Deloitte.

Together makes progress



Activos biológicos

Del cumplimiento contable a la creación de valor en el agro

Valoración bajo NIC 41 y NIIF 13 para empresas agroindustriales.

Introducción

Las empresas agroindustriales administran activos cuyo valor cambia de forma continua. Un cafetal, una plantación forestal o un hato ganadero crecen, maduran y se deterioran al ritmo de la biología, el clima, la sanidad, el manejo agronómico y los precios internacionales. La NIC 41 Agricultura, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), exige que esa realidad se refleje en los estados financieros a valor razonable, con efecto directo en resultados.

Por ello, la valoración de activos biológicos trasciende el cumplimiento contable y se convierte en una herramienta para la toma de decisiones. Es una medida que influye en la utilidad reportada, en la relación con bancos e inversionistas y en la calidad de las decisiones de inversión.



Tres preguntas que debería responder el análisis

Contabilidad
¿Qué activos se reconocen y qué norma aplica?

Operación
¿Cuáles variables físicas explican el valor?

Decisión
¿Conviene renovar, expandir, mantener, vender o financiar?



Responderlas con una misma base de información exige inventarios verificables, una clasificación correcta de los activos y un modelo que se actualice conforme cambian las condiciones de producción y de mercado.

Una advertencia para el lector

El valor razonable de un activo, el valor de una empresa y el valor de inversión de un proyecto no son medidas equivalentes. Pueden utilizar información común, pero sus propósitos, flujos y criterios de cálculo son distintos.

No todo lo que está en una finca es un activo biológico



Un terreno, una planta portadora, sus frutos y la infraestructura que los sostiene forman parte de una sola operación económica, pero deben analizarse por separado.

Componente	Tratamiento bajo NIIF plenas
Terreno agrícola operativo	NIC 16; NIC 40 en determinadas propiedades de inversión
Plantas productoras: café, palma y frutales	NIC 16, con pruebas de deterioro según NIC 36
Frutos en crecimiento, ganado y árboles para madera	NIC 41 a valor razonable, medido según NIIF 13
Producto agrícola al cosecharse	NIC 41 al momento de cosecha; NIC 2 posteriormente

Una plantación de teca cultivada para producir madera no es una planta portadora por el solo hecho de estar formada por árboles: estos serán cosechados. Las vacas lecheras y otros animales de producción y reproducción continúan siendo activos biológicos.

Separar los componentes importa también para la evaluación del deterioro. Los terrenos y las plantas productoras bajo NIC 16 pueden requerir análisis conforme a NIC 36; los activos biológicos medidos bajo NIC 41 tienen su propia mecánica de cambios en valor razonable.

El terreno agrícola no se explica solo por hectáreas

Dos fincas vecinas pueden tener valores diferentes por acceso, topografía, suelos, riego, restricciones, derechos y superficie efectivamente productiva. La hectárea física no siempre equivale a una hectárea económicamente aprovechable.

RIESGO RECURRENTE

Que la planta portadora se registre bajo la NIC 16 no excluye a sus frutos de la NIC 41. Y valorar tierra, planta y fruto con un mismo flujo, sin asignar la contribución de cada uno, puede sobreestimar el valor reconocido en los estados financieros.

Valorar lo que el mercado pagaría, no lo que costó producir

La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida entre participantes del mercado. En la práctica, el transporte hasta el mercado principal ajusta el propio valor razonable, mientras que los costos de venta de la NIC 41 son solo los incrementales de la disposición —comisiones, derechos de exportación—, sin incluir costos para producir o cosechar.

Como rara vez existe un mercado activo para un cultivo en desarrollo o una plantación forestal, la mayoría de estas mediciones se ubica en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Eso exige revelar los insumos no observables y la sensibilidad del valor y concentra la atención de auditores y comités de auditoría.

Nivel	Fuente de información
Nivel 1	Precios cotizados observables en mercados activos para activos idénticos.
Nivel 2	Datos observables directa o indirectamente, distintos de precios Nivel 1.
Nivel 3	Datos no observables basados en supuestos de los participantes del mercado.

El costo puede aproximar el valor razonable en fases tempranas con escasa transformación biológica. Pero la NIC 41 no permite elegir entre costo y valor razonable: la presunción de fiabilidad solo puede refutarse en el reconocimiento inicial, en circunstancias limitadas y la excepción se abandona en cuanto el valor razonable sea medible.

La naturaleza dinámica del valor razonable

La estimación cambia cuando cambian el estado fenológico, el tamaño o calidad del producto, la mortalidad, el calendario de cosecha y los precios. En una plantación forestal también importan diámetro, altura y volumen comercial de los árboles.



El flujo descontado comienza en el campo

Un modelo sofisticado produce conclusiones débiles si proyecta rendimientos que la plantación no puede alcanzar. Superficie productiva, edad, estado fenológico, sanidad, agua y calidad deben estar sustentados agronómicamente.

Cuando no existen precios observables de mercado, el enfoque de ingresos mediante flujos descontados suele ser una de las metodologías más utilizadas. Los flujos excluyen el financiamiento y el restablecimiento posterior a la cosecha, deben ajustarse por la contribución de la tierra y las plantas productoras, y la tasa debe ser coherente con la moneda de los flujos, sin volver a castigar riesgos ya reflejados en el volumen proyectado.

Variable de campo	Traducción en la valoración
Plagas y enfermedades	Menor productividad, mortalidad y costos adicionales
Déficit hídrico	Menor volumen y posibles inversiones en riego
Edad y maduración	Tiempo hasta cosecha y distribución de flujos
Calidad comercial	Precio esperado, merma y oportunidad de venta

En el enfoque de ingresos, los flujos combinan volumen comercializable y precios, menos costos necesarios hasta la venta. Si el cálculo incluye los rendimientos de tierra, plantas productoras o infraestructura, puede ser necesario aislar la contribución de la tierra, plantas productoras u otros activos contributivos mediante rentas económicas u otras técnicas consistentes con los principios de valoración. Estos cargos deben evitar traslapes y duplicaciones.

Los supuestos deben reflejar las expectativas de participantes del mercado y no necesariamente los planes específicos de la administración.

MENSAJE TÉCNICO

Las condiciones agronómicas se reflejan directamente en los supuestos y resultados del modelo de valoración. Agronomía y valoración son disciplinas complementarias, no etapas aisladas.

De la medición a la decisión

Una valoración bien sustentada sirve para mucho más que el cierre contable. Permite evaluar cuándo renovar una plantación, comparar una expansión frente a otras alternativas de inversión, negociar el precio de una adquisición o estructurar financiamiento con garantía de activos biológicos. La condición es que el modelo sea confiable, trazable y se actualice con la operación.

Para la toma de decisiones, el saldo contable es solo el punto de partida: la evaluación debe incorporar flujos incrementales, costo de capital, capacidad de pago y riesgos específicos de cada alternativa. Por eso conviene que la valoración muestre de forma explícita cómo responde el valor a los supuestos que la administración controla y a los que no.

Las organizaciones deberían integrar cinco prácticas: inventarios biológicos actualizados, clasificación por tipo de activo, validación agronómica, trazabilidad de precios, tasas y costos y análisis de escenarios por clima, sanidad y mercado.

La confiabilidad de estas prácticas depende, a su vez, de la calidad de la información disponible. Variables como rendimientos históricos, tasas de crecimiento, mortalidad, productividad por hectárea, costos de mantenimiento y resultados de cosecha suelen constituir insumos fundamentales para sustentar los supuestos de valoración. Por ello, resulta clave contar con sistemas de información que permitan capturar, validar y conservar datos históricos de manera consistente y trazable. En ausencia de información suficiente, la incertidumbre de la medición aumenta y se dificulta respaldar los supuestos utilizados ante inversionistas, auditores, entidades financieras o fiscales.

Preguntas que la dirección financiera debería poder responder

- ¿Qué tan sensible es el resultado del período a cambios en precios, rendimientos, tasas de crecimiento, costos de cosecha o tasas de descuento?
- ¿Existe evidencia histórica que respalde los supuestos utilizados en rendimientos, mortalidad, crecimiento o productividad?
- ¿Se encuentran documentadas las fuentes de información y los criterios utilizados para definir los supuestos clave?
- ¿La documentación disponible permitiría sostener la valoración ante una auditoría externa o una revisión fiscal?
- ¿Estaría un inversionista, banco o potencial comprador de acuerdo con los principales supuestos utilizados?



Mensaje clave

La oportunidad estratégica es convertir la información usada en el cierre NIIF en una capacidad permanente para asignar capital y anticipar riesgos.

Cómo prepararse

Las organizaciones que mejor gestionan este tema mantienen inventarios verificables, separan correctamente cada componente, validan sus supuestos con las áreas de producción, documentan una política de valoración con gobernanza clara y analizan escenarios de clima, sanidad y mercado en cada cierre.

Cómo puede ayudar Deloitte

Nuestro equipo combina especialistas en valoración, NIIF y agronomía para acompañar a las organizaciones en la valoración de activos biológicos, tierras agrícolas y plantas productoras; en adquisiciones y pruebas de deterioro; en la revisión de modelos y revelaciones.

Conclusión

La valoración de activos biológicos es, a la vez, un requerimiento contable y una de las fuentes de información más valiosas de una empresa agroindustrial. Bien construida, traduce lo que ocurre en el campo en una medida financiera que explica el desempeño, sustenta la conversación con bancos e inversionistas y orienta decisiones de renovación, expansión, financiamiento y adquisición.

En otras palabras, las organizaciones que integren información agronómica, financiera y de mercado en un proceso recurrente de valoración estarán mejor posicionadas para cumplir con el reporte financiero, gestionar sus riesgos y tomar decisiones estratégicas con información confiable.



Fuentes de consulta

[1] IFRS Foundation, 2001 (con modificaciones posteriores), NIC 41 Agricultura. Consultado el 26 de octubre de 2026 en ifrs.org: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-41-agriculture/

[2] IFRS Foundation, 2011, NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Consultado el 26 de octubre de 2026 en ifrs.org: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/

[3] IFRS Foundation, 2014, Agricultura: Plantas Productoras (modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41).

Este documento se refiere a las NIIF plenas. La NIIF para las PYMES establece requerimientos propios para la actividad agrícola.

Contáctenos

Geovanny Triviño
Socio Líder de Agronegocios
Deloitte Spanish Latin America
gtrivino@deloitte.com

Esteban Brenes
Socio de Asesoría y Consultoría
Deloitte Spanish Latin America
ebrenes@deloitte.com

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obtener más información.

Deloitte ofrece servicios profesionales líderes a casi el 90% de las empresas de la lista Fortune Global 500® y a miles de empresas privadas. Nuestra gente ofrece resultados medibles y duraderos que ayudan a reforzar la confianza del público en los mercados de capitales y permiten que los clientes se transformen y prosperen. Sobre la base de sus 180 años de historia, Deloitte abarca más de 150 países y territorios. Descubra cómo las aproximadamente 470,000 personas de Deloitte en todo el mundo tienen un impacto importante en www.deloitte.com.

Tal y como se usa en este documento, Deloitte & Touche, S.A., tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría y otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte". Deloitte Tax & Legal S.A., tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de consultoría fiscal, asesoría legal y otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte". Deloitte Consulting CR, S.A., tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de consultoría, asesoría en riesgo, asesoría financiera y otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte". 3-101-942305, S.A., tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de notariado y otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte". Y Deloitte Services ZF, S.A., tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de consultoría especializada en zona franca y otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte".

Esta comunicación contiene únicamente información general, y ninguna de las empresas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), su red global de firmas miembro o sus entidades relacionadas (colectivamente, la "organización Deloitte") está, por medio de esta comunicación, prestando asesoramiento o servicios profesionales. Antes de tomar cualquier decisión o realizar cualquier acción que pueda afectar sus finanzas o su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado.

No se dan declaraciones, garantías o compromisos (expresos o implícitos) en cuanto a la exactitud o integridad de la información en esta comunicación, y ni DTTL , ni sus firmas miembro, entidades relacionadas, empleados o agentes será responsable de ninguna pérdida o daño que surja directa o indirectamente en relación con cualquier persona que confíe en esta comunicación. DTTL y cada una de sus empresas miembro, y sus entidades relacionadas, son entidades jurídicamente separadas e independientes.

© 2026 Deloitte & Touche, S.A.