



ANÁLISIS:

Relación entre la industria de valoración de activos y la información financiera elaborada bajo IFRS

La normativa contable normaliza aspectos de valoración, pero no específica de forma explícita las técnicas a utilizar al momento de modelar las mediciones, especialmente en el nivel 2 y 3.

POR LUIS JARA SARRÚA
Académico del Departamento de Control de Gestión y Sistemas de Información, Facultad de Economía y Negocios, Universidad de Chile.



Profesor Luis Jara Sarrúa.

En Chile, con la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por su sigla en inglés) se experimentó un cambio sustantivo en la calidad y profundidad de la información contable proporcionada por las empresas, sobre todo en aquellas supervisadas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). Bajo este nuevo escenario dicha institución exigió la aplicación directa del estándar internacional a las entidades bajo su fiscalización, entre ellas, las empresas que participan en el mercado bursátil chileno.

Producto de lo anterior, una de las transformaciones más significativas en la información financiera, lo constituyó la utilización de nuevos métodos de valoración para los recursos controlados por las empresas y utilizados para generar beneficios económicos futuros. En concreto, me refiero a la medición a valor económico (valor razonable) de ciertos bienes, entre ellos: a) propiedades de inversión: bienes inmuebles o terrenos dados en arriendo; b) propiedades, plantas y equipos, es decir bienes tangibles destinados a facilitar el desarrollo de las actividades industriales, comerciales y/o de servicios de las empresas. Ejemplo de estos son los terrenos donde se emplazan los edificios productivos, oficinas administrativas, salas de ventas, maquinarias, vehículos de transporte, etc.; así como c) activos biológicos, caracterizados por ser plantas o animales vivos de los cuales la empresa gestiona su transformación con fines comerciales. Algunos ejemplos son las plantaciones forestales, cultivos acuícola, crianza de ganado, etc.

TRES NIVELES

En cuanto a las valoraciones económicas de los recursos



Ejemplos de activos biológicos son plantas o animales vivos de los cuales la empresa gestiona su transformación con fines comerciales.

antes mencionadas, el estándar contable identifica una jerarquía de tres niveles al momento de seleccionar la técnica que deberá ser empleada en la medición. En primer lugar, da énfasis a valoraciones que se obtengan directamente desde mercados activos, por ejemplo el caso de los commodity. De no poder utilizar el primer nivel, se debe descender al segundo para determinar la cuantificación monetaria. Por ello la técnica a utilizar recogerá tanto variables observadas en el mercado, como variables no observadas. Un caso típico de lo anterior, lo conforma el uso de tasación como técnica de medición en los bienes inmuebles. Es más la propia IFRS sugiere esta técnica, así como también señala las características del profesional que debe

desarrollarla, en particular indica: Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido (párrafo 32 NIC 40).

Para el tercer nivel de medición del valor razonable, la norma contable indica que las variables a ser utilizadas se caracterizan por ser no observadas. Esto quiere decir que los datos utilizados provienen de la información interna de la empresa y no del mercado. Un tipo de técnica ampliamente utilizada en este nivel corresponde a la valoración

mediante descuento de flujos. En ella las variables como proyecciones de ingresos y costos, períodos de descuento, tasas de interés de descuento, así como el riesgo y las expectativas futuras, son datos intrínsecamente internos de la entidad.

IFRS

No obstante lo anterior, se debe tener presente que la normativa contable (IFRS) normaliza aspectos de valoración, pero no específica de forma explícita las técnicas a utilizar al momento de modelar las mediciones, especialmente en el nivel 2 y 3. Para lo anterior, se debe tener presente que existe otro estándar internacional dedicado a proporcionar

protocolos en las mediciones, me refiero al International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Al mismo tiempo, hay que tener en cuenta las recomendaciones que la SVS entrega en su Norma de Carácter General N° 316 del 12 de agosto de 2011, donde se proporcionan los lineamientos mínimos que debe contener el Informe de Tasación.

Por último, con la llegada de las IFRS las empresas chilenas están en condiciones de proporcionar información relevante para la toma de decisiones de los múltiples usuarios interesados en el quehacer empresarial. Todo esto debe ser complementado con una creciente industria de valoración de activos, en la cual el rigor profesional y los aspectos éticos deben ser los pilares de su crecimiento.

TASACIONES INMOBILIARIAS

Tasamos inmuebles;
Habitacionales
Comerciales
Industriales
Oficinas
Peritajes
Terrenos Agrícolas
Terrenos urbanos

CONSULTEK
Tasaciones - Subdivisiones - Estudios - Peritajes