

## **EL REVALÚO TÉCNICO DE LOS BIENES DE USO ANTE LAS DISPOSICIONES VIGENTES. SU REGISTRACIÓN ACTUAL**

ANTULIO ISMAEL LÓPEZ

### **PONENCIA**

El revalúo técnico es un procedimiento en nuestra opinión muy importante, que no ha tenido en la Argentina un tratamiento adecuado a su trascendencia.

En primer lugar, no ha recibido tratamiento en la LSC.

En segundo lugar, el tratamiento jurisdiccional es distinto: actualmente, la IGJ lo permite; la DPPJ de la PBA, virtualmente no lo trata y la CNV lo ha prohibido desde hace 3 años.

Las normas contables profesionales (NCP), lo comenzaron a aceptar desde la RT 2 de la FACPCE, continuando con la RT 6 y culminando con la RT 10 (no vigente en la PBA, todavía).

Sin embargo, la RT 10, considera que hasta tanto se completen los estudios por la profesión contable, la diferencia que surja de este revalúo técnico —si bien es un resultado por tenencia— ha de figurar como una reserva especial dentro del patrimonio neto.

En opinión del autor, es ciertamente criticable la prohibición que ha establecido hace más de 3 años la RG CNV 205/92, máxime si se tiene en cuenta que, en la CF., la IGJ lo permite, obviamente bajo ciertos condicionamientos contables y societarios.

La RT 10 reafirma conceptos de la RT 6, en particular lo relativo al tope de la valuación técnica, en el sentido de que no debe superar el valor recuperable de los activos (al menos, por cada grupo homogéneo de bienes).

Este tope máximo está asociado con los conceptos de VUE (valor de utilización económica) y VR (valor de realización), jugando un importante rol el llamado “test de recuperó” en el que tiene crucial importancia la actuación del contador público.

En cuanto al tratamiento contable de la diferencia por revalúo técnico (que generalmente es positiva, pero también puede ser negativa), de acuerdo

a lo que se expresó al glosar la RT 10 de la FACPCE, actualmente va a una reserva especial dentro del patrimonio neto.

El autor considera en la actualidad, que no obstante violentar de alguna manera el principio de los "valores corrientes", sería del caso estudiar la posibilidad de mantener la diferencia en el patrimonio neto (no enviarla a los resultados de la compañía) y, eventualmente, permitir su capitalización (especialmente cuando haya una "permanencia prolongada" dentro del patrimonio neto).

De todas maneras es una opinión personal y que se supone merecería fuera estudiada a fondo, completando los estudios de que da cuenta el articulado de la RT 10 de la FACPCE.

Finalmente, se conceptúa al revalúo técnico como una importante contribución al conocimiento de un más adecuado estado patrimonial y del cuadro de resultados de las empresas, con beneficios para los diversos usuarios de la información contable.

## **FUNDAMENTOS**

### **1. Planteo de la cuestión**

La cuestión de los revalúos de bienes de uso es un tema de larga data en Argentina.

La ley de sociedades comerciales trae pocas precisiones sobre el particular, y las disposiciones de los respectivos órganos de aplicación, son contradictorias, como veremos más adelante.

Decimos que el tema es de larga data y, sin referenciar disposiciones especiales de tipo impositivo, cabe indicar la ley (o mejor, decreto-ley) n° 19742/72, no derogada en forma expresa lo que genera aún discusiones conceptuales. Esa ley se denominó de revalúo contable y su objetivo era realizar ajustes, en este caso, de tipo parcial a las cifras de los estados contables en un primer intento, incipiente, de corregir los valores de los balances ante el flagelo de la inflación. De todos modos, la corrección, en términos generales, se realizaba mediante índices.

A nivel profesional, la resolución técnica (RT) n° 2 de la Federación argentina de consejos profesionales en ciencias económicas (FACPCE), trajo las primeras normas de detalle.

Esta norma profesional, hoy superada, nos mostraba tres elementos importantes:

- 1) Admitía —dentro del generalizado procedimiento de la indexación— los revalúos técnicos para casos especiales. Esto, de todos modos, constituyó un "punto de partida".

- 2) Incluyó el concepto de “valor de utilización económica” (VUE), que estará presente en toda esta problemática.
- 3) Sin embargo, dejaba una advertencia: se aceptaba para el valor de utilización económica, entre otros parámetros, “las valuaciones técnicas realizadas por peritos independientes” (con aclaración de que lo anterior no estaba claro desde el punto de vista doctrinario).

Más adelante, otra norma profesional, la RT 6 de la FACPCE, denominada de estados contables en moneda constante (homogénea o uniforme, en nuestra visión), avanzó sobre este tema.

Entre otras cosas, formuló precisiones sobre el valor recuperable de los activos (indicando que es el *mayor* entre el valor neto de realización y el de utilización económica).

Es del caso aclarar que el valor neto de realización (VNR) resulta de la diferencia entre el precio de un bien o un conjunto de bienes o servicios y los costos adicionales directos que se generarán hasta su comercialización inclusive.

En cuanto al valor de utilización económica (VUE), el concepto genérico es el del significado económico que el o los activos en cuestión tienen para la empresa de que se trate en función de su ramo de actividad y de la utilización que de ellos se haga, y esto puede medirse generalmente en función del valor actual de los ingresos netos probables que, directa o indirectamente producirán o en función de otros elementos de juicio fundados.

En lo que hace a la valuación específica, la RT 6 indica que el mayor valor resultante con respecto del valor residual de los bienes en moneda de cierre, frente a un revalúo técnico efectuado por especialistas y debidamente fundamentado, *se incluye en una reserva especial que forma parte del patrimonio neto*

Fija también una *importante limitación a la valuación*, al establecer que —en todos los casos— los valores actualizados de los activos determinados, no podrán exceder, para cada grupo homogéneo de bienes a su *valor recuperable*

La norma comentada, nos muestra también tres elementos esenciales:

- 1) Admite, en forma generalizada, el uso de los revalúos técnicos, con los límites arriba indicados.
- 2) Precisa el concepto de “valor recuperable” de los bienes (como tope y asociado a los conceptos de valor neto de realización y valor de utilización económica).
- 3) Adicionalmente, determina que el cálculo de las depreciaciones del ejercicio, asociadas a la valuación técnica, debe realizarse cuando ésta es practicada.

En los últimos años, la FACPE emitió la RT 10. Como las Rts no se

ponen en vigencia hasta tanto los respectivos consejos profesionales de cada jurisdicción así lo deciden, actualmente dicha norma rige por ejemplo en la capital federal y no en la provincia de Buenos Aires.

Sin perjuicio que ello no es lo ideal, en orden a normas contables homogéneas en todo el país, por razones obvias, ello no empece nuestro análisis, que se va a centrar en el plano teórico.

En términos generales, la RT 10 repite normas de la RT 6, e incluso las amplía y mejora.

Establece, dentro de la teoría denominada “de los valores corrientes” que la diferencia de valor que surge como consecuencia de una valuación técnica, debe ser considerada como un *resultado por tenencia*.

Sin embargo, a pesar de tal afirmación en el texto de la resolución, en la parte dispositiva indica que “...hasta tanto la profesión complete los estudios vinculados con el establecimiento de pautas a partir de las cuales deban realizarse las valuaciones de bienes de uso e inversiones en bienes de naturaleza similar, basadas, en su caso, en *tasaciones técnicas*, así como de reglas para su revisión, regirán las siguientes normas: “...a) 1). El mayor valor proveniente de las variaciones en los valores específicos de bienes de uso e inversiones en bienes de naturaleza similar con respecto a la evolución del índice de precios al por mayor nivel general, se incluirá en una *reserva especial* que forme parte del patrimonio neto, manteniéndose la imputación a resultados —del ejercicio o de ejercicios anteriores según corresponda— de los efectos derivados del cambio de vidas útiles y del método de amortización aplicado...”.

Más adelante, especifica que no será obligatoria la participación del contador público en cuanto a las valuaciones técnicas. Este extremo, con todo respeto, no es compartido por el autor.

Más detalles del tema pueden consultarse en el trabajo que hemos presentado al 9º Congreso nacional de profesionales en ciencias económicas, Mendoza, 1992, citado en la bibliografía.

## 2. Las principales normas legales vigentes sobre el tema

En la Capital Federal rige la RG IGJ 6/80.

En su capítulo XI, denominado “documentación y contabilidad”, se trata el tema de los “revalúos contables y técnicos” en la sección segunda, a través de los arts. 79 a 82 de dicha norma reglamentaria. Sintetizando esta disposición —a la cual a nivel de detalle nos remitimos— digamos que permite la realización de tales revalúos, obviamente sujetándolos a una serie de condiciones, tanto contables como societarias.

En la Provincia de Buenos Aires, la disposición n° 106/91 trae muy

breves referencias sobre el tema (vgr. su artículo 37, pero sin penetrar en el fondo de la cuestión). Un párrafo especial merece la RG 205/92 de la CNV referida a las sociedades que cotizan en Bolsa. Dicha resolución se denomina específicamente “Eliminación de revalúos técnicos”...

Fue dictada en mayo de 1992. Es paradójico advertir que tres meses antes, la misma autoridad de contralor había emitido la RG 195-CNV denominada “normas relativas a la forma de presentación y los criterios de valuación de los estados contables”, que permitía expresamente la realización de los revalúos técnicos. Es del caso aclarar que ambas resoluciones — emitidas en febrero y mayo/92), lo fueron bajo similares autoridades en la CNV (administración del Dr. Redrado).

Como conclusión, una sociedad que tenga sede en capital federal y no coticen en Bolsa puede realizar el revalúo técnico. Si en cambio cotiza, le está vedado hacerlo, desde octubre/92. La anterior antinomia no merece —en mi opinión— otros comentarios. Creo que se explica (o mejor dicho, no se explica) por sí sola.

Finalmente, aclaremos que la RG 205/92-CNV prohíbe la inclusión del revalúo técnico en el “cuerpo del balance”. No obstante, si la empresa lo realizare, deberá exponerlo como información complementaria, en las notas a los estados contables, con aprobación obligatoria por el directorio y la asamblea y sin intervención de la CNV.... Sinceramente, no entendemos lo expresado.

Preocupados por este tema, atento a que *un revalúo técnico bien realizado* tiende decididamente a mostrar la realidad patrimonial de una empresa (ante factores endógenos o exógenos), hemos hecho la pregunta a destacados colegas de la profesión, en congresos, seminarios, etc., acerca de la comentada prohibición de la CNV.

Un poco la respuesta, de tipo general, oficiosa y no vinculante, fue que la CNV habría detectado revalúos técnicos hechos sin la necesaria seriedad y control... Si ello fuera así (existen pautas de auditoría como las que se citan en la bibliografía), lo que debe hacerse —en nuestra opinión— es sancionar a las empresas y profesionales responsables y no prohibir la realización del revalúo!!!

Este es un supuesto aplicado (si es así como hemos receptado) que resulta muy peligroso: si ocurriera que algunos balances de empresas pueden ser falsos, podría emitirse una disposición de los órganos de contralor, prohibiendo la realización de balances! Suponemos que esta idea no tiene mayor asidero y realmente desearíamos que la CNV revea la resolución comentada.

Esta tesis ha sido expuesta detalladamente en nuestro trabajo al congreso de Mendoza que se cita en la bibliografía.

### 3. *El registro contable del revalúo técnico*

De acuerdo las normas técnicas expresadas, actualmente la diferencia de mayor valor que los activos pudieran tener para la empresa, tienen como contrapartida el patrimonio neto de la misma, en una reserva especial y atento el mantenimiento de la ecuación contable básica que indica: Activos = pasivos hacia terceros + patrimonio neto o, lo que es lo mismo, Patrimonio neto = activos menos pasivos hacia terceros. Y ello es así hasta tanto la profesión contable culmine sus estudios sobre el particular. En rigor, esto configura — en términos generales— el ejercicio del principio de prudencia.

Realmente podría ser muy peligroso que una compañía incluyera el valor neto del revalúo técnico como resultado por tenencia, dentro del cuadro de resultados y lo distribuyera a sus accionistas... por supuesto teniendo muy en claro que no es lo mismo utilidad del balance que utilidad a distribuir. Pueden jugar criterios financieros y otras consideraciones que la respectiva asamblea debiera considerar.

Estoy persuadido que lo que voy a expresar a continuación, violenta el principio de los “valores corrientes”, doctrina muy avanzada en la disciplina contable.

No obstante ello, voy a dar mi criterio profesional en el sentido que el resultado de un revalúo técnico (hecho con todo rigor técnico-científico, y que refleje lo más aproximadamente posible la variación del patrimonio de una empresa, ya sea en más o en menos) no debiera ser un resultado por tenencia a enviar al cuadro de resultados, sino mantenerse en el patrimonio neto y, llevando el caso a su extremo, permitir su capitalización, en una forma similar a la que se utiliza al capitalizar el ajuste al valor nominal del capital, por supuesto sujeto a una “permanencia prolongada” de los valores.

Por supuesto, esto es una opinión personal y tendría que ser estudiada a fondo, en especial por la profesión contable, conciliar los criterios que resulten encontrados, y, en último análisis, completar los estudios de que da cuenta la parte dispositiva de la RT 10 de la FACPCE.

Es que, como expresa Saravia (véase bibliografía), con el advenimiento de la revolución industrial y el estado moderno, “...la sociedad descubrió la necesidad de dar un tratamiento mucho más técnico y profesionalizado al tema de la tasación de bienes”.

Latucca (véase la bibliografía) expresa a su vez que “...el revalúo técnico es un procedimiento tendiente a obtener una mejor expresión del valor económico de ciertos activos, tales como terrenos, edificios, máquinas, equipos, bienes de uso en general e inversiones en bienes de naturaleza física, mantenidos en la organización en forma permanente. Además de mejorar la

valuación del patrimonio, el revalúo técnico permite una más adecuada cuantificación de las amortizaciones de cada ejercicio, con el consiguiente efecto en la determinación más ajustada del resultado del ejercicio". Dicho autor indica también que "... a la luz del desarrollo actual de la técnica contable, es lógico suponer que su uso habrá de extenderse, dado que mejora sustancialmente la información contable con el consiguiente beneficio para todos los usuarios" (de la misma). Recuerda que la resolución IGI 6/80 (arriba referenciada) permite bajo ciertas pautas técnicas y societarias la instrumentación del revalúo técnico.

Revalúo técnico —que, insistimos— está prohibido por la CNV...

Latucca, en su trabajo sobre auditoría del revalúo técnico, da diversas normas de detalle para el auditor actuante, de manera que, en la faz técnica, el tema se encuentra —en nuestra opinión— cubierto en forma más que razonable.

Con lo anteriormente expuesto y nuestra experiencia sobre el tema, nos permitiremos expresar la *opinión que nos merece el revalúo técnico*:

1) En primer término, coincidimos totalmente que, realizando un revalúo técnico con intervención de especialistas y aplicación de normas de auditoría, la empresa va a tener un más adecuado y razonable estado patrimonial, así como una mejor exposición de sus resultados.

Y esto se inscribe en un creciente acercamiento a la realidad económica. Recordemos que cuando se habla de revalúo técnico, no siempre los valores son en más. Pueden serlo en menos, por diversos factores (obsolescencia, crisis del sector, etc).

2) Todo lo expuesto, obviamente tiene que ir en beneficio de los diversos usuarios de la información contable.

3) Existen algunas mejoras importantes en el tema, tal como el uso de las fórmulas de Ross-Heidecke u otras similares, que llevan a un más adecuado cargo a los costos y, al menos, teóricamente, a la determinación de los precios. Sin embargo, el tema escapa a los límites de este trabajo y solamente se deja enunciado.

4) Realmente, llama la atención que la IGI mantenga la posibilidad del revalúo técnico y la CNV lo prohíba. De mínima, se considera necesaria una armonización de las normas de las autoridades de aplicación.

Finalmente, algunas palabras sobre la realización del revalúo técnico: en nuestra opinión, este *es un trabajo interdisciplinario*, donde la intervención del profesional en ciencias económicas juega un aspecto crucial, especialmente a través de la realización del denominado "test de recupero", una vez finalizada la tasación técnica de ingeniería.

### **BIBLIOGRAFÍA**

- BANCO NACIONAL DE DESARROLLO (BANADE) - Método para la valuación de bienes mediante el uso de tablas - Departamento de servicios de Ingeniería - codificación IGI n° 13, Buenos Aires, 1970.
- BANCO NACIONAL DE DESARROLLO (BANADE) - Valuación de bienes considerado individualmente o aisladamente (documento) - Buenos Aires, 1975.
- COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (CNV) - Resoluciones generales nos. 195 y 205/92.
- DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (DPPJ PBA) - Disposición n° 106/91.
- FEDERACIÓN ARGENTINA DE CONSEJOS PROFESIONALES EN CIENCIAS ECONÓMICAS (FACPCE) - Resoluciones técnicas nos. 2, 6, 8, 9 y 10.
- INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA (IGJ) - Resolución n° 6/80.
- LATUCCA, Antonio J.: *El auditor externo y el revalúo técnico*. Informe n° 7 - Área Auditoría del CECYT-FACPCE, Córdoba, setiembre 1986.
- LEY DE SOCIEDADES COMERCIALES 19.550 y sus modificaciones.
- LÓPEZ, Antulio Ismael. Trabajo presentado ante el área XV - Sociedades del 9° Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas, Mendoza, octubre 1992, denominado: "Algunas reflexiones acerca de la valuación técnica de los bienes de uso y de la RG CNV 203/92. ¿Depreciación lineal o Ross-Heidecke? ¿uso de coeficientes de ajuste?"
- MARSTON, WINFREY y HEMPSTEAD: *Valoración de las instalaciones industriales*, Hispano-Europea, Barcelona, 1969.
- SARAVIA, Jorge M.: *Tasación de activos empresarios*, Macchi, Buenos Aires, 1986.
- SELIVANOF, S.: *Fundamento de la teoría del envejecimiento de las máquinas*, Mir, Moscú, 1972.