



Vanca

Avalúos

- Reexpresión de estados financieros
- Administración de riesgos
- Catastrales
- Agropecuarios
- Comerciales (compra-venta)
- Automotrices.
- Control de Activo fijo
- Auditoría de Activo fijo
- Codificación y etiquetado de inventario de activo fijo

METODOLOGÍA Y ALCANCES

La metodología desarrollada y fundamentada en sistemas de valuación que hemos implementado nos permiten manejar altos volúmenes de información en proyectos de gran envergadura para ser procesados en el menor tiempo con los más altos estándares de calidad y el menor costo para el cliente reflejando en la realidad el conocido término **costo /beneficio**.

Nuestras metodologías de valuación consideran todos los aspectos de ingeniería requerida:

- 1.- Ingeniería Industrial
- 2.- Ingeniería Civil
- 3.- Ingeniería Financiera
- 4.- Arquitectura
- 5.- Ingeniería Económica
- 6.- Agronomía
- 7.- Fruticultura
- 8.- Zootecnia
- 9.- Contabilidad
- 10.- Administración de activos fijos

El manejar estos elementos nos permite definir el perfil técnico del bien a valorar y adecuar el método específico a aplicar y así poder obtener y cumplir con el objetivo principal de acuerdo a los fines de valuación Ejemplo:

- 1.- Reexpresión de Estados Financieros
- 2.- Fusión
- 3.- Escisión
- 4.- Compra
- 5.- Venta
- 6.- Valor Remate
- 7.- Emisión acciones BMV

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

- Asesoría Técnica Continua.

MÉTODOS DE ACTUALIZACIÓN DE ACTIVOS BOLETÍN B-10

Hasta el 31 de Diciembre de 1996 los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), Boletín B-10 permitía la actualización de los activos utilizando cualquiera de los métodos siguientes:

MÉTODO DE AJUSTE POR CAMBIOS EN EL NIVEL GENERAL DE PRECIOS

El cual consiste en actualizar los activos utilizando un factor derivado del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco de México.

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE COSTOS ESPECÍFICOS, (LLAMADO TAMBIÉN VALORES DE REPOSICIÓN)

El cual consiste en actualizar los activos utilizando cualquiera de los siguientes enfoques:

- a) Estimar el valor mediante la aplicación de índice específico de la industria.

- b) Mediante un avalúo practicado por un perito independiente

QUINTO DOCUMENTO DE ADECUACIONES AL BOLETÍN B-10 (modificado) PUBLICADO EN JULIO DE 1997.
--

A partir de 1º de Enero de 1997 el “Quinto documento de Adecuaciones al Boletín B-10 ” establece como regla general el uso del método de ajustes por cambios en el nivel general de precios.

Por otra parte se permite que para la Maquinaria y Equipo, y su depreciación, se utilice el método que en dicho Boletín se le denomina “Indización específica”, el cual consiste en:

“Para maquinaria y equipo, que incluye los de fabricación, el de cómputo y el de transporte, cuando exista una clara identificación del costo histórico en la moneda del país de origen, ya sea porque se adquirió en el extranjero o porque habiéndose comprado en México el destino de origen es extranjero, será éste el costo que se actualice”.

Esta actualización se efectuará utilizando el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del país de origen, cuya resultante se convertirá a pesos, utilizando el tipo de cambio de mercado al momento de la valuación. “

Esto es, el valor histórico de estos activos en la moneda de uso corriente del país de origen se actualizará utilizando un factor de inflación similar al INPC mexicano, de dicho país y se convertirá a pesos al tipo de cambio de mercado vigente a la fecha de la actualización.

En el caso de que se aplique el procedimiento de actualización que permite esta opción, toda la maquinaria y equipo identificable se deberá valorar consistentemente por éste método.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

En este Boletín se establece que prevalece la posibilidad de que, por los activos actualizados por índices, se revele en las notas a los estados financieros su **valor de reposición** y la metodología utilizada para su determinación.

En el caso de maquinaria y equipo se revelarán las porciones en las que se haya aplicado más de un índice.

VALOR DE RECUPERACIÓN, (anteriormente Valor de Uso)

Se confirma la regla de valor de recuperación que alude el párrafo 3.2 del primer documento de adecuaciones del Boletín B-10.

“3.2 Cuando existen indicios de que los valores actualizados de los activos fijos tangibles (determinados por cualquiera de los métodos de actualización) sean excesivos en proporción con su valor de uso (monto de los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de tales activos) es procedente hacer la reducción correspondiente del valor actualizado. Por su parte, cuando existan activos fijos tangibles que se proyecte venderlos o deshacerse de ellos en un futuro inmediato, los importes a los que se presenten no deben exceder su valor de realización “.

En el caso de castigo de un activo no monetario por aplicación de la regla de valor de recuperación, la cantidad que se compara contra dicho valor, será el valor neto actualizado en libros al momento de hacer el cálculo. En caso de ser menor dicho valor de recuperación, el diferencial debe afectar los resultados del periodo. Si en ejercicios futuros dicho valor de recuperación mejora y rebasa la cantidad previamente determinada, dicha recuperación se llevará a los resultados hasta el monto del castigo parcialmente cargado a resultados. Se ratifica mediante esta Norma el criterio sustentado en la Circular No. 32, punto 4, en el sentido de considerar que la cantidad que se debe llevar a resultados en el momento de una venta o baja, es el valor neto actualizado en libros al momento de ocurrir el evento.

CONCLUSIÓN Los valores de reposición determinados por peritos podrán incluirse como información complementaria en las notas a los estados financieros y dicha información es de gran utilidad para la toma de decisiones de los usuarios de dicha información financiera.

VALOR DE RECUPERACIÓN

1.- Cuando se determine que el valor de los activos fijos es superior a su valor de uso (monto de los ingresos que se espera obtener como consecuencia de la utilización de tales activos) es posible hacer la reducción correspondiente del valor actualizado.

2.- Cuando existan activos fijos que se proyecte vender o dar de baja en un futuro inmediato, los importes a los que se valúen no deben exceder a su valor de venta.

CIRCULAR Núm. 32

Criterios para la determinación del valor de uso y tratamiento contable de las ventas y bajas de activo fijo.

3. VALOR DE USO

3.1. Existen indicios de que los valores actualizados de los activos fijos son superiores a su valor de uso cuando, entre otras cosas, se den alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

a) La capacidad instalada no utilizada es significativa debido a problemas de mercado, obsolescencia tecnológica u otras razones similares.

b) La empresa incurre en pérdidas de operación de manera persistente por el elevado monto relativo a la depreciación de los activos actualizados.

c) La depreciación cargada a los resultados del ejercicio es sustancialmente superior a la de ejercicios anteriores, expresada en términos porcentuales con relación a los ingresos netos, o bien, respecto a otras entidades del ramo.

3.2 En estos casos y tal como lo establece el primer documento de adecuaciones, será necesario determinar el valor de uso de los activos fijos directamente vinculados con la generación de ingresos.

3.3 El valor de uso se aplica a conjuntos de activos fijos y sólo es aplicable a activos individuales cuando éstos sean usados en forma independiente.

3.4 La mecánica para calcularlo la establece cada entidad de acuerdo a sus circunstancias particulares.

3.5 Un procedimiento para su cálculo puede ser el que se menciona a continuación, para el cual se requiere:

a) Calcular los ingresos potenciales, multiplicando las ventas esperadas en unidades durante la vida útil remanente de los activos por los precios de venta representativos de dichas unidades.

Para la determinación del volumen de ventas esperado, así como de los precios de venta representativos, es necesario considerar las proyecciones de la cantidad dentro de las condiciones del mercado donde opera. Para efectos de este cálculo, los precios de venta deberán estar referidos al poder adquisitivo a la fecha de la evaluación.

b) Determinar los costos y gastos de operación directamente atribuibles a los ingresos provenientes de los activos por los que se calcula el valor de uso, sin incluir la depreciación, y que podrían ser los siguientes:

- Costo de materiales
- Costo de mano de obra
- Gastos de fabricación
- Gastos de administración y venta
- Otros gastos y productos

Estos conceptos deben ser cuantificados en función a los volúmenes de venta esperados durante la vida útil remanente de los activos a pesos de poder adquisitivo a la fecha de la evaluación.

a) La diferencia entre los ingresos potenciales según el inciso a) anterior, menos los costos y gastos de operación directamente atribuibles conforme el inciso b), representa el valor de uso de los activos a la fecha de la evaluación

VENTA Y BAJAS DE ACTIVO FIJO

Esta comisión ratifica que para cumplir con las disposiciones contenidas en el Boletín B-10 y sus adecuaciones, cuando se venda o dé de baja un activo fijo, se debe llevar a resultados su valor neto actualizado a la fecha de la venta o baja, contrarrestado, en su caso, por el ingreso correspondiente.

EMISIÓN EN BMV

MERCADO PRINCIPAL SUBSECCION A RNVI.

Es reconocido que una empresa que logra ser cotizada en bolsa tiene la ventaja de que al colocar parte de su Capital Social en el mercado de valores accede al financiamiento de largo plazo, incorporando socios con los cuales se comparten los riesgos del negocio, a la vez que los fundadores conservan el control mayoritario; así mismo, la Empresa cotizada en Bolsa aumenta su capital contable y con ello, presenta un panorama más favorable para colocar deuda en mejores condiciones de plazo y costos, ya sea en el Mercado de Valores ó en las Instituciones Crediticias mejorando de esa manera sus niveles de liquidez.

MERCADO MEDIO SUBSECCION BRNVI.

Esta sección tiene los objetivos de crear un mecanismo alternativo de Financiamiento para el importante estrato de empresas medianas del país, ampliar la gama de oportunidades a los inversionistas nacionales y extranjeros.

Se busca incorporar a éste nuevo mercado a empresas medianas que acrediten altos niveles de solvencia y crecimiento potencial, que atraviesan por una fase de transición hacia la madurez y por tanto, aptas para ser cotizadas en Bolsa.

El mercado intermedio de valores es, además, un instrumento para que las empresas medianas puedan llevar a cabo estrategias de capitalización y de paulatina educación de su estructura financiera, que les permita poner en práctica sus planes de consolidación, ampliación y modernización, como un medio para aumentar su eficiencia en el actual contexto de apertura y mayor competencia.

Constituye así mismo, un mecanismo que facilita la reestructuración corporativa, realizada mediante proceso de escisiones, fusiones, inversiones y conversiones.

APALANCAMIENTO Y PROYECTOS DE INVERSIÓN.

Será muy positivo para las empresas al tener revaluado su Activo Fijo al solicitar Financiamiento Bancario y poder ampliar su capacidad de apalancamiento con menor riesgo para la misma al manejar valores presentes de los bienes.

1. Integración
2. Planeación
3. Formulación
4. Evaluación
5. Operación

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.

Un problema actual real en las empresas es de tener una falsa apreciación de sumas asegurables (sobre asegurados ó bajo asegurados), lo cuál al tener un avalúo realizado en forma profesional y continua, tendrá la ventaja de ahorrar tiempo y dinero en el manejo de los seguros.

ALTERNATIVAS DE REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS.

Apoyados en la Ingeniería Económica.

Básicamente consiste en conocer cuanto tiempo debe permanecer un activo o proyecto en servicio para minimizar su costo total considerando el valor del dinero en el tiempo y los requerimientos de retorno; influyendo directamente en la decisión y análisis pertinente, las obsolescencias, técnica, funcional y económica.

CODIFICACIÓN Y ETIQUETADO DE LOS INVENTARIOS DE ACTIVO

FIJO DE LAS EMPRESAS:

Este servicio consiste en codificar los activos principalmente con la siguiente información:

- I.- Código País Origen o Procedencia.
- II.- Cuenta de Registro Contable.
- III.-Departamento (de acuerdo al diagrama de flujo de la empresa)
- IV.-Número individual como activo bajo el concepto de unidad mínima indivisible.
- V.- Código de Barras o Alfanumérico.

Nota: Los materiales de las etiquetas así como los tamaños se le indicarán al cliente en su oportunidad de acuerdo a las necesidades específicas, considerando en el servicio la inclusión del logotipo de la empresa.

BIENES RAÍCES U.S.A.

Préstamos Hipotecarios en E.U. Venta y Renta de propiedades residenciales, Comerciales e Industriales. Construcción de Propiedades Residenciales, Comerciales, Industriales. Administración de Bienes Raíces, Compra Venta de Documentos Hipotecarios en E.U.

VALUACION AGROPECUARIA

- Agostadero Ganadería extensiva
- a) Exportación Repasto
- b) Abasto nacional

- Pradera artificial ganadería intensiva
- Predios agrícolas sistema bombeo
- Predios agrícolas sistema gravedad (agua rodada)
- Huertas Frutícolas

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

La valuación de Activo Fijo o bien patrimonial se define como la determinación del valor de una propiedad descrita en forma adecuada a una fecha de valores específica y que normalmente se presenta al cliente por escrito, respaldado por un registro oficial.

Contablemente el avalúo es la verificación y el ajuste de la inversión registrada en los libros de la empresa; el establecimiento de los registros de la misma y la determinación de los cargos de depreciación que resulten de la operación de los bienes.

El activo fijo de una empresa lo constituyen los bienes tangibles adquiridos en propiedad por dicha empresa para contribución de otros bienes y/o servicios.

Los activos fijos tienen como característica fundamental poseer vida limitada y por lo tanto, está sujeto a depreciación, los terrenos son la única cuenta que no lleva depreciación.

Las principales cuentas que se toman en la realización de Avalúos de Activo Fijo son las siguientes:

- Terrenos y Mejoras al Terreno
- Edificios o Construcciones
- Instalaciones Complementarias
- Maquinaria y Equipo
- Herramientas, moldes, dados o troqueles
- Mobiliario y Equipo de Oficina
- Equipo de Transporte
- Equipos Especiales
- Equipo de Cómputo

DEFINICIÓN DE TERMINOLOGÍA

Valor de Reposición Nuevo (VRN). Se entiende como Valor de Reposición Nuevo la cantidad monetaria asignada en moneda nacional de lo que costaría en una fecha determinada, volver a reponer completamente nuevo e instalado en el mismo lugar donde esté funcionando el bien que se esté valuando. A este valor tendrá que cargarse todos aquellos gastos que intervienen para su compra como pudieron ser: Fletes, Seguros, Maniobras, Derechos e Impuestos de Importación así como los gastos que se originen para su puesta en marcha.

Valor Neto de Reposición (VNR). Se entiende como Valor Neto de Reposición la cantidad monetaria asignada en moneda nacional, que tienen los activos en una fecha determinada. Este se determina a partir del valor de Reposición Nuevo, afectado por factores de Depreciación, estado de conservación y el grado de obsolescencia relativa para la empresa en cuestión.

Depreciación Anual (D.A.). Se entiende como el cargo que tendrá cada bien o equipo, en términos económicos y de producción, en el período de su Vida Útil Remanente, mismo que se determinará como el cociente de dividir el Valor Neto de Reposición entre la Vida Útil Remanente, el registro contable de la depreciación es responsabilidad de la empresa y debe hacerse de acuerdo con las técnicas contables, aceptadas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

Vida Útil Total (VUT). Se entiende como el tiempo estimado que se requiere para que un activo nuevo deje de proporcionar servicio de acuerdo a la finalidad para la cual fue creado.

Edad. Es el tiempo transcurrido o por su uso que se le ha dado a un activo desde su puesta en marcha.

Vida Útil Remanente (VUR). Es el tiempo estimado que se requiere para que un activo deje de proporcionar el servicio para el cual fue instalado y lo obtenemos por la diferencia de su Vida Útil Total con la Edad.

Porcentaje no Asegurable. Se entiende por porcentaje no asegurable lo que se tiene que restar de un Valor, para obtener la cantidad real para asegurarlo. Es decir, dentro de las políticas de las compañías de seguros hay rubros que no deben incluirse y con este porcentaje se está cubriendo, de acuerdo a la información proporcionada por VANCA en el avalúo, se podrá asegurar a Valor de Reposición Nuevo o Valor Neto de Reposición. Los valores a la fecha de un siniestro serán actualizados por VANCA sin costo adicional para el cliente.

“Permítanos conocer el perfil técnico de su negocio para diseñar nuestros productos de acuerdo a sus necesidades. Usted conocerá las ventajas de nuestro enfoque”