

47.- Deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias

Autor: Dr. Gregorio Labatut Serer

Departamento de Contabilidad.Facultad de Economía. Universidad de Valencia.

<http://gregorio-labatut.blogspot.com/>

Gregorio.Labatut@uv.es

Supongamos que la Sociedad Anónima CONSTRUCASA es una empresa inmobiliaria y al cierre del ejercicio, tiene contabilizado lo siguiente:

- Inversiones inmobiliarias: 29.000.000 euros. (18.000 metros cuadrados)
- Existencias:
 - o Promoción A: Promoción finalizada y pendiente de venta: 52.500.000 euros. (30.000 metros cuadrados)
 - o Promoción B: Se trata de una promoción en curso: 55.000.000 euros, ya se han imputado el 75 % de los costes. (33.000 metros cuadrados)
 - o Dos terrenos:
 - Terreno A: por un valor de 650.000 euros. (1.500 metros cuadrados)
 - Terreno B: por un valor de 200.000 euros. (1.000 metros cuadrados)

Al cierre del ejercicio se tiene la siguiente información:

El valor de mercado al cierre se establece en función del precio metro cuadrado en la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles. Las inversiones inmobiliarias se valora a 1.500 euros el metro cuadrado, y en la zona donde están ubicadas las promociones en existencias se valora en 1.950 euros el metro cuadrado, estimándose los gastos de comercialización y de la venta en 500.000 euros por inmueble.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en estos momentos en régimen de arrendamiento, percibiéndose 60.000 euros al mes. Los contratos de arrendamiento están establecidos para 3 años con una cláusula de renovación automática de tres años más. Además existe otra cláusula de incremento del precio en función del IPC. Se prevé la siguiente evolución con respecto al IPC en los próximos seis años:

AÑO	OPTIMISTA	MÁS PRUDENTE
Año 1	1	0,90
Año 2	1,1	0,95
Año 3	1,2	1
Año 4	1,20	1,1
Año 5	1,15	1
Año 6	1,30	1,2

NOTA: En el caso de que el IPC fuera menor o igual a la unidad, no se modificará el precio.

Con respecto al valor final del inmueble, una vez terminado el periodo de arrendamiento, se estima en un rango de valoración entre 2.700 euros y 2.200 euros el metro

cuadrado en la zona de ubicación, y los posibles costes de venta del inmueble en 500.000 euros. El plan de negocios de la empresa prevé mantener el inmueble en alquiler durante los tres años comprometidos más los tres años de prórroga.

En cuanto a la tasa de descuento, se sabe que la tasa de interés de una inversión sin riesgo se sitúa en el 2,5 %. La prima de riesgo prevista para la empresa se establece en 5 puntos porcentuales más.

Con respecto a las existencias, se sabe que en función del plan de negocio de la empresa, de la estrategia, riesgo y capacidad de imponer precios de la empresa y de negociación, se estima que pueden ser enajenadas guante el próximo año por un valor entre un rango de 2.000 y 1.700 euros el metro cuadrado.

En cuanto al 25 % de los costes pendientes de imputación de la promoción B según el plan de negocios de la empresa se sitúa en un rango de 3.500.000 euros y 1.250.000 euros), estimándose que en el momento de su finalización el precio por metro cuadrado en la zona se sitúe en el rango especificado anteriormente (entre 2.000 euros y 1.700 euros el metro cuadrado).

Finalmente, en cuanto a la valoración del terreno A, si bien actualmente el mercado en esa zona lo sitúa en 525 euros el metro cuadrado, se tiene conocimiento de que el Plan de Urbanismo de la ciudad prevé una prolongación de una avenida próxima que lo dividirá en dos por lo que prácticamente la mitad del suelo sería expropiado. El precio de la expropiación se estima en un rango entre 225 y 300 euros el metro cuadrado.

Con respecto al terreno B, la empresa tiene conocimiento de que la zona va a sufrir un cambio en el Plan Urbanístico de la ciudad, que limita sensiblemente las alturas a construir, lo que hace que sufran en el mercado un deterioro que sitúa su posible precio de venta en 150 euros el metro cuadrado. No obstante, existe un contrato en firme firmado con un comprador en el que se establece un precio de venta para este terreno de 250 euros el metro cuadrado.

Solución del caso:

La solución del caso la hemos dividido en tres partes:

1. La primera es el tratamiento bajo el marco contable previo al PGC-2007, marco al que denominamos PGC-1990.
2. La segunda parte es la solución según el PGC-2007 que es equivalente al tratamiento bajo Normas Internacionales de Contabilidad.
3. Finalmente se resumen las diferencias entre los distintos marcos regulatorios.

1. PGC-1990

Inversiones inmobiliarias:

Con respecto al tema de las inversiones inmobiliarias, el ICAC en su consulta núm. 7 del BOICAC número 80/diciembre 2009, entiende que a pesar de que *"..la categoría de inversión inmobiliaria es una novedad del nuevo Plan, la repercusión práctica de esta nueva categoría contable es reducida. Su tratamiento es el previsto para el inmovilizado material, y el deterioro de un inmueble arrendado no ha experimentado variaciones significativas respecto al criterio aplicable en el marco del PGC 1990"*. Con lo que el ICAC indica que *"con carácter*

general, se consideran vigentes los criterios para contabilizar el deterioro de las existencias y de las inversiones inmobiliarias incluidas en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias.....y de la Resolución de 9 de mayo de 2000 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (RICAC.....)"

Según los criterios del PGC 1990 "Deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias con el fin de atribuir a cada elemento del inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización."

Las inversiones inmobiliarias, tienen un valor contable de 29.000.000 euros (18.000 metros cuadrados).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias en la zona donde se encuentra, se valora al cierre a 1.500 euros el metro cuadrado, por lo que el valor total ascendería a: 18.000 metros x 1.500 euros = 27.000.000 euros.

En consecuencia, existe un deterioro de 29.000.000 – 27.000.000 = 2.000.000 euros, pero se registrará el deterioro siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización.

¿Cómo puede determinarse este valor recuperable del inmueble?. No lo indicaba el anterior PGC, pero nosotros pensamos que este valor recuperable es asimilable al valor en uso establecido en el PGC 2007.

En nuestro caso, como el inmueble está arrendado tomaremos el valor actual de los flujos de tesorería previstos en el futuro más el valor final. En atención al principio de prudencia se tomará la posibilidad más prudente, por lo que estableceremos como tasa de descuento anual 7,5 % (2,5 % + 5 %).

Como la renta es mensual, el rédito mensual equivalente sería de $[(1+0,075)^{1/12} - 1] = 0,00604492$

Para estimar la renga futura se aplicará la estimación más prudente del IPC (consulta 7 BOICAC 80), por lo que la renta que se percibe es de 60.000 euros al mes y durante los tres primeros años (36 meses) no se modifica, puesto que la evolución previsible más prudente del IPC no es mayor que 1. Durante el cuarto año (12 meses) la renta mensual ascendería a 66.000 euros (60.000 x 1,1), y también durante el año siguiente (12 meses más) ya que la previsión más prudente del IPC lo establece en 1. Finalmente, en el último año la renta previsible sería de 79.200 euros (66.000 x 1,2). Una vez obtenida esta renta, el inmueble tiene un valor final de 18.000 x 2.200 euros (precio más prudente) = 39.600.000 euros, menos los costes de venta 500.000 euros. En total, 39.100.000 euros.

Valor en uso = $60.000 \times a_{36|0,00604} + (66.000 \times a_{24|0,00604}) \times (1+0,075)^{-3} + (79.200 \times a_{12|0,00604}) \times (1+0,075)^{-5} + 39.100.000 \times (1+0,075)^{-6} = 29.091.472,26$ euros.

En consecuencia, el valor contable del inmovilizado (29.000.000 euros) se prevé que sea recuperado por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización, por lo que no existe deterioro, a pesar de que el valor de mercado es inferior (27.000.000 euros), no procede registrar corrección valorativa alguna.

Existencias:

Con respecto al deterioro de las existencias, la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprobaron las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, en la parte quinta normas de valoración, se indica que con respecto a las correcciones de valor de las existencias, "Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio

de adquisición o a su coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

A estos efectos se entenderá por valor de mercado:

a) Para los terrenos y solares, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese menor.

b) Para los edificios adquiridos, terrenos solares y edificios construidos, su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan.

c) Para las promociones en curso, el valor de realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos la totalidad de costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.

Además se aplicará para las existencias de las empresas inmobiliarias lo establecido en la norma de valoración 2.ª de este texto en cuanto a las provisiones derivadas de la promulgación de leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

.....

No obstante, los bienes que hubieren sido objeto de un contrato de venta en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente no serán objeto de las correcciones valorativas indicadas anteriormente, a condición de que el precio de venta estipulado en dicho contrato cubra, como mínimo, el precio de adquisición o el de coste de producción de tales bienes, más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.”.

Cabe recordar que la norma de valoración 2ª indica que “La promulgación de determinadas leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Ley del Suelo, Ley de Costas, planes urbanísticos, etc.) pueden afectar de forma duradera y muchas veces irreversible al valor de los terrenos e inmuebles situados en las áreas implicadas en dichas nuevas normativas.

En tales casos, los valores contables de los bienes inmuebles afectados deben ser corregidos en función de la depreciación sufrida por sus valores de mercado”.

En consecuencia con lo anterior, en la promoción finalizada y pendiente de venta por un valor contable de 52.500.000 euros, su valor de mercado tendrá como referencia su valor de realización *deducidos los gastos de comercialización que correspondan.*

Su valor de realización al cierre del ejercicio se indica que es 1.950 euros el metro cuadrado y los gastos de comercialización de venta 500.000 euros. Por tanto, *su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan* ascienden a: 30.000 x 1.950 euros – 500.000 euros = 58.000.000 euros. Por consiguiente no existe deterioro y que su valor contable es de 52.500.000 euros (inferior).

En cuanto a la Promoción en curso por 55.000.000 euros, ya se han imputado el 75 % de los costes (33.000 metros cuadrados). Según el PGC 90 *las promociones en curso, el valor de mercado será el valor de realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos la totalidad de costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.* Al cierre del ejercicio el valor de realización de los inmuebles en la zona es de 1.950 euros, mientras que los costes pendientes de realización se estiman en un rango entre 3.500.000 euros y 1.250.000 euros y los gastos de comercialización en 500.000 euros. Se tomará la estimación más prudente. En consecuencia el valor neto de realización ascenderá a: 33.000 x 1.950 euros – 3.500.000 – 500.000 euros = 60.350.000 euros, por lo que no existe corrección valorativa ya que el valor contable es de 55.000.000 euros.

Finalmente, en cuanto a los terrenos, el valor de mercado será su *precio de reposición o el valor neto de realización si fuese menor*.

También deberá tenerse en cuenta la situación específica del inmueble a valorar, pues es posible que la promulgación de determinadas leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Ley del Suelo, Ley de Costas, planes urbanísticos, etc.) pueden afectar de forma duradera y muchas veces irreversible al valor de determinados terrenos e inmuebles, como por ejemplo cambios en el plan urbanístico. En tales casos, los valores contables de los bienes inmuebles afectados deben ser corregidos en función de la depreciación sufrida.

Por lo que respecta al Terreno A con un valor contable de 650.000 euros (1.500 metros cuadrados), su valor neto de realización será de:

- 750 metros cuadrados (expropiables) x 225 euros el metro cuadrado¹ = 168.750 euros.
- 750 metros cuadrados (no expropiables) x 525 euros el metro cuadrado = 393.750 euros.

En total el valor neto de realización del terreno A ascenderá a 562.500 euros, por lo que debe realizarse una corrección valorativa por 87.500 euros considerándose una pérdida irreversible.

562.500	67xx ²	Pérdidas procedentes de pérdidas irreversible de existencias	a	Existencias. Terrenos.	3xxx	50.000
---------	-------------------	--	---	------------------------	------	--------

En cuanto al Terreno B, se sabe que a pesar de que el posible precio de venta se establece en 150 euros el metro cuadrado, la empresa tiene un contrato en firme firmado con un comprador en el que se establece un precio de venta para este terreno de 250 euros el metro cuadrado, por lo que éste debe ser el precio de realización. Por lo tanto, dicho importe ascendería a: 1.000 x 250 euros = 250.000 euros, superior a su valor contable, no existiendo corrección valorativa.

2. PGC-2007

Este tema ha sido desarrollado por el ICAC en su consulta número 7 del BOICAC número 80/diciembre 2009.

Inversiones inmobiliarias:

Según la norma de registro y valoración (NRV) 4ª del PGC 2007, a las inversiones inmobiliarias se les aplicará el mismo criterio que al inmovilizado material. Por lo que respecta al deterioro, la NRV 2ª punto 2.2 indica que "*se producirá una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso*".

¹ Precio inferior, más prudente.

² No se contempla en el PGC de 1990 el deterioro irreversible de las existencias, por lo que sería conveniente crear una cuenta de gastos para informar de este hecho, y no incluirlo dentro de la cuenta de Variaciones de Existencias.

El valor de mercado (razonable) asciende, según los datos del caso práctico a 18.000 metros cuadrados x 1.500 euros – 500.000 euros (costes de venta) = 26.500.000 euros.

Según el plan de negocio de la empresa prevé su mantenimiento en alquiler durante los seis años próximos, por lo que al calcular su valor en uso tomaremos las previsiones del aumento del IPC más prudentes (en atención al principio de prudencia). Para el valor final del inmueble y para establecer la prima de riesgo tomaremos también la posición más prudente. Por todo ello, la tasa de descuento aplicada será del 7,5 % (2,5 % + 5 %), de tal modo que, según hemos explicado en el apartado 1 PGC-1990:

$$\text{Valor en uso} = 60.000 \times a_{36|0,00604} + (66.000 \times a_{24|0,00604}) \times (1+0,075)^{-3} + (79.200 \times a_{12|0,00604}) \times (1+0,075)^{-5} + 39.100.000 \times (1+0,075)^{-6} = 29.091.472,26 \text{ euros.}$$

En este caso el valor razonable es inferior al valor en uso, por lo que según el ICAC³ se informará de ello en la memoria indicando los motivos por los que ambos no coinciden, incluyendo toda la información significativa que justifique la diferencia entre ambos valores.

En consecuencia el valor recuperable es de 29.091.472,26 euros, no existiendo deterioro puesto que el valor contable (29.000.000 euros) no es superior a su valor recuperable.

Existencias:

La NRV 10ª punto 2 del PGC 2007 indica que *“cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o coste de producción se efectuará las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias”*.

Por lo que según el PGC y la consulta número 7 del BOICAC número 80/diciembre 2009, con respecto al posible deterioro de las existencias, la variable fundamental es el Valor Neto Realizable (VNR).

Ahora bien, este concepto de VNR ¿es el mismo que el *Valor de realización* o valor de mercado contenido en PGC 90 y en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprobaron las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias?, parece ser que sí según la consulta 7 del BOICAC 80. No obstante, en la misma se indica que, pueden existir diferencias entre ambos, ya que el VNR es el precio que la empresa puede obtener por la enajenación, y este precio puede ser distinto para cada tipo de empresa en función de su capacidad de imponer precios de venta por encima o debajo del mercado, por asumir riesgos distintos, o por incurrir en costes de construcción o comercialización diferentes a los de la generalidad de las empresas del sector.

Por lo tanto, según el ICAC, para calcular el VNR la empresa tomará en consideración su *plan de negocios y el destino específico* al que el inmueble esté afecto.

Insiste el ICAC que, dado el largo ciclo de producción de las existencias inmobiliarias, las estimaciones realizadas en el cálculo del VNR *deben incluir de forma necesaria la variabilidad o riesgo de que el precio de venta, los costes y los plazos de construcción y venta, sean distintos a los importes y tiempos esperados*. Es decir, la determinación del VNR no puede realizarse sin considerar en dicho cálculo la *incertidumbre inherente a toda actividad empresarial*.

Para ello deberán hacerse estimaciones, y estas estimaciones deben estar supeditadas a la aplicación del principio de prudencia, al realizar las mismas en situaciones de *incertidumbre*, de modo que ante varios escenarios se tome el más conservador

³ consulta número 7 del BOICAC número 80/diciembre 2009.

También el ICAC indica que la estimación del VNR y la posible pérdida por deterioro se deben realizar sobre *hipótesis razonables, realistas y basadas en criterios que tengan una base empírica contrastada*. En particular, deberá prestarse especial atención a verificar que el *plan de negocios* empleado por la empresa para realizar sus estimaciones es acorde con la *realidad del mercado* y las especificidades de la entidad. Esto es, las hipótesis no pueden realizarse sin una base real y contrastada.

A este respecto, en la Promoción A finalizada y pendiente de venta por 52.500.000 euros. (30.000 metros cuadrados), su VNR coincidirá con su valor razonable que según plan de negocios de la empresa se estima puede evolucionar entre un rango de 2.000 y 1.700 euros el metro cuadrado. En atención al principio de prudencia se tomará el menor (1.700 euros el metro cuadrado), estimado según el plan de negocio de la empresa según realidad del mercado. De tal modo que su VNR ascenderá a 30.000 metros cuadrados x 1.700 euros = 51.000.000 euros. Como el valor en libros es de 52.500.000 euros, existe un deterioro por la diferencia que asciende a 1.200.000 euros.

El registro del deterioro:

1.200.000	693	Pérdidas deterioro existencias	por de	a	Deterioro del valor de productos terminados	395	1.200.000
-----------	-----	--------------------------------------	-----------	---	--	-----	-----------

En cuanto a la Promoción en curso por 55.000.000 euros, ya se han imputado el 75 % de los costes (33.000 metros cuadrados). En este caso, nos podemos encontrar con dos conceptos:

- Valor razonable: 33.000 metros cuadrados x 1.950 euros (valor al cierre) x 75 % (grado de terminación) = 48.262.500 euros.
- Valor neto realizable: (33.000 metros cuadrados x 1.700 euros⁴) – 3.500.000 euros (costes pendientes de imputación)⁵ – 500.000 euro (gastos comercialización) = 52.100.000 euros.

Según la consulta 7 del ICAC, en el caso de que el Valor razonable fuera inferior al VNR, no se registrará pérdida por deterioro, pero se informará de ello en la memoria para justificar que ambos no coinciden. Este es el caso que se plantea por lo que se deberá justificar que el valor razonable calculado por 48.262.500 euros es inferior al VNR.

En cuanto al deterioro, como el VNR (52.100.000 euros) es inferior a su valor en libros (55.000.000 euros), existe un deterioro de 2.900.000 euros.

El registro del deterioro:

2.900.000	693	Pérdidas deterioro existencias	por de	a	Deterioro del valor de productos en curso	393	2.900.000
-----------	-----	--------------------------------------	-----------	---	--	-----	-----------

Finalmente, en cuanto a los terrenos, para obtener el valor neto realizable también deberá tenerse en cuenta la situación específica del inmueble a valorar, pues es posible que la promulgación de determinadas leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Ley del Suelo, Ley de Costas, planes urbanísticos, etc.) afecte de forma duradera y muchas veces irreversible al valor de determinados terrenos e inmuebles, como por ejemplo

⁴ Según Plan de negocios de la empresa.

⁵ Se ha tomado la estimación mayor, por ser la más prudente.

cambios en el plan urbanístico. En tales casos, los valores contables de los bienes inmuebles afectados deben ser corregidos en función de la depreciación sufrida.

Por lo que respecta al Terreno A con un valor contable de 650.000 euros. (1.500 metros cuadrados), su valor neto realizable será de:

- 750 metros cuadrados (expropiables) x 225 euros el metro cuadrado⁶ = 168.750 euros.
- 750 metros cuadrados (no expropiables) x 525 euros el metro cuadrado = 393.750 euros.

En total el valor neto realizable del terreno A ascenderá a 562.500 euros, por lo que debe realizarse una corrección valorativa por 87.500 euros considerándose una pérdida irreversible.

562.500	67xx ⁷	Pérdidas procedentes de pérdidas irreversible de existencias	a	Existencias. Terrenos.	3xxx	50.000
---------	-------------------	--	---	------------------------	------	--------

En cuanto al Terreno B, se sabe que a pesar de que el posible precio de venta se establece en 150 euros el metro cuadrado, la empresa tiene un contrato en firme firmado con un comprador en el que se establece un precio de venta para este terreno en 250 euros el metro cuadrado, por lo que este debe ser el precio de realización. Por lo tanto dicho importe ascendería a 1.000 x 250 euros = 250.000 euros, superior a su valor contable, no existiendo deterioro.

3. DIFERENCIAS

Se puede decir que no existen diferencias sustanciales entre el contenido del nuevo PGC 2007 y la normativa anterior. No obstante, por parte del ICAC en su consulta número 7 del BOICAC 80/2009, se realizan algunas apreciaciones sobre el Valor Neto Realizable, que en nuestra opinión puede diferir del existente anteriormente, así como de su valor razonable.

Esto es así, porque el ICAC cifra el VNR en función del Plan de negocios de la empresa y el destino específico del inmueble afecto. El Plan de negocios de la empresa responde a factores específicos de la entidad, su capacidad para imponer precios, asunción de riesgos o costes diferentes, tiempos, etc.

Esto hace que exista cierta incertidumbre en la formulación del Plan de negocios, lo que soluciona el ICAC indicando que debe tomarse la alternativa más prudente.

Sin embargo, y también a pesar de que el ICAC indica que las hipótesis empleadas para calcular el posible deterioro deben ser razonables, realistas y basadas en criterios que tengan una base empírica contratada, nosotros consideramos que existe cierto grado de discrecionalidad por parte de la empresa, lo que puede llevar a cierta inconcreción, y como en toda valoración, a cierto grado de subjetividad.

⁶ Precio inferior, más prudente.

⁷ No se contempla en el PGC de 1990 el deterioro irreversible de las existencias, sería conveniente crear una cuenta de gastos para informar de este hecho, y no incluirlo dentro de la cuenta de Variaciones de Existencias.

En el siguiente cuadro mostramos las diferencias entre las dos normativas, en cuanto a las inversiones inmobiliarias y a las existencias:

Inversiones inmobiliarias. Mismos criterios que el Inmovilizado material.

PGC 1990 y Orden M.E.H. 28 diciembre de 1994.	PGC. 2007
Valor contable mayor que: Valor de mercado al cierre o valor recuperable (valor de uso, siendo éste mayor). Corrección valorativa.	Valor contable mayor que Valor recuperable. Pérdida por deterioro. Valor recuperable: El mayor entre el valor de mercado menos costes de venta y el valor en uso.
<p>DIFERENCIAS:</p> <p>Parece ser que según el PGC 1990, no se deduce del valor de mercado los costes de venta.</p>	

Existencias:

PGC 1990 y Orden M.E.H. 28 diciembre de 1994.	PGC. 2007
Valor contable mayor que: Valor de mercado o Valor de realización al cierre del ejercicio menos gastos de comercialización menos costes pendientes de incurrir. Corrección valorativa.	Valor contable mayor que Valor Neto Realizable (VNR) según plan negocios de la empresa. Pérdida por deterioro.
<p>DIFERENCIAS:</p> <p>Parece ser que según el PGC 1990, sitúa el valor de mercado a la fecha de cierre, siendo su mejor exponente el Valor de Realización.</p> <p>El PGC 2007 toma como referencia el VNR según plan de negocios de la empresa y destino del inmueble acorde con la realidad del mercado y especificad de la entidad. Si es distinto del Valor razonable se explicará en la memoria.</p>	