |  |
|-------------------|--|
| Milicic S.A.      | Inmuebles<br>Maquinarias<br>Rodados  |
| Morixe Hnos. S.A. | Inmuebles<br>Silos<br>Maquinarias e instalaciones<br>Muebles y utiles<br>Rodados |
| MSU S.A.          | Tierras agrícolas  |
| Raghsa S.A.       | Inmueble para uso propio   |
| Rogiro Acero S.A. | Terrenos y Edificios   |