



# Valuación De Activos Intangibles GTS E 05

# GUÍA TÉCNICA GTS SECTORIAL COLOMBIANA E 05

2010-09-17

---

## VALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES



E: VALUATION OF INTANGIBLE ASSETS

---

**CORRESPONDENCIA:** Esta Guía Técnica Sectorial es una adopción modificada (MOD) respecto a la Nota de Guía de Valuación Internacional número 4 (GN4) Valuación de Activos Intangibles del documento de referencia, Normas Internacionales de Valuación, Séptima edición: 2005, 205-218 p.

---

**DESCRIPTORES:** activos intangibles; propiedad intangible; "Goodwill" (Fondo de comercio).

---



I.C.S.: 03.120.01; 03.080.00

---

Editada por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC)  
Apartado 14237 Bogotá, D.C. - Tel. 6078888 - Fax 2221435

---

Prohibida su reproducción

© USN AVSA 2010

Reservados todos los derechos. Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, electrónico o mecánico incluyendo fotocopiado y microfilmación, sin permiso por escrito del editor.

**Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos, USN AVSA**

## PRÓLOGO

El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, **ICONTEC**, es el organismo nacional de normalización, según el Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico, y delegó el proceso de elaboración de normas técnicas a cada sector que lo requiera y determine sus necesidades.

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. como miembro pleno del IVSC tiene dentro de sus deberes la labor de promover las Normas Internacionales de Valuación de este organismo, establecer mecanismos para su adopción, y propender porque las Normas Técnicas Sectoriales que se adopten sean aplicables y utilizadas entre la comunidad valuatoria nacional; con el ánimo de cumplir con estos deberes, el R.N.A. solicitó al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, que le permitiera constituir la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA, previa aprobación del Organismo Nacional de Normalización que en Colombia es el ICONTEC; el Ministerio otorgó al R.N.A. la Unidad Sectorial de Normalización previamente mencionada.

La elaboración de la norma fue llevada a cabo por el Comité No. 224 “Aplicaciones de la Valuación” integrado por usuarios del servicio valuatorio, representantes del sector valuatorio, representantes del sector educativo, agremiaciones del sector y representantes del Gobierno, acogiendo los principios de transparencia, consenso, imparcialidad y demás, contenidos en el Anexo 3 del Acuerdo de Obstáculos Técnicos al Comercio (OTC) de la Organización Mundial de Comercio (OMC).

La representación de todos los sectores involucrados en el proceso de Normalización Técnica está garantizada por los Comités Técnicos y el período de Consulta Pública, este último caracterizado por la participación del público en general.

La GTS E 05 fue ratificada por el Consejo Técnico Sectorial de Normalización en Avalúos el 2010-09-17.

Esta norma está sujeta a ser actualizada permanentemente con el objeto de que responda en todo momento a las necesidades y exigencias actuales del sector.

A continuación se relacionan las empresas que colaboraron en el estudio de esta norma a través de su participación en el Comité Técnico de Normalización 224 “Aplicaciones de la Valuación”, coordinado por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos.

ASOCIACIÓN NACIONAL E  
INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO INMOBILIARIO -ANDID-  
AVALUAMOS.COM  
CEMEX COLOMBIA S.A  
CONTADURIA GENERAL DE LA NACIÓN  
CQV CONSULTORÍA LTDA.  
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS  
DE PROPIEDAD RAÍZ –FEDELONJAS-  
INERSE LTDA

INGENIEROS PLANIFICADORES  
INMOBILIARIOS INGEPLAN LTDA.  
INSPECTIONS CERTIFICATIONS  
QUALITE S.A.  
ISAZA SILVA Y CÍA.  
LOZANO VILLEGAS Y CÍA.  
ORGANIZACIÓN NOGUERA CAMACHO -  
ONC LTDA.  
SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
ARQUITECTOS -SCA-

SOCIEDAD COLOMBIANA DE	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
AVALUADORES -SCDA-	UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO
SOCIEDAD COLOMBIANA DE	JOSÉ DE CALDAS.
INGENIEROS -SCI-	ZALA COLOMBIA LTDA.
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE	
COLOMBIA.	

Además de las anteriores, en Consulta Pública el Proyecto se puso a consideración de las siguientes empresas:

ACV LTDA.	INSPECTIONS CERTIFICATIONS
A.P.I. ASESORES PROFESIONALES E	QUALITE S.A.
INGENIERÍA	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN
ADARVE E HIJOS LTDA.	CODAZZI -IGAC-.
ALFONSO CARRIZOSA HERMANOS	ISAZA SILVA Y CÍA. LTDA.
ASESORES INMOPACIFICO S.A.	JULIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
ASOCIACIÓN NACIONAL E	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN Y	AMAZONAS
DESARROLLO INMOBILIARIO ANDID.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
AUDIAVALUOS LTDA.	BARRANQUILLA Y ATLANTICO
AVALUAMOS.COM.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.
AVALÚOS E INVENTARIOS CÍA. LTDA.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
AVALÚOS TÉCNICOS CORPORATIVOS S.A.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y
BANCO BCSC.	VALLE DEL CAUCA
BORRERO OCHOA LTDA.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BUSTAMANTE VÁSQUEZ Y CÍA. LTDA	CARTAGENA
C&P ASOCIADOS LTDA.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CAUCA
CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CESAR
LONJA INMOBILIARIA	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CHOCO
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA-	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE HUILA
CEMEX COLOMBIA S.A	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LLANOS
COLLIERS INTERNATIONAL.	ORIENTALES
CONMETODO E.U.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CONSTRUVIVA LTDA.	MEDELLIN Y ANTIOQUIA
CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CORPORACIÓN INMOBILIARIA LTDA.	MONTERIA
CORPORACIÓN LONJA COLOMBIANA	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO
DE FINCA RAÍZ Y DE AVALUADORES.	Y PUTUMAYO
CQV CONSULTORÍA LTDA.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE
DEPARTAMENTO NACIONAL DE	DE SANTANDER Y ARAUCA
PLANEACIÓN -DNP-	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE QUINDIO
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
NACIONALES -DIAN-	RISARALDA
ESPERANZA DURAN DE GÁMEZ	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SAN
INDEPENDIENTE	ANDRÉS ISLA
ESPINOSA DE BRIGARD Y CÍA. LTDA.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ SANTA
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS	MARTA Y MAGDALENA
DE PROPIEDAD RAIZ FEDELONJAS	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
FINMAR DE COLOMBIA LTDA.	SANTANDER
GERARDO IGNACIO URREA CÁCERES	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SUCRE
INDEPENDIENTE	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE TOLIMA
GESTIÓN & AUDITORIA ESPECIALIZADA	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE TULUA
LTDA.	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE YOPAL Y
INERSE LTDA.	CASANARE
INGENIEROS PLANIFICADORES	LOZANO VILLEGAS Y CÍA.
INMOBILIARIOS INGEPLAN LTDA.	LUIS F. CORREA & ASOCIADOS S.A.
INMOBILIARIA OTTO NASSAR P Y CÍA LTDA.	ONASI

OPTE AGROPECUARIA LTDA.  
ORGANISMO NACIONAL DE  
NORMALIZACIÓN -ICONTEC-  
ORGANIZACIÓN NOGUERA CAMACHO -  
ONC LTDA.  
PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
RAFAEL ÁNGEL Y COMPAÑÍA  
REGISTRO NACIONAL DE  
AVALUADORES -R.N.A.-  
ROBERTO COLLINS Y CÍA. LTDA.  
ROMERO C. LTDA.  
SALAZAR Y GIRALDO AVALÚOS  
SERVICIOS INMOBILIARIOS ROCHA  
BLANCO LTDA.  
SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
ARQUITECTOS SCA  
SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES (SECCIONAL COSTA  
ATLÁNTICA)

SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SCDA.  
SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
ECONOMISTAS.  
SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS.  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE  
COLOMBIA.  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.  
UNIFIANZA S.A.  
UNIVERSIDAD AGRARIA.  
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO  
JOSÉ DE CALDAS.  
URBANA ENGINEERING & SURVEY  
LTDA.  
VALENTÍN GAMAS Y CIA. LTDA.  
ZALA COLOMBIA LTDA.

**ICONTEC** cuenta con un Centro de Información que pone a disposición de los interesados normas internacionales, regionales y nacionales.

**DIRECCIÓN DE NORMALIZACIÓN**



## CONTENIDO

	Página
0. INTRODUCCIÓN	
1. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN .....	1
2. REFERENCIAS NORMATIVAS .....	1
3. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS .....	2
4. TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....	2
5. RELACIÓN CON LAS NORMAS DE CONTABILIDAD.....	5
6. ORIENTACIÓN.....	5
DOCUMENTO DE REFERENCIA .....	10





## VALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES

### 0. INTRODUCCIÓN

**0.1** La Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos USN AVSA adoptó esta Nota de Orientación conforme a los lineamientos emitidos por el Comité de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC) para mejorar la homogeneidad y calidad de las valuaciones de activos intangibles en beneficio de los usuarios de estados financieros y de las valuaciones de activos intangibles<sup>1</sup>.

**0.2** Las valuaciones de activos intangibles se suelen encargar y realizar sobre la base del Valor de Mercado aplicando lo establecido en la Norma Técnica Sectorial “Bases para la determinación del Valor de Mercado”. Cuando se usen otras bases de valuación, siempre con la correspondiente explicación y desglose de información, se aplicarán las especificaciones de la Norma Técnica Sectorial “Bases para la determinación de Valores distintos del Valor de Mercado”.

**0.3** En general, los conceptos, procesos y métodos aplicados en la valuación de activos intangibles son los mismos que los que se usan para otros tipos de valuaciones. Algunos términos pueden tener distinto significado o uso. Cuando se usan, estas diferencias conllevan importantes desgloses de información. Esta Guía Técnica Sectorial establece importantes definiciones utilizadas en las valuaciones de activos intangibles.

**0.4** Los Valuadores y usuarios de servicios de valuación deberían distinguir entre el valor de activos intangibles individuales e identificables y las consideraciones de la empresa en

---

<sup>1</sup> La legislación colombiana en el Decreto 2649 de 1993, que reglamenta la contabilidad mercantil en el país establece en su Artículo 66 en relación con Activos Intangibles lo siguiente:

**Art. 66. Activos intangibles.** Son activos intangibles los recursos obtenidos por un ente económico que, careciendo de naturaleza material, implican un derecho o privilegio oponible a terceros, distinto de los derivados de los otros activos, de cuyo ejercicio o explotación pueden obtenerse beneficios económicos en varios períodos determinables, tales como patentes, marcas, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias, así como los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil. El valor histórico de estos activos debe corresponder al monto de las erogaciones claramente identificables en que efectivamente se incurra o se deba incurrir para adquirirlos, formarlos o usarlos, el cual, cuando sea el caso, se debe reexpresar y como consecuencia de la inflación.

Para reconocer la contribución de los activos intangibles a la generación del ingreso, se deben amortizar de manera sistemática durante su vida útil. Esta se debe determinar tomando el lapso que fuere menor entre el tiempo estimado de su explotación y la duración de su amparo legal o contractual. Son métodos admisibles para amortizarlos los (sic) de línea recta, unidades de producción y otros de reconocido valor técnico, que sean adecuados según la naturaleza del activo correspondiente. También en este caso se debe escoger aquel que de mejor manera cumpla la norma básica de asociación.

Al cierre del ejercicio se deben reconocer las contingencias de pérdida, ajustando y acelerando su amortización.

funcionamiento, incluyendo aquellas que se utilizan en la valuación de derechos sobre inmuebles. Un ejemplo de esto último son las valuaciones de bien con potencial comercial.

## **1. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN**

**1.1** Esta Guía Técnica Sectorial pretende servir de ayuda en la elaboración o el uso de valuaciones de activos intangibles.

**1.2** Además de los elementos comunes a otras Guías Técnicas Sectoriales en materia de Valuación, esta guía contiene una explicación más detallada del proceso de valuación de activos intangibles. Esto se incluye para tipificar lo que normalmente atañe a las valuaciones de activos intangibles y para proveer de una base de comparación con otros tipos de valuación, pero la explicación no debe considerarse como obligatoria o limitante, excepto lo establecido en esta Guía Técnica Sectorial o en otras Normas Técnicas Sectoriales en materia de Valuación.

**1.3** Puesto que a la valuación de activos intangibles también le son de aplicación otros principios básicos de valuación, contenidos en las Normas Técnicas Sectoriales en materia de Valuación, debe entenderse que esta Guía Técnica Sectorial es consistente con todas las demás partes aplicables de las Normas Técnicas Sectoriales en materia de Valuación.

## **2. REFERENCIAS NORMATIVAS**

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas, se aplica únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección).

NTS S 01, Bases para la determinación del Valor de Mercado.

NTS S 02, Bases para la determinación de Valores distintos del Valor de Mercado.

NTS S 03, Contenido de Informes de Valuación.

NTS S 04, Código de Conducta del Valuador.

## **3. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS**

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

USN AVSA. Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos.

NIC. Normas Internacionales de Contabilidad.

NIIF. Normas Internacionales de Información Financiera.

## **4. TÉRMINOS Y DEFINICIONES**

### **4.1 Valor en libros**

**4.1.1** El valor en libros, en relación con los activos, es el costo capitalizado de un activo menos las amortizaciones y depreciaciones tal y como aparece en los libros contables de la empresa.

**4.1.2** El valor en libros, en relación con una empresa considerada en su conjunto, es la diferencia entre los activos totales (neto de amortizaciones, depreciaciones y reducciones) y los pasivos de la empresa tal y como aparecen en el balance. En este caso, el valor en libros es sinónimo de valor neto en libros, valía neta y fondos propios pertenecientes a los accionistas o patrimonio neto.

**4.2 Empresa.** Organización comercial, industrial o de servicios que desarrolla una actividad económica.

### **4.3 Capitalización**

**4.3.1** En una determinada fecha, conversión a un valor capital equivalente de una renta neta o de una serie de ingresos netos, reales o estimados, durante un período.

**4.3.2** En valoración de empresas, el término se refiere a la estructura de capital de una empresa o unidad empresarial.

**4.3.3** En valoración de empresas, este término también se refiere al reconocimiento de una erogación como activo en lugar de como gasto.

**4.4 Factor de capitalización.** Cualquier múltiplo o divisor utilizado para transformar rentas en valores.

**4.5 Tasa de capitalización.** Cualquier divisor (normalmente expresado en porcentaje) utilizado para transformar rentas en valores.

### **4.6 Flujo de caja**

**4.6.1 Flujo de efectivo caja bruto.** Ingreso neto después de impuestos, más gastos que no son pagos como la amortización.

**4.6.2 Flujo de efectivo caja neto.** Durante el período operativo, cantidad de tesorería remanente tras cubrir todas las necesidades de tesorería de la empresa. El flujo de efectivo neto normalmente se define como el disponible para los accionistas o los suministradores de capital.

**4.6.3 Flujo de caja neto de los fondos propios.** Ingreso neto después de impuestos, más amortización y otros gastos que no son pagos, menos incrementos del fondo de maniobra, menos inversiones, menos devolución de principal de deuda a largo plazo, más aumentos del mismo.

**4.6.4 Flujo de caja neto de la empresa.** Flujo de efectivo neto de los fondos propios, más pagos de intereses netos de efecto fiscal, menos incrementos netos del principal de la deuda.

**4.7 Tasa de descuento.** Tasa de retorno utilizada para transformar una cantidad monetaria a pagar o cobrar en el futuro, en un valor actual. Una media ponderada de la tasa de descuento aplicada a los intangibles y la tasa de descuento aplicada a los tangibles debería estar correlacionada con el costo medio ponderado de capital de la empresa.

**4.8 Vida útil.** Período durante el cual un bien puede utilizarse de forma rentable. La vida útil puede cambiar dependiendo del país, según el nivel de desarrollo económico y del ambiente regulatorio de cada uno.

**4.9 Fecha efectiva.** Fecha a la que se aplica la opinión del Valuador sobre el valor. (También se denomina fecha de valuación, y/o fecha de referencia).

**4.10 Negocio.** Véase empresa.

**4.11 Empresa en funcionamiento o en marcha.** Negocio operativo.

La empresa se suele considerar en funcionamiento, i.e. operativa en el futuro previsible. Se entiende que la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidarse o cesar su actividad (NIC 1, 23-24, Marco de Referencia 23).

**4.12 Valor de empresa en funcionamiento o en marcha**

**4.12.1** Valor de una empresa, o de una participación en ella, como empresa en funcionamiento.

**4.12.2** Los elementos intangibles del valor en una empresa en funcionamiento o en marcha surgen de factores tales como unos recursos humanos bien formados, unas instalaciones operativas y las licencias, los sistemas y los procedimientos necesarios.

**4.13 “Goodwill” (Fondo de comercio)**

**4.13.1** Beneficios económicos futuros que surgen de activos que no son susceptibles de ser identificados individualmente y reconocidos separadamente (NIIF 3, Apéndice A).

**4.13.2 “Goodwill” de carácter personal (Fondo de comercio de carácter personal).** Es el valor del beneficio por encima de las expectativas de mercado, que se extingue con cada venta de la propiedad de actividad comercial especializada, junto a aquellos factores financieros relacionados específicamente con el gestor actual de la empresa, tales como los impuestos, estrategias de amortización, costes de la deuda y el capital invertido en la empresa.

**4.13.3 “Goodwill” transferible (Fondo de comercio transferible).** Es el activo intangible que surge como consecuencia del nombre del bien en sí mismo y de la reputación, fidelidad de clientes, localización, productos, y factores similares, que generan beneficios en términos económicos. Son inherentes al bien de actividad comercial especializada y se transferirán al nuevo propietario con la venta del mismo.

**4.14 Enfoque o método de capitalización de rentas.** Es una forma común de estimar una indicación de valor de un activo intangible utilizando uno o más métodos según los cuales un valor se estima a través de la conversión anticipada de beneficios a valor capital.

**4.15 Activos intangibles.** Son activos que se manifiestan por sus características económicas. No tienen soporte físico; confieren derechos y prerrogativas a sus dueños y normalmente generan ingresos a su dueño. Los activos intangibles pueden catalogarse según procedan de derechos, relaciones jurídicas, intangibles agrupados o propiedad intelectual.

**4.15.1** Los derechos surgen de los términos contractuales, escritos u orales, y crean beneficios económicos a las partes. Ejemplos de estos derechos son los contratos de suministro, contratos de distribución, contratos con proveedores y licencias, entre otros.

**4.15.2** Las relaciones jurídicas entre las partes suelen ser extracontractuales, pueden ser de duración corta, y pueden ser de gran valor para las partes. Ejemplos de estas relaciones jurídicas son la compenetración de los trabajadores y la relación con los clientes, proveedores, distribuidores y entre la propias partes, entre otros.

**4.15.3** Los intangibles agrupados consisten en el valor residual del activo intangible restante tras haber valorado todos los activos intangibles identificados y haberlos deducido del valor del total de los activos intangibles. Otros conceptos alternativos pueden ser el patrocinio, exceso de ingreso y valor residual. Los Intangibles Agrupados a menudo reciben el nombre de fondo de comercio. El fondo de comercio a menudo se ha entendido como la tendencia de los clientes a volver al mismo comercio, los ingresos extraordinarios que tiene una empresa por encima del retorno razonable a los activos identificados, y/o el valor extraordinario de una organización en su conjunto por encima del valor agregado de los activos identificables con los que fue constituida.

**4.15.4** La Propiedad intelectual es una clasificación especial de activos intangibles porque normalmente está protegida por ley frente a su uso no autorizado por terceros. Son ejemplos: los nombres comerciales, los derechos de autor, las patentes, las marcas, los secretos industriales, el *know-how*, entre otros.

**4.15.5** En general, la profesión contable limita el reconocimiento de activos intangibles individuales a aquellos que son comúnmente reconocibles, tienen una vida restante regulada o contractual, y/o deben ser individualmente transferibles y separables de la empresa.

**4.16 Propiedad intangible.** Derechos y privilegios concedidos al propietario de activos intangibles.

**4.17 Vida legal.** Vida de los activos intangibles permitida por la ley.

**4.18 Enfoque o método de mercado.** Modo general de estimar el indicador de valor de un activo intangible utilizando uno o más métodos que comparen el activo objeto de valuación con activos que se hayan vendido.

**4.19 Valor de mercado.** Véase la Norma Técnica Sectorial “Bases para la Determinación del Valor de Mercado”, Numeral 4.1.

**4.20 Tasa de retorno.** Cuantía de beneficio (o pérdida) y/o variación de valor realizado o previsto de una inversión, expresado como porcentaje de esa inversión.

**4.21 Costo de reposición a nuevo.** Costo actual de un objeto similar nuevo que tenga la utilidad equivalente más cercana al que sea objeto de valuación.

**4.22 Fecha del informe.** Fecha del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valuación.

**4.23 Costo de reproducción a nuevo.** Costo actual de un objeto nuevo idéntico.

**4.24 Enfoque o método de valuación.** En general, modo de estimar el valor utilizando uno o más métodos de valuación específicos (Véanse las definiciones de enfoque basado en los activos, enfoque de mercado y enfoque de capitalización de rentas).

**4.25 Procedimiento de valuación.** Acto, manera y técnica mediante los cuales se dan los pasos que constituyen un método de valuación.

**4.26 Razón de valuación.** Factor en el que un valor o precio sirve como numerador y diversos datos financieros, operativos o físicos sirven como denominador.

**4.27 Valor de uso.** Este tipo de valor se centra en el valor que el bien concreto aporta a la organización de la que es parte, sin tener en cuenta el mayor y mejor uso del bien o la cuantía

monetaria en que se podría concretar su venta. El valor de uso es el valor que un bien tiene para un uso específico, para un usuario concreto y por tanto, no se deriva del mercado.

## **5. RELACIÓN CON LAS NORMAS DE CONTABILIDAD**

**5.1** Las valuaciones de activos intangibles normalmente se usan como base para la realización de distribución de valor para varios activos a fin de auxiliar en el establecimiento o reestructuración de los estados financieros. En este contexto los valuadores de activos intangibles reflejan el valor de mercado de todos los componentes del balance de una empresa para cumplir las normas de contabilidad, teniendo en cuenta la convención que refleja el efecto de la variación en los precios.

**5.2** La NIC 38 establece el tratamiento contable de los activos intangibles, analiza los criterios que un activo intangible debe cumplir para su reconocimiento, especifica el valor en libros de los activos intangibles y establece requisitos para revelaciones sobre activos intangibles.

## **6. ORIENTACIÓN**

**6.1** Las valuaciones de activos intangibles pueden requerirse para una serie de posibles usos, entre los que se incluyen adquisiciones y ventas de empresas o partes de las mismas, fusiones, venta de activos intangibles, elaboración de informes financieros y similares.

**6.1.1** Cuando la finalidad de la valuación requiera una estimación de valor de mercado, el Valuador debería aplicar las definiciones, los procesos y las metodologías de manera consistente en la Norma Técnica Sectorial “Bases para la determinación del Valor de Mercado”.

**6.1.2** Cuando el encargo requiera una base de valuación para la determinación de un valor distinto al valor de mercado, el valuador debería identificar claramente el tipo de valor de que se trate, definirlo y dar los pasos necesarios para distinguir esta estimación de valor de una estimación del valor de mercado.

**6.2** Si, en opinión del Valuador, determinados aspectos de un encargo indican que es necesario y apropiado hacer una excepción respecto de algún precepto de la Normas Internacionales de Valuación o de la presente Norma Técnica Sectorial, debería considerarse la revelación de tal excepción junto con la razón para invocarla.

**6.3** El valuador debería realizar las actuaciones conducentes a asegurar que todas las fuentes de información en las que se haya basado son fidedignas y apropiadas al encargo de valuación. En muchos casos estará más allá del ámbito de los servicios del Valuador realizar una verificación completa de fuentes de datos secundarias o terciarias. En consecuencia, el Valuador debería verificar la idoneidad y razonabilidad de las fuentes de información que sean costumbre en los mercados locales y en la localidad de la valuación.

**6.4** Los valuadores de activos intangibles deberían basarse en información recibida de un cliente o de representantes de clientes. La fuente de tales informaciones deberían citarse por parte del Valuador en los informes tanto orales como escritos, y los datos deberían verificarse razonablemente siempre que sea posible. Los requisitos de los informes de valuación se detallan en la NTS S 04 (numeral 7.), y en la NTS S 03.

**6.5** Aunque muchos de los principios, métodos y técnicas de valuación de activos intangibles son similares a los utilizados en otros campos de la valuación, las valuaciones de

activos intangibles requieren formación, entrenamiento, habilidades y experiencia especiales según lo expresado en la Norma Técnica Sectorial “Código de conducta del valuador”.

**6.6** La descripción del encargo de valuación debería incluir:

**6.6.1** la identificación del (de los) activo(s) intangible(s), o la participación sobre el(los) activo(s) a valorar;

**6.6.2** La fecha efectiva de valuación;

**6.6.3** La definición de valor;

**6.6.4** El propietario del derecho: y

**6.6.5** La finalidad y el uso de la valuación.

**6.7** Entre los factores a tener en cuenta por parte del valuador de activos intangibles se encuentran:

**6.7.1** Los derechos, privilegios y condiciones que son de aplicación a la participación o derecho

**6.7.1.1** Los derechos de propiedad se establecen en diversos documentos legales. En algunos Países, estos documentos pueden denominarse patentes, marcas, nombres comerciales, *know-how*, bases de datos y derechos *de autor*, por nombrar algunos.

**6.7.1.2** Quien posee un derecho está obligado por los documentos que recogen dicho derecho sobre los activos intangibles. Puede haber derechos y condiciones contenidos en un acuerdo o intercambio de correspondencia, y esos derechos pueden o no ser transferibles a un nuevo propietario del derecho.

**6.7.2** La vida útil económica y/o legal restante del activo intangible

**6.7.3** La capacidad de generación de ingresos de los activos intangibles

**6.7.4** La naturaleza e historia de los activos intangibles. En tanto que el valor reside en los beneficios derivados de la propiedad futura, la historia es valiosa porque puede dar orientación en cuanto a las expectativas de los activos intangibles para el futuro.

**6.7.5** La situación y perspectiva económica que puede afectar a los activos intangibles objeto de valuación, incluyendo la situación política y las políticas del gobierno. Los factores tales como las tasas de cambio y de inflación, así como las tasas de interés, pueden afectar de distinta manera a los activos intangibles que operan en diferentes sectores de la economía.

**6.7.6** Las condiciones y perspectivas del sector específico, que pueden afectar a los activos intangibles objeto de valuación.

**6.7.7** El valor intangible también puede estar contenido en activos indiferenciados, a menudo denominados fondo de comercio. Nótese que el valor del fondo de comercio en este contexto es similar al fondo de comercio en el sentido contable en que ambos son el valor residual (costo histórico en términos contables) tras tener en cuenta todos los demás activos.

**6.7.8** Las operaciones anteriores sobre los derechos de propiedad de los activos intangibles objeto de valuación.



**6.7.9** Otros datos de mercado, e.g. tasas de retorno de inversiones alternativas, etc.

**6.7.10** Los precios de mercado para la adquisición de activos intangibles similares

**6.7.10.1** A menudo, especialmente en el uso de operaciones de adquisición, es difícil o imposible obtener información adecuada. Mientras que el precio de la operación real puede conocerse, el Valuador puede no saber qué garantías y avales fueron prestadas por el vendedor, qué plazos se dieron o recibieron, o que impacto tuvo la planificación fiscal en la operación.

**6.7.10.2** Los datos comparables se deberían usar siempre de forma cuidadosa, y pueden ser necesarios numerosos ajustes.

**6.7.11** Ajuste de los estados financieros históricos para estimar las capacidades económicas y perspectivas de los activos intangibles.

**6.7.12** Cualquier otra información que el valuador considere relevante.

**6.8** Enfoques o métodos de valuación de activos intangibles.

**6.8.1** Enfoque o método de mercado (comparación de mercado) para la valuación de activos intangibles.

**6.8.1.1** El enfoque de mercado compara el objeto de análisis con activos intangibles similares o derechos de propiedad sobre activos intangibles y garantías que se han vendido en el mercado.

**6.8.1.2** Las dos fuentes de información más comunes utilizadas en el enfoque o método de mercado son los mercados en los que se intercambian derechos de propiedad sobre activos intangibles similares y las operaciones previas con derechos de propiedad sobre los activos intangibles objeto de valuación.

**6.8.1.2.1** Debería haber una base razonable de comparación y fiabilidad de los activos intangibles similares en el enfoque o método de mercado. Estos activos intangibles similares deberían ser del mismo sector que el que se valora o de un sector que responda a las mismas variables económicas. La comparaciones deberían realizarse de manera que tenga sentido y que no lleve a confusión.

**6.8.1.3** Mediante el análisis de adquisiciones de activos intangibles, el valuador a menudo calcula razones de valuación, que normalmente son el precio dividido por alguna medida de ingreso o activos netos. El cálculo de dichas razones debe realizarse de forma cuidadosa.

**6.8.1.3.1** La(s) razón(es) seleccionada(s) deberían aportar información razonable sobre el valor de los activos intangibles.

**6.8.1.3.2** Los datos relativos a los activos intangibles similares utilizados para calcular la razón, deberían ser técnicamente sustentados.

**6.8.1.3.3** El cálculo de las razones debería ser técnicamente sustentado.

**6.8.1.3.4** Si se dan datos medios, el período de tiempo considerado y el método de cálculo del valor medio deberían ser técnicamente sustentados.

**6.8.1.3.5** Todos los cálculos deberían hacerse de la misma forma tanto para los activos intangibles similares como para los activos intangibles objeto de valuación.

**6.8.1.3.6** Los datos de precios y fuentes utilizadas en la(s) razón(es) deberían ser válidos a la fecha de la valuación y representativos del mercado a esa fecha.

**6.8.1.3.7** Cuando sean necesarios, se deberían realizar ajustes para hacer que los activos intangibles similares y los activos intangibles objeto de valuación sean más comparables.

**6.8.1.3.8** Pueden ser necesarios ajustes para recoger aspectos inusuales, no recurrentes o no operativos.

**6.8.1.3.9** Las razones seleccionadas deberían ser técnicamente sustentadas dadas las diferencias en riesgo y expectativas de los activos intangibles similares y los activos intangibles objeto de valuación.

**6.8.1.3.10** Pueden calcularse varios indicadores de valor porque se pueden seleccionar diversos factores de valuación y aplicarlos a los activos intangibles que se valoran.

**6.8.1.4** Cuando se utilizan operaciones anteriores sobre los activos intangibles objeto de valuación para el asesoramiento de valuación pueden necesitarse ajustes referentes al paso del tiempo y al cambio en las circunstancias en la economía, el sector y los activos intangibles.

**6.8.2** El enfoque o método de capitalización de rentas en la valuación de activos intangibles

**6.8.2.1** El enfoque o método de renta estima el valor de un activo intangible o de derechos de propiedad sobre activos intangibles calculando el valor actual de los beneficios esperados. Las dos técnicas más comunes del enfoque o método de renta son la capitalización (directa) de renta y el análisis de flujo de caja descontado (FCD).

**6.8.2.1.1** En la capitalización (directa) de rentas, un nivel de renta representativo se divide por una tasa de capitalización o se multiplica por un múltiplo de renta (factor de capitalización) para convertir la renta en valor.

**6.8.2.1.2** La renta es asignada a los diversos activos intangibles por el Valuador. Se debe tener cuidado para que las rentas asignadas a los activos individualmente considerados no sean superiores a la renta disponible para todos los activos.

**6.8.2.1.3** En teoría, la renta puede consistir en una variedad de tipos de ingresos y flujos de efectivo. En la práctica, la medida de la renta suelen ser los beneficios antes o después de impuestos. Si se utilizan los métodos de capitalización, la vida económica de los activos debe ser infinita o muy larga.

**6.8.2.1.4** En el análisis FCD y/o técnica de dividendos, los cobros se estiman para cada uno de los períodos futuros. Estos ingresos se convierten en valor presente mediante la aplicación de una tasa de descuento, utilizando técnicas de valor actual. Se podrían utilizar muchas definiciones de flujo de caja. Los métodos de descuento se utilizan principalmente para activos intangibles con vidas económicas finitas. El período de tiempo a tener en cuenta en los métodos de descuento es normalmente el más corto entre la vida económica y la vida legal (el período definido sobre el cual se protege el activo o derecho legalmente).

**6.8.2.1.4.1** La vida económica se mide como el período en el que puede esperarse que los activos intangibles den a su propietario un retorno económico sobre los activos. Un ejemplo es

un *software* informático que puede tener una vida esperada de 36 meses antes de que sea necesario reemplazarlo con una nueva versión actualizada.

**6.8.2.1.4.2** La vida legal se mide como el período en el que el activo intangible puede estar protegido por ley. Un ejemplo es una patente que tiene una vida definida en su establecimiento y que, lentamente, a lo largo del tiempo, tiende a cero.

**6.8.2.1.5** Las tasas de capitalización y de descuento se derivan del mercado y se expresan como múltiplos de precio (derivadas de datos sobre empresas cotizadas u operaciones públicas) o una tasa de interés (derivada de datos sobre inversiones alternativas).

**6.8.2.2** Los ingresos anticipados se convierten en valor presente, usando cálculos que consideren el crecimiento esperado en el periodo durante el cual se producen los ingresos, el riesgo asociado con el flujo de caja, y el valor del dinero en el tiempo.

**6.8.3** Enfoque o método del costo, también conocido como enfoque o método de costo de reposición.

**6.8.3.1** Un enfoque basado en el costo se fundamenta en el principio de sustitución, i.e. un activo no vale más que lo que costaría reemplazar todas sus partes constitutivas.

**6.8.3.2** En la ejecución del enfoque o método del costo, debería estimarse el costo de cada elemento asociado al desarrollo del activo, incluido el beneficio del promotor, utilizando los conocimientos que se tengan en la fecha de la valuación.

## **6.9 Procesos de conciliación**

La conclusión final acerca del valor debería basarse en

**6.9.1** La definición de valor, y

**6.9.2** toda la información relevante en la fecha de valuación de acuerdo con el alcance del encargo.

**6.9.3** La conclusión acerca del valor debería también basarse en la evaluación de los resultados obtenidos en la aplicación de los diferentes métodos de valuación.

**6.9.3.1** La selección de enfoques o métodos, procedimientos apropiados y la confiabilidad en ellos depende del criterio del Valuador.

**6.9.3.2** El valuador debería utilizar su criterio al determinar el peso relativo que deberá otorgar a cada resultado de valor obtenido durante la aplicación del proceso. El valuador debería justificar la selección de los métodos de valuación utilizados y la racionalidad de la ponderación de los resultados en que se haya basado para alcanzar la conclusión sobre el valor final.

**DOCUMENTO DE REFERENCIA**

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. Valuación de Activos Intangibles (IVS – GN 4, 2005).



# R.N.A.

## Registro Nacional de Avaluadores



iconotec  
internacional

