



# Normas Contables para Entes Pequeños

## Resolución Técnica N° 41 Módulo III

# **NORMAS CONTABLES PROFESIONALES**

## **MEDICIÓN PARA ENTES PEQUEÑOS**

### **CUESTIONES PARTICULARES**

# **BIENES DE CAMBIO, BIENES DE USO y PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

# Bienes de Cambio

# BIENES DE CAMBIO:

## Concepto R.T.9 Capítulo III A.4

Son los bienes destinados a la venta en el curso habitual de la actividad del ente o que se encuentran en proceso de producción para dicha venta o que resultan generalmente consumidos en la producción de los bienes o servicios que se destinan a la venta, así como los anticipos a proveedores por las compras de estos de estos bienes.

# Medición Inicial de Bienes y Servicios (R.T.41 .4)

Al momento de incorporación al patrimonio:

- Bienes y de los servicios adquiridos: **costo de adquisición**.
- Bienes producidos o construidos: **costo de producción o construcción**.
- Bienes incorporados por aportes y donaciones: **valor corriente a la fecha de incorporación**.
- Bienes incorporados por trueque: **costo de reposición a la fecha de incorporación, reconociendo el correspondiente resultado por tenencia del activo entregado**.

Cuando el trueque sea de bienes de uso que tengan una utilización similar en una misma actividad, y sus costos de reposición sean similares, no se reconocerá resultado y la medición original de los bienes incorporados se hará al importe de la medición contable del activo entregado.

## **BIENES Y SERVICIOS**

### **MEDICIÓN INICIAL**

R.T. 41

#### **BIENES Y SERVICIOS**

##### **ADQUIRIDOS**

Costo de adquisición=suma del precio que debe pagarse por su adquisición (importe nominal).

Se PUEDE medir por el valor de contado.

##### **PRODUCIDOS O CONSTRUIDOS**

Costo de producción o construcción.

##### **APORTES O DONACIONES**

Valor corriente a la fecha de la incorporación

##### **TRUEQUE**

Costo de reposición a la fecha de incorporación, reconociendo el RxT del activo entregado.

Trueque de bs de uso de similar utilización en una misma actividad, no se reconocerá resultado y la medición original de los incorporados será igual a la medición contable del activo entregado.

R.T. 17

#### **BIENES Y SERVICIOS**

##### **ADQUIRIDOS**

Suma del precio que debe pagarse por su adquisición al contado

##### **PRODUCIDOS O CONSTRUIDOS**

Costo de producción o construcción.

##### **APORTES O DONACIONES**

Valor corriente a la fecha de la incorporación

##### **TRUEQUE**

Costo de reposición a la fecha de incorporación, reconociendo el RxT del activo entregado.

Trueque de bs de uso de similar utilización en una misma actividad, no se reconocerá resultado y la medición original de los incorporados será igual a la medición contable del activo entregado.

# COSTO

Es el sacrificio económico necesario que demanda la incorporación de un bien, al patrimonio de un ente.

# REGLA GENERAL

Medición original de bienes incorporados y servicios adquiridos

**COSTO:** el necesario para ponerlo en condiciones de ser vendido o utilizado, según sea su destino.

# REGLA GENERAL

Ese COSTO  
incluye

```
graph TD; A[Ese COSTO incluye] --> B[porción asignable de los costos de servicios externos e internos necesarios (fletes, seguros, de la función compras, y del sector de producción)]; A --> C[los materiales o insumos directos e indirectos requeridos para su elaboración, preparación o montaje];
```

porción asignable de los costos de servicios externos e internos necesarios (fletes, seguros, de la función compras, y del sector de producción)

los materiales o insumos directos e indirectos requeridos para su elaboración, preparación o montaje

# REGLA GENERAL

- Las asignaciones de los costos indirectos deben practicarse sobre bases razonables que consideren la naturaleza del bien o servicio adquirido o producido y la forma en que sus costos se han generado.
- Se adopta el modelo de "**costeo completo**", que considera "costos necesarios" tanto a los provenientes de factores de comportamiento variable como fijo, que intervienen en la producción.

# COSTOS DE BIENES Y SERVICIOS ADQUIRIDOS

Precio que debe pagarse por su adquisición (importe nominal).

Se podrá medir al precio de contado (RT41)



Precio que debe pagarse por su adquisición al contado (RT17)

Porción asignable de costos de compras y control de calidad

# COSTOS DE BIENES Y SERVICIOS ADQUIRIDOS

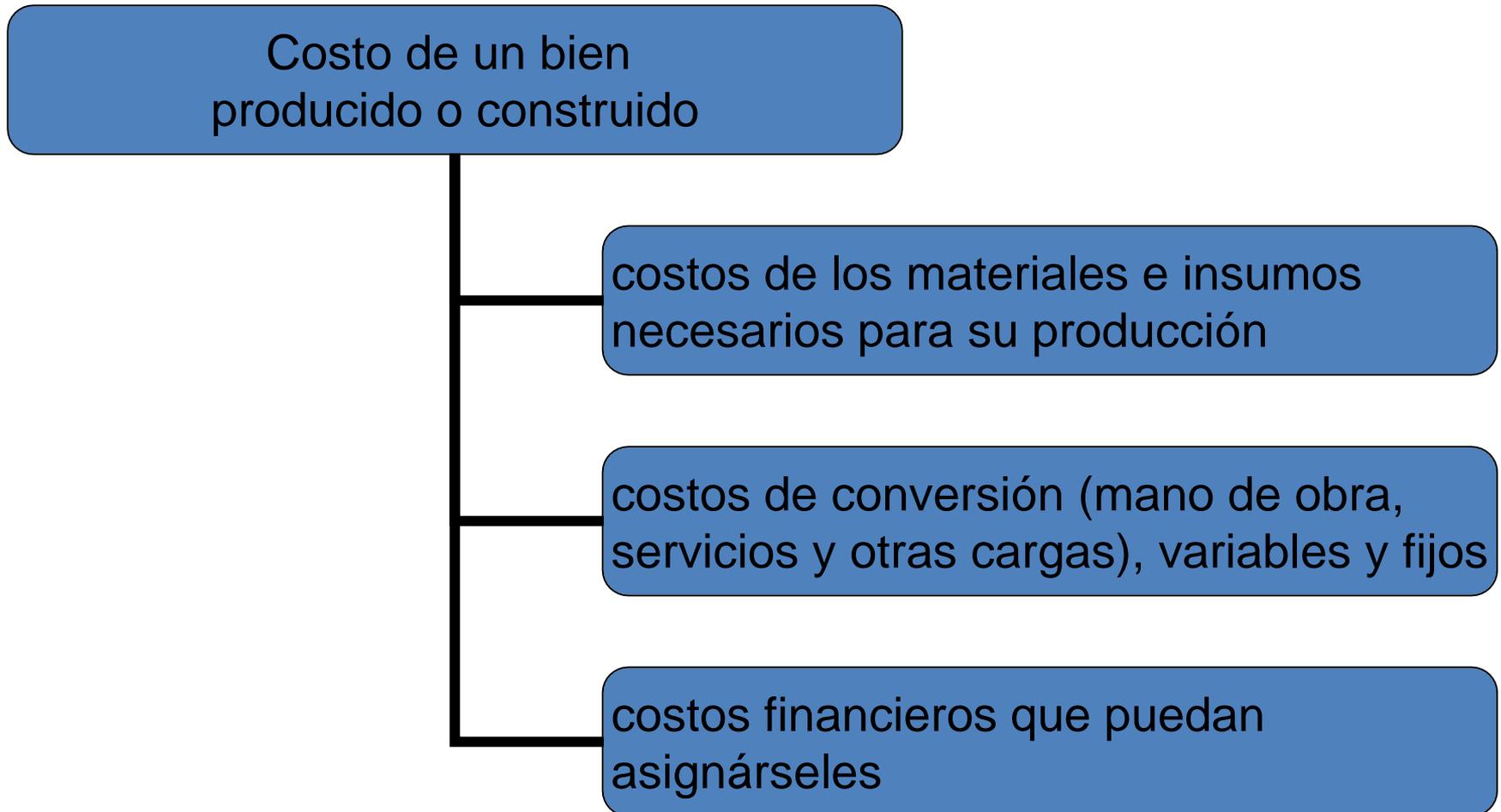
Si no se conoce el precio de contado o no existen operaciones basadas en él

Estimación: valor descontado a la fecha de adquisición, del pago futuro a efectuar al proveedor.

Se utilizará una tasa de interés del mercado al momento de la medición

Los componentes financieros implícitos segregados, reciben el tratamiento de los costos financieros

# COSTOS DE BIENES PRODUCIDOS O CONSTRUIDOS



# COSTOS DE BIENES PRODUCIDOS O CONSTRUIDOS

El costo de los bienes producidos  
**NO DEBE INCLUIR**

**improductividades** físicas o ineficiencias en el uso de los factores en general

**ociosidad** producida por la no utilización de la capacidad de planta a su "nivel de actividad normal"

# COSTOS DE BIENES INCORPORADOS POR APORTES, DONACIONES Y TRUEQUES

- **Bienes incorporados por aportes y donaciones**

La medición original de estos bienes se efectuará a sus valores corrientes a la fecha de incorporación.

- **Bienes incorporados por trueques**

La medición original de estos bienes se efectuará a su costo de reposición a la fecha de incorporación, reconociendo el correspondiente resultado por tenencia del activo entregado.

Si el trueque involucra a bienes de uso que tengan una utilización similar, en una misma actividad y sus costos de reposición sean similares:

- no se reconocerán resultados y
- la medición original de los bienes incorporados se hará al importe de la medición contable del activo entregado.

# COSTOS FINANCIEROS DE CAPITAL AJENO

Desde el punto de vista contable,  
existe un consenso generalizado que:

Son la contraprestación por el uso  
de capital de terceros

Son gastos del período  
en que se devengan

Su devengamiento se produce por el  
transcurso del tiempo de la financiación

# COSTOS FINANCIEROS DE CAPITAL AJENO

Intereses, actualizaciones monetarias, diferencias de cambio, premios por seguros de cambio, derivados del uso de capital ajeno

Netos de los correspondientes resultados por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda

Tratamiento preferible: deben ser reconocidos como gastos del período en que se devengan

Tratamiento alternativo permitido: existe la posibilidad de activarlos

# COSTOS FINANCIEROS DE CAPITAL AJENO

## Tratamiento alternativo permitido: Condiciones

Se encuentra en producción, construcción, montaje o terminación y tales procesos son de duración prolongada

no se encuentran interrumpidos o sean demoras temporales y necesarias para preparar el activo para su uso o venta

el período de producción, construcción, montaje o terminación no excede del técnicamente requerido;

las actividades necesarias para dejarlo en condiciones de uso o venta no se encuentran sustancialmente completas

el activo no está en condiciones de ser vendido, usado en la producción de otros bienes o puesto en marcha

# COMPONENTES FINANCIEROS IMPLÍCITOS

- **CONCEPTO**

- Toda operación a plazo, se supone onerosa.
- En consecuencia, toda financiación genera un resultado financiero.
- Se denomina “financiación implícita” a la diferencia entre el precio de contado y el financiado, que no se expresa claramente en la operación.

- **TRATAMIENTO CONTABLE**

Se deben segregar o separar de la operación para imputarlos, como **resultados financieros**, en función del transcurso del tiempo de la financiación.

# COSTOS EXPRESADOS EN MONEDA EXTRANJERA

- Los componentes de los costos originalmente medidos en una moneda extranjera deben convertirse a moneda argentina.
- Para los activos: se utiliza el tipo de cambio comprador
- Para los pasivos: se utiliza el tipo de cambio vendedor

# CONCLUSIONES SOBRE EL COSTO

- El COSTO es un criterio medición que permanece vigente, a pleno, cualquiera sea el modelo contable aplicable.
- Prevalece el criterio general que los costos financieros de capital de terceros es un resultado del período, con una razonable alternativa para su activación.
- Prevalece una fuerte restricción a la activación de los costos financieros del capital propio.

# BIENES DE CAMBIO

**MEDICIÓN  
PERIÓDICA**

# BIENES DE CAMBIO adquiridos (EXCEPTO ACTIVOS BIOLÓGICOS)

## CASO GENERAL

- **COSTO DE REPOSICION**
- **PRECIO DE LA ÚLTIMA COMPRA**
- **COSTO**

# BIENES DE CAMBIO producidos o construidos

## CASO GENERAL

- **COSTO DE REPRODUCCIÓN O RECONSTRUCCIÓN**
- **COSTO DE PRODUCCION O CONSTRUCCIÓN**

# BIENES DE CAMBIO

## CASOS PARTICULARES

- **FUNGIBLES CON MERCADO ACTIVO Y QUE PUEDAN SER COMERCIALIZADOS SIN ESFUERZO SIGNIFICATIVO;**
- **SOBRE LOS QUE SE HAYAN RECIBIDO ANTICIPOS QUE FIJAN PRECIO ;**
- **EN PROCESO DE PRODUCCIÓN O CONSTRUCCIÓN, SOBRE LOS QUE SE HAYAN RECIBIDO ANTICIPOS QUE FIJAN PRECIO**

# VALOR NETO DE REALIZACIÓN

# CRITERIO DE MEDICION

- EN GENERAL:
  - Bienes a ser destinados a la venta o a ser consumidos en el proceso de obtención de bienes o servicios destinados a la venta:

## A SU VALOR CORRIENTE

- **COSTO DE REPOSICIÓN**
- **COSTO DE REPRODUCCIÓN**
- **VALOR NETO DE REALIZACIÓN**

# CRITERIO DE MEDICION

- Aspectos a tener en cuenta:
  1. Considerar el grado de avance en el proceso de generación de resultados
  2. Procurar que representen adecuadamente la riqueza poseída.

**Si la obtención del valor corriente fuera imposible o muy costosa, se usará como sucedáneo el COSTO ORIGINAL.**

# BIENES DE CAMBIO:

## Costo de Reposición

- Criterio general de valuación o medición de los bienes de cambio (Valor de entrada).
- Debe utilizarse precios de contado para volúmenes habituales o similares de compra.
- Deben ser precios cercanos a la fecha de cierre y obtenidos de fuentes directas confiables.
- En casos especiales puede recurrirse a tasaciones efectuadas por peritos independientes.

# Fuentes confiables de los costos de reposición

- Directas:
  - Cotizaciones o listas de precios de proveedores.
  - Costos de adquisición y costo de producción o construcción reales.
  - Ordenes de compras colocadas y pendientes de recepción.
  - Cotizaciones resultantes de la oferta y demanda en mercados públicos o privados, publicados en boletines, periódicos o revistas.
- Aproximaciones:
  - Reexpresiones por índices específicos.
  - Presupuestos actualizados de costos.

# BIENES DE CAMBIO

## Valor Neto de Realización

- Criterio específico de medición aplicable a bienes, cuya venta no requiera realizar un esfuerzo significativo, por tratarse de bienes fungibles y tener un mercado transparente.
- Ejemplos: metales preciosos, títulos valores, etc.
- Excluidos los activos biológicos.

# BIENES DE CAMBIO

## Valor Neto de Realización

- Se deberá considerar en su determinación:
  - Precios de contado en operaciones “no forzadas” entre partes independientes en las condiciones habituales de negociación.
  - Ingresos adicionales, no atribuibles a la financiación, que la venta genere por sí (reembolsos de exportación)
  - Costos que se ocasionan por la venta (comisiones, impuestos)

## Bienes de cambio en producción o construcción mediante un proceso prolongado

- A su valor neto de realización proporcionado de acuerdo con el grado de avance de la producción o construcción y del correspondiente proceso de generación de resultados, cuando:
  - se hayan recibido anticipos que fijan precio;
  - las condiciones contractuales de la operación aseguren la efectiva concreción de la venta;
  - el ente tenga la capacidad financiera para finalizar la obra; y
  - exista certidumbre respecto de la concreción de la ganancia.

## Bienes de cambio en producción o construcción mediante un proceso prolongado

- En los restantes casos, se utilizará el costo de reposición de los bienes con similar grado de avance de la producción o construcción, tomado de un mercado activo o, si esto no fuera posible, su costo de reproducción, para cuya determinación se considerarán:
  - las normas referidas a bienes producidos y
  - los métodos habitualmente seguidos por el ente para aplicarlas.
- Si la obtención del costo de reproducción fuera imposible o impracticable, se usará el costo original.

- AL CIERRE DE CADA PERÍODO, LAS MEDICIONES PERIÓDICAS DE LOS BIENES DE CAMBIO NO PODRÁN SUPERAR SU VALOR RECUPERABLE

VALOR RECUPERABLE: el mayor entre:

1. el **Valor Neto de Realización (V.N.R.)**
2. y el **VALOR DE USO** (valor actual de los flujos netos futuros de fondos que surjan del uso del bien o y de su disposición final o venta)

## **BIENES DE CAMBIO excepto ACTIVOS BIOLÓGICOS**

### **MEDICIÓN PERIÓDICA**

R.T. 41

#### **BIENES DE CAMBIO**

##### **CASO GENERAL**

Adquiridos: Costo de reposición (recomendado)

o

Precio de la última compra

o

Costo.

Producidos o contruidos por el ente o en proceso:

Costo de reproducción o reconstrucción

o

Costo de producción o construcción.

##### **CASOS PARTICULARES**

Bs de cambio fungibles, con mercado activo y que puedan ser comercializados sin esfuerzo significativo;

Bs de cambio con anticipos que fijan precio y condiciones contractuales que aseguren la concreción de la venta y gacia;

Valor neto de realización

Bs de cambio en proceso de producción o construcción con anticipos que fijan precio y condiciones contractuales que aseguren la concreción de la venta y la ganancia y el ente tenga la capacidad financiera para finalizar la obra:

Valor neto de realización proporcionado

R.T. 17

#### **BIENES DE CAMBIO**

##### **EN GENERAL**

Adquiridos: Costo de reposición. Si su obtención fuera imposible o impracticable Costo original.

Bs de cambio fungibles, con mercado activo y que puedan ser comercializados sin esfuerzo significativo;

Bs de cambio con anticipos que fijan precio y condiciones contractuales que aseguren la concreción de la venta y gacia;

Valor neto de realización

Bs de cambio en proceso de producción o construcción con anticipos que fijan precio y condiciones contractuales que aseguren la concreción de la venta y la ganancia y el ente tenga la capacidad financiera para finalizar la obra:

Valor neto de realización proporcionado

En los restantes casos: Costo de reposición de bs con similar grado de avance; si no se puede Costo de Reproducción; si no Costo original.

# COSTO DE VENTAS

Costo de reposición al momento de la venta = RT 17

Aplicando sobre el valor de venta el porcentaje de costo estimado que tome en consideración el margen bruto. LO AGREGA R.T. 41

Costo por diferencia de inventario = RT 17 Anexo A

# CASOS PRÁCTICOS

**CASO PRÁCTICO: Medición periódica de bs de cambio a su costo de reposición**

25/10/X1 adquisición al contado de 1000 unidades de A (mercaderías de reventa)

Precio de adquisición \$ 10 cada una flete incluido.

Movimientos del ejercicio:

Saldo inicial 3000 unidades medidas al cierre del ejercicio anterior a \$ 27.000:

Ventas durante el ejercicio 2500 unidades a \$ 12 cada una.

Inventario físico de cierre 1500 unidades.

VNR al cierre: \$ 14,00 cada una.

Costo de reposición al cierre: \$ 10,50 (precio de contado \$ 10,40 mas flete \$ 0,10)

**Desarrollo**

**Alternativa 1:** Costo de reposición al momento de la venta = \$ 10 por unidad.

**Alternativa 2:** No se conoce el costo de reposición al momento de la venta. La empresa ha mantenido durante el ejercicio para la determinación del precio de venta un margen bruto del 20%. No lleva inventario permanente y practica inventario al cierre del ejercicio.

**Alternativa 3:** No se conoce el costo de reposición al momento de la venta. Dicho costo de ventas se determina realizando inventario periódico y mediante la suma algebraica del valor de la existencia inicial más las compras e incorporaciones netas menos el valor de la existencia final.

**Alternativa 1:**

Costo de reposición a la fecha de cierre

1500 u x \$ 10,50 \$ 15,750

Comparación con valor recuperable

La medición primaria (\$ 10,50 por unidad) no excede el VNR (\$ 14 por unidad)

Costo de ventas

2500 u x \$ 10,00 \$ 25,000Medición al cierre \$ 15,750Menos: Saldo de mercaderías una vez reconocido el costo de ventas (y mermas,  
fallas de stock, etc. si han sido detectadas) \$ 12,000Resultado por tenencia \$ 15,750 - \$ 12,000 \$ 3,750

Registro contable:

Costo de ventas de mercaderías	25,000	
Mercaderías		25,000
Por la determinación del costo de ventas del ejercicio		

Mercaderías	3,750	
Resultado por tenencia de mercaderías		3,750
Por la determinación del rdo por tenencia de bs de cambio		

**Alternativa 2:**

Costo de reposición al momento de la medición periódica:

1500 u x (\$ 10,40 + \$ 0,10) \$ 15,750

Comparación con valor recuperable

La medición primaria (\$ 10,50 por unidad) no excede el VNR (\$ 14 por unidad)

Ventas efectuadas en el período ( 2,500 u x \$ 12 c/u)	\$ 30,000
% costo estimado (100/1,20)	83,33%
Costo de ventas = \$ 30,000 x 83,3333%	\$ 25,000
Medición al cierre	\$ 15,750
Menos: Saldo de mercaderías una vez reconocido el costo de ventas (y mermas, fallas de stock, etc. si han sido detectadas)	\$ 12,000
Resultado por tenencia \$ 15,750 - \$ 12,000	\$ 3,750

Registro contable:

Costo de ventas de mercaderías	25,000
Mercaderías	25,000
Por la determinación del costo de ventas del ejercicio	
Mercaderías	3,750
Resultado por tenencia de mercaderías	3,750
Por la determinación del rdo por tenencia de bs de cambio	

**Alternativa 3:**

Costo de reposición a la fecha de cierre

1500 u x \$ 10,50 \$ 15,750

Comparación con valor recuperable

La medición primaria (\$ 10,50 por unidad) no excede el VNR (\$ 14 por unidad)

Costo de ventas = Existencia inicial + Compras e incorporaciones netas -

Existencia final (27,000+10,000-15,750) \$ 21,250

Registro contable:

_____	_____	
Costo de ventas de mercaderías	21,250	
Mercaderías		21,250

Por la determinación del costo de ventas del ejercicio

\_\_\_\_\_

**CASO PRÁCTICO: Medición periódica de bs de cambio a su V.N.R.**

25/10/X1 adquisición al contado de 1000 unidades de A (mercaderías de reventa)

Precio de adquisición \$ 10 cada una flete incluido.

Movimientos del ejercicio:

Saldo inicial 3000 unidades medidas al cierre del ejercicio anterior a \$ 27.000:

Ventas durante el ejercicio 2500 unidades a \$ 12 cada una.

Inventario físico de cierre 1500 unidades.

VNR al cierre: \$ 14,00 cada una.

Costo de reposición al cierre: \$ 10,50 (precio de contado \$ 10,40 mas flete \$ 0,10)

### Desarrollo

VNR al momento de la venta = 2500 u x \$ 12 cada una \$ 30,000

VNR al momento de la medición periódica = 1500 u x \$ 14 cada una \$ 21,000

Comparación con valor recuperable. La medición primaria (\$14 por unidad) coincide con el VNR por lo que cumple satisfactoriamente el test de recuperabilidad.

Medición al cierre \$ 21,000

Menos: saldo mercaderías una vez reconocido el costo de ventas ( y mermas, fallas de stock, etc, si han sido detectadas) (\$27,000+\$10,000-\$30,000) \$ 7,000

Resultado por valuación bs de cambio a su VNR \$ 14,000

Registro contable:

---

Costo de ventas de mercaderías	30,000
--------------------------------	--------

Mercaderías	30,000
-------------	--------

Por la determinación del costo de ventas (al VNR) del ejercicio

---

Mercaderías	14,000
-------------	--------

Resultado por valuación Bs Cambio a su VNR	14,000
--	--------

Por la determinación del rdo generado por bs de cambio

---

# Medición

## Cuestiones particulares

# BIENES DE USO

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ Concepto.

Son aquellos bienes tangibles destinados a ser utilizados en la actividad principal del ente y no a la venta habitual, incluyendo a los que están en construcción, tránsito o montaje y los anticipos a proveedores por compra de estos bienes.

Los bienes afectados a locación o arrendamiento se incluyen en inversiones, excepto en el caso de entes cuya actividad principal sea la mencionada.

# Medición

## Cuestiones particulares

Medición Inicial

Medición Periódica

EROGACIONES POSTERIORES

Compra: Costo de Adquisición

Construidos: Costo de  
Construcción

Aportes y/o donaciones: Valor  
corriente

Trueque: Costo de  
Reposición.

Leasing:

a) Costo menos depreciación  
acumulada.

b) Modelo de revaluación.

**VALOR  
RECUPERABLE**

# Medición

## Cuestiones particulares

❑ **Caso 1.** Incorporación. Erogaciones vinculadas a la compra.

Una empresa adquiere un rodado para ser utilizado en el reparto, siendo la factura del proveedor de \$41000, a pagar en 90 días. El Proveedor ofrece un descuento de \$ 3000 por pago de contado, cláusula que no fue aceptada. Se contrata un flete para el traslado por \$ 2000 que se abona con cheque del Banco XX .

**Solución:** Sección 4 RT 41. Aplico alternativa de segregación de componentes financieros implícitos.

Cálculos:

Precio de adquisición:	\$ 41000
(-) CFI	: (\$ 3000)
(+) Costos necesarios:	\$ 2000
<b>COSTO DE ADQUISICION</b>	<b>\$ 40000</b>

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ Costo de producción o construcción: (...)

“ Los Bienes de uso construidos estarán terminados cuando el proceso físico de construcción haya concluido. Sin embargo, en algunos casos, para que un activo pueda ser utilizado de acuerdo con el uso planeado, se debe cumplir además un proceso de puesta en marcha de duración variable , durante el cual se lo somete a pruebas hasta que las mismas indican que se encuentra en condiciones de operar dentro de los parámetros de consumo y producción especificados en el proyecto inicial de construcción y considerados necesarios para lograr su viabilidad económica. En esta situación:

# Medición

## Cuestiones particulares

Costo de producción o construcción

- a) Los costos normales directamente asociados con dicho proceso, incluyendo los de las pruebas efectuadas, deben agregarse al costo del bien;
- b) Cualquier **ingreso** que se obtuviere por la venta de producciones que tenga valor comercial deberá **tratarse como una reducción de los costos referidos en el inciso anterior.**

La activación de costos cesará cuando el bien alcance las condiciones de operación antes mencionadas y no se prolongará si el bien:

- Fuera utilizado por debajo de su capacidad normal, o
- Generara pérdidas operativas o ganancias inferiores a las proyectadas.

# Medición

## Cuestiones particulares

**Caso Nº2:** El 02-01-x1 la empresa PEQ SA inicia la construcción de una maquinaria de especificaciones particulares. Desde esa fecha y hasta el 31-10-x1 que finaliza la construcción, incurre en costos por materiales, mano de obra y otros costos indirectos asignable por \$100.000 abonados con cheque del banco ZZ. Durante el mes de noviembre se incurrió en costos para poner a punto la maquina por \$2000; además en dicho mes no hubo producción en condiciones de cantidad y calidad apta para comercializar y se generaron ingresos por ventas de productos fabricados a modo de prueba por \$ 3000 con un costo de \$2500.-

# Medición

## Cuestiones particulares

### Solución propuesta:

#### Cálculos:

Costos de construcción: \$100.000

Costos de prueba: \$ 2.000

(-) Reducción costos por ingresos neto (\$ 500)

Costo Neto periodo de prueba: \$ 1.500

Costo de construcción \$101.500

# Medición

## Cuestiones particulares

Registro contable:

	DEBE	HABER
Maquinarias Banco ZZ <i>Por los costos de construcción</i>	100.000	100.000
Maquinarias Caja <i>Por los costos de puesta a punto</i>	2.000	2.000
Ventas Costo prod. Prueba Maquinarias <i>Por la reducción de costos del periodo de prueba</i>	3.000	2.500 500

# Medición

## Cuestiones particulares

Alternativa:

	Debe	Haber
Costos de pr de prueba Caja <i>Por los costos de los prod de prueba</i>	2.500	2.500
Caja Costo productos de prueba Rdo venta pr. De prueba <i>Por la venta de pr. De prueba</i>	3.000	2.500 500
Rdo venta pr de prueba Maquinaria	500	500

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

#### LOS ACTIVOS

#### **DEFINICION ACTUAL (síntesis):**

UN ENTE TIENE UN ACTIVO CUANDO, DEBIDO A UN HECHO YA OCURRIDO, CONTROLA LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS QUE PRODUCE UN BIEN (MATERIAL O INMATERIAL CON VALOR DE CAMBIO O DE USO PARA EL ENTE).

**NOTA: LA DEFINICION ACTUAL DE ACTIVOS NO INCLUYE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD.**

# Medición

## Cuestiones particulares

**ARRENDAMIENTO**



**CONTRATO**



**ARRENDADOR      cede      ARRENDATARIO**  
**DERECHO AL USO**  
**Vs**  
**UNA SERIE DE PAGOS EN CUOTAS**

# Medición

## Cuestiones particulares

TRANSFERENCIA DE RIESGOS Y VENTAJAS

SI  Arrendamiento FINANCIERO

NO  Arrendamiento OPERATIVO

SUSTANCIA SOBRE FORMA

CRITERIO PROFESIONAL

# Medición

## Cuestiones particulares

### TRATAMIENTO CONTABLE (R.T. N° 18)

- Para el arrendatario (comprador)
  - Deben ser tratados como una compra financiada.
  - El precio de transferencia de bien debe ser, el menor entre:
    - El establecido para la compra del bien, de contado.
    - La sumatoria de los valores descontados de las cuotas del arrendamiento.
- Para el arrendador (vendedor)
  - Es una venta financiada

# Medición

## Cuestiones particulares

### EROGACIONES POSTERIORES A LA INCORPORACION

A  
C  
T  
I  
V  
A  
B  
L  
E  
S

- a) **Mejoras:** (i) Aumento vida útil respecto a la original  
(ii) Aumento de la capacidad de servicio  
(iii) Mejora de la calidad de producción o servicio; o  
(iv) Reducción de sus costos de operación
- b) **Reemplazo o reacondicionamiento** de componentes significativos, que permitan recuperar la capacidad de uso, y sea probable que como consecuencia de ello el ente beneficie económicamente en el futuro, en cuyo caso, si el reemplazo o reacondicionamiento correspondiere, se deberá dar por extinguido el valor residual de los componentes reemplazados.

# Medición

## Cuestiones particulares

### EROGACIONES POSTERIORES A LA INCORPORACION

IMPUTABLES  
AL PERIODO

**Gastos de reparación:** Arreglos realizados al bien  
so para volverlo a las condiciones normales de  
nto y utilización para el que ha sido incorporado.

**Gastos de mantenimiento:** Erogaciones originadas  
en tareas preventivas que se realizan en un bien de  
uso para permitir que pueda seguir siendo  
empleado de acuerdo a sus especificaciones  
técnicas, evitando, o al menos disminuyendo  
paradas de producción por reparaciones.-

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ DEPRECIACIONES

#### Definiciones

- **Vida útil**: Es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad ; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo
- **Depreciación**: Es la distribución sistemática y sobre una base racional de las mediciones atribuidas a un activo depreciable en los distintos ejercicios en los cuales se estima ha de ser utilizado por el ente, previa deducción, cuando corresponda, de su VNR estimado al fin de su vida útil.

En dicha distribución deberá considerarse la capacidad de servicio estimada del bien (unidades a producir o período de utilización), la porción ya utilizada de esa capacidad, los factores económicos o legales que impongan límites al uso del bien, y otros aspectos que puedan afectar la forma en que se consumen los beneficios producidos por el activo, como

políticas de mantenimiento, obsolescencia tecnológica, etc.

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ Definiciones. Depreciaciones (cont.)

- Cuando sea evidente que ciertas partes importantes de un bien tendrán una vida útil distinta al resto, deberá asignarse a esas partes significativas una porción de la medición total atribuida al bien a efectos del posterior reconocimiento contable de su depreciación y reemplazo.
- Si aparecieran nuevas estimaciones (debidamente fundadas) de la capacidad de servicio, de su valor recuperable final o de cualquier otro elemento considerado para el cálculo de las depreciaciones, dichas evidencias deberán ser tenidas en cuenta a efectos de adecuar las depreciaciones posteriores

# Medición

## Cuestiones particulares

Para su computo se considerará:

- la medición contable
- su naturaleza
- su fecha de puesta en marcha, que es el
- momento a partir del cual deben computarse depreciaciones
- si existen evidencias de pérdida de valor anteriores a su puesta en marcha, caso en el cual debe reconocérselas

# Medición

## Cuestiones particulares

- ❑ su capacidad de servicio, a ser estimada considerando:
  - el tipo de explotación en que se utiliza el bien
  - la política de mantenimiento seguida por el ente
  - la posible obsolescencia del bien debido a cambios tecnológicos o en el mercado de los bienes producidos mediante su empleo
  - la posibilidad de que algunas partes importantes integrantes del bien sufran un desgaste o agotamiento distinto al del resto de sus componentes.

# Medición

## Cuestiones particulares

- ❑ La capacidad de servicio a ser estimada considerando:
  - el VNR que se espera tendrá el bien cuando se agote su capacidad de servicio, considerando los costos de desmantelamiento del activo y de la restauración del emplazamiento de los bienes
  - la capacidad de servicio del bien ya utilizada debido al desgaste o agotamiento normal
  - los deterioros que pudiere haber sufrido el bien por averías u otras razones

# Medición

## Cuestiones particulares

### Casos:

#### Vida útil de un activo

Una entidad posee una flota de vehículos utilitarios pequeños para sus repartidores . Estos vehículos se reemplazan cada 3 años, independientemente de su uso La entidad vende y reemplaza su flota cada 3 años pero se espera que sean utilizables económicamente, por parte otro usuario, durante al menos otros 6 años

¿Qué vida útil establecer?

# Medición

## Cuestiones particulares

### Caso 2

- Una entidad tiene el derecho de uso de una partida de equipo conforme a los términos de un arrendamiento financiero de 36 meses y opción de compra al finalizar ese plazo. El equipo puede operar durante 15 años, pero la entidad es probable que lo cambie por uno nuevo pasados los 12 años de uso continuado

# Medición

## Cuestiones particulares

- El 1-01-X1, una entidad adquirió una maquinaria pesada por \$ 600.000 .La máquina está formada por tres componentes de igual valor: (i) piezas fijas (la gerencia estima una vida útil de 25 años sin valor residual); (ii) piezas móviles (vida útil de 5 años sin valor residual); y (iii) una base (vida útil de 25 años sin valor residual)

Además, la gerencia considera que el método lineal refleja el patrón en el que la entidad espera consumir los beneficios económicos futuros de todos los componentes de la máquina

# Medición

## Cuestiones particulares

Para determinación de la depreciación debemos:

- a) Definir la vida útil.
- b) Determinar el valor depreciable.
- c) Definir el método de depreciación.
- d) Definir el monto a imputar en ejercicios económicos en que los bienes están afectados parcialmente.

# Medición

## Cuestiones particulares

# MODELO DE REVALUACION

# Medición

## Cuestiones particulares

### Resolución Técnica 31

- Aprobada por JG FACPCE el 25- 11 -11

- Vigencia:

Para estados contables anuales o períodos intermedios correspondientes a los ejercicios que se inicien del 1° de enero de 2012 admitiéndose su aplicación anticipada

- Antecedente: RT 10

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ Revaluación. Concepto

Se trata de asignar, a un bien, un nuevo valor representativo de su realidad técnica y económica al momento de la medición.

**VALOR REVALUADO = VALOR RAZONABLE a la  
fecha de la revaluación**

# Medición

## Cuestiones particulares

### ☐ VALOR RAZONABLE. CONCEPTO

Importe por el cual, **un activo** podría ser intercambiado:

- entre partes interesadas y debidamente informadas,
- en una transacción de contado,
- realizadas en condiciones de independencia mutua.

# Medición

## Cuestiones particulares

### OBTENCION DEL VALOR RAZONBLE

- Jerarquía para la obtención del VR (prioridades)
- Por medio de personal propio del ente.
- Por medio de un tasador o especialista, con idoneidad e independencia.
  - La información que surja del trabajo debe estar debidamente documentada.

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ CRITERIOS PARA SU APLICACIÓN

– Opción clase por clase

Terreno

Instalaciones

Muebles y útiles

Rodados, etc

– No aplicable cuando exista incertidumbre

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ TRATAMIENTO CONTABLE

Procedimiento descrito en la sección 5.11.1.1.2.6 de la segunda parte de la RT N° 17 y las guías prácticas que brinda la Interpretación N° 7 de la FACPCE

- Una vez obtenido el Valor Razonable:
  - Se compara con el Valor Residual Contabilizado
    - Proporcionando el ajuste entre el Valor de Origen y la Depreciación Acumulada, ó
    - Previamente se eliminan la Depreciación Acumulada contra el Valor de Origen y el ajuste se contabiliza en el Valor Residual, desapareciendo la Depreciación Acumulada a esa fecha.

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ La contrapartida:

- Si el Valor Razonable es menor que el Valor Residual
  - Se imputa a **Pérdida**
- Si el Valor Razonable es mayor que el Valor Residual
  - Se imputa a la cuenta SALDO POR REVALUACION
  - Esta cuenta integra el rubro RESULTADOS DIFERIDOS en el Patrimonio Neto

# Medición

## Cuestiones particulares

### EJEMPLO:

1º ALTERNATIVA			2º ALTERNATIVA		
Valor Razonable : \$ 96			Valor Razonable : \$ 96		
Incrementar en un 20% los valores iniciales			Cancelar las Amortizaciones Acumuladas contra el Valor Original		
	M.Original	Inc. 20%		M.Original	
Rodado	100	120	Rodado	100	
Amortización Acumulada	20	24	Amortización Acumulada	20	
Valor Residual	80	96	Valor Residual	80	
Registro			Registro		
	Debe	Haber		Debe	Haber
Rodado		20	Am. Ac. Rodados	20	
Am. Ac. Rodados		4	Rodados		4
<b>Saldo Revaluo</b>		<b>16</b>	<b>Saldo Revaluo</b>		<b>16</b>

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ TRATAMIENTO CONTABLE

- El Saldo por Revaluación:
  - se desafectará a medida que transcurra la vida útil del bien, ó
  - Se mantendrá en Resultados Diferidos hasta la venta o baja del bien y, entonces, se desafectará completamente.
  - La desafectación, en ambos casos, implica su transferencia a Resultados No asignados.

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ FRECUENCIA DE LAS REVALUACIONES

Regularidad que permita asegurar que el valor en libros no difiere significativamente del valor revaluado.

### ❑ COMPARABILIDAD CON EL VALOR RECUPERABLE

Es una condición que el valor revaluado de los bienes no debe exceder su valor recuperable, con las definiciones de VNR y valor de uso de la RT 17.

# Medición

## Cuestiones particulares

**VALOR LIMITE-  
VALOR RECUPERABLE**

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ VALOR RECUPERABLE

#### **Concepto.**

Es el mayor importe entre el *valor neto de realización* y el *valor de uso* de un activo.

En el caso de bienes de uso e intangibles, la comparación se podrá efectuar a nivel de cada bien, o a nivel de actividad generadora de efectivo (AGE) o a nivel global.

# Medición

## Cuestiones particulares

- ***Valor de uso***

Es el valor actual de los flujos netos de fondos esperados que deberían surgir del uso de los bienes y de su disposición al final de su vida útil (o de su venta anticipada, si ella hubiera sido resuelta).

Ese flujo neto de fondos basado en el presupuesto del ente podrá ser reemplazado por una proyección basada en los resultados obtenidos en los tres últimos ejercicios, siempre que las evidencias externas no demuestren que debe modificarse dicha premisa.

En general podemos decir:

Bienes de cambio VNR

Bienes de uso: VNR o VU el mayor

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ DIFICULTADES PARA SU OBTENCION

- BIENES SIN MERCADO EFECTIVO Y CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE LA EMPRESA: VNR (muy bajo)- VU (muy alto).
- Determinar el valor actual de flujos netos de fondos....
  - a) Estimación del plazo de proyección.
  - b) Atribuir el Flujo de fondos proyectados a cada bien o grupo de ellos.
  - c) Determinar la tasa a aplicar
  - d) Trabajo interdisciplinario de alto costo para los EP

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ SIMPLIFICACION PARA BIENES DE USO

Aplicando RT 17: En general su comparación debe realizarse cada vez que se preparen Estados Contables.

Aplicando RT 41: No se requiere la comparación de la medición periódica de los bienes de uso (excepto activos biológicos y bienes de uso destinados a alquiler) en cada cierre de período, si el resultado de cada uno de los últimos tres ejercicios fue positivo.

Si no se diera esta última situación, la entidad deberá evaluar si existen **indicios de deterioro**. Si de esa evaluación resulta que ningún indicio se verifica, la entidad no deberá realizar la comparación. Si algún indicio se verifica deberá realizar la comparación con su **valor recuperable**.

Los bienes de uso destinados a alquiler, al cierre de cada período no podrán superar Su **valor recuperable**.

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ INDICIOS DE DETERIORO

#### • DE ORIGEN EXTERNO

- i) declinaciones (o aumentos) en los valores de mercado de los bienes que sean superiores a las que deberían esperarse con motivo del mero transcurso del tiempo;
- ii) cambios importantes ocurridos o que se espera ocurrirán próximamente en los mercados y en los contextos tecnológico, económico o legal en que opera el ente y que lo afectan adversamente (o favorablemente);
- iii) aumentos (o disminuciones) en las tasas de interés que afecten la tasa de descuento utilizada para calcular el **valor de uso** del activo, disminuyendo (o aumentando) su **valor recuperable** en forma significativa;
- iv) disminución (o aumento) del valor total de las acciones del ente no atribuibles a las variaciones de su patrimonio contable;

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ INDICIOS DE DETERIORO

- DE ORIGEN INTERNO

(i) evidencias de obsolescencia o daño físico del activo;

(ii) cambios ocurridos o que se espera ocurrirán próximamente en la manera en que los bienes son o serán usados, como los motivados por planes de discontinuación o reestructuración de operaciones o por haberse decidido que la venta de los bienes se producirá antes de la fecha originalmente prevista (o por haberse efectuado mejoras que incrementan las prestaciones de los bienes);

(iii) evidencias de que las prestaciones de los bienes son peores (o mejores) que las anteriormente previstas;

(iv) expectativas (o desaparición de ellas) de pérdidas operativas futuras;

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ CASOS PRACTICOS

**PLANTEO:** Medición periódica rodado caso 1

**Alternativa 1.** La empresa opta por depreciar el rodado en base a los kilómetros que se espera el mismo recorra- 100.000 Km.- sobre el importe a depreciar el cual se determina considerando que no existe al fin de la vida útil valor a recuperar. Al 31/12/X1 el rodado recorrió 5.000 kilómetros. En los últimos 3 ejercicios la empresa obtuvo resultados negativos y existen indicios externos que el rodado puede estar desvalorizado, razón por la cual se determina el valor recuperable; se optó por tomar el valor neto de realización como criterio simplificador por ser mayor al valor en libros.

El precio de venta contado al 31/12/X1 es de \$ 42.000. Los gastos necesarios para completar el proceso de la venta representan el 3 % del precio.

# Medición

## Cuestiones particulares

### Cálculos y registración:

<b>Costo de adquisición:</b>	\$ 40.000
Depreciación anual:	
\$ 40.000,00 / 100.000 Km. X 5.000 Km. : \$ 2.000	
Depreciación al 31/12/X1:	(\$ 2.000)
<b>Costo neto de depreciaciones:</b>	<b>\$ 38.000</b>

### **Comparación con valor recuperable:**

El ente debe realizar la comparación por no haber obtenido resultados positivos en los últimos tres ejercicios y existir indicios externos de desvalorización.

Valor Neto de Realización:

Precio de venta al contado: \$ 42.000

Gastos para completar la venta: \$ 1.260 (3 % sobre \$ 42.000)

**Valor neto de realización: \$ 40.740**

Al ser el VNR (\$ 40.740) superior al valor contable (\$ 38.000), no resulta necesario calcular el valor de uso.

No existe pérdida por desvalorización.

El costo financiero se imputa a los distintos períodos cubiertos por la financiación, o sea se registra el devengamiento de los componentes financieros segregados.

# Medición

## Cuestiones particulares

Depreciación rodados	2000	
Dep. acumulada rodados Por la depreciación del periodo		2000

# Medición

## Cuestiones particulares

**Alternativa 2:** La empresa opta por depreciar el rodado por el método de línea recta sobre el importe a depreciar el cual se determina considerando que no existe importe a recuperar al fin de la vida útil estimada en 10 años. En los últimos 3 ejercicios la empresa obtuvo resultados negativos y existen indicios internos que puede el rubro (el rodado en el caso) estar desvalorizado, razón por la cual se determina el valor recuperable. El valor de uso al 31/12/X1 se calculó en \$ 38.500, siendo el valor neto de realización de \$ 38.700 (el valor recuperable, en este caso, es el mayor de ambos \$ 38.700). Se estima no existen gastos en caso de concretar la venta.

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ Cálculos y registración:

Costo de adquisición:	\$ 40.000
Depreciación anual:	
\$ 40.000,00 / 10 años: \$ 4.000	
Depreciación al 31/12/X1: \$ 4.000 /12 x 3:	(\$ 1.000)
<b>Costo neto de depreciaciones:</b>	<b>\$ 39.000</b>

Comparación con valor recuperable:

El ente debe realizar la comparación por no haber obtenido resultados positivos en los últimos tres ejercicios y existir indicios internos de desvalorización.

**Valor de uso: \$ 38.500**

**Valor neto de realización: \$ 38.700**

Valor recuperable (**el mayor** entre \$ 38.500 y \$ 38.700) **\$ 38.700**

Al calcularse el valor de uso y ser menor a la medición contable, se calcula el valor neto de realización.

Al ser el valor neto de realización de \$ 38.700 se considera que éste es el valor

# Medición

## Cuestiones particulares

### ❑ Registración:

Depreciación rodados	1000	
Dep. acumulada rodados <i>Por la depreciación del periodo</i>		1000
<i>Desvalorización Rodados</i> <i>Previsión desvalorización</i> <i>Rodados</i> <i>Por la comparación con VR</i>	300	300

# Medición

## Cuestiones particulares

### Caso prácticos. Desvalorizaciones y Reversiones

1) Datos sobre la incorporación al patrimonio: La empresa “EP S.A.” posee una maquinaria que incorporó por compra en \$ 220.000 el 01/01/X1 siendo éste el precio contado. Al 31/12/X1 reconoció depreciación de \$ 22.000 – en base a una vida útil estimada de 10 años, se considera que no tendrá valor de venta al fin de la misma y por el método de depreciación constante- . A la misma fecha la empresa registró una pérdida por desvalorización de \$ 18.000 por ser en ese momento el valor recuperable de la maquinaria de \$ 180.000.

2) Datos al cierre (31/12/X2): Se presentan las siguientes situaciones alternativas:

3) 2.1. Alternativa 1: La empresa identifica que aparecen nuevas estimaciones fundadas debidamente acerca de la vida útil estimada del bien, de forma tal que se considera restan de ella 8 años a partir del período X2. Al 31/12/X2 no existe un cambio de la estimación para cuantificar el valor recuperable el que se mantiene en \$ 180.000. La entidad no ha logrado obtener resultados positivos en sus últimos cinco ejercicios y existen indicios externos al 31/12/X2 de que la maquinaria pueda estar desvalorizada.

# Medición

## Cuestiones particulares

### □ Planteos y cálculos:

Medición contable neta al cierre 31/12/X1 , fecha considerada como medición existente:

Precio de adquisición de la maquinaria: \$ 220.000

Menos: depreciación acumulada al 31/12/X1: (\$ 22.000)

Vida útil 10 años. Sin valor de recupero al fin de la misma.

Menos: desvalorización: (\$ 18.000)

**Costo neto de depreciaciones y desvalorizaciones al 31/12/X1: \$ 180.000**

# Medición

## Cuestiones particulares

- Registro al momento de incorporación y medición periodica x1

	DEBE	HABER
Maquinaria Banco xx cta ctte  <i>Por la incorporación</i>	220000	220000
Depreciación maquinaria Dep.acum. Maquinaria  <i>Por reconocimiento depreciación x1</i>	22000	22000
Desvalorizacion maq. Des. Acumulada maq.  <i>Por la desvalorizcion x1</i>	18000	18000

# Medición

## Cuestiones particulares

- Medición contable neta al cierre anterior : \$ 180.000  
Menos \$ 180.000 / 8 años restantes: \$ 22.500  
Costo neto de depreciaciones: \$ 157.500
- ***Medición si nunca se hubiera desvalorizado la maquinaria:***  
Medición inicial: \$ 220.000  
Menos depreciaciones anteriores: \$ 22.000  
Importe a depreciar: \$ 198.000  
Menos [\$ 198.000 / 8 años restantes]: \$ 24.750  
*Costo neto de depreciaciones (sin desvalorización): \$ 173.250*

# Medición

## Cuestiones particulares

- Comparación con valor recuperable:

El ente debe realizar la comparación por no haber obtenido resultados positivos en los últimos tres ejercicios y existir indicios externos de desvalorización.

- Valor recuperable(sin cambio respecto al cierre anterior) : \$ 180.000
- Medición si nunca se hubiera desvalorizado: \$ 173.250
- **Menor de ambos: \$ 173.250**

# Medición

## Cuestiones particulares

- Medición periódica x2

Costo neto de depreciaciones en libros al 31/12/X2: \$ 157.500

Ajuste desvalorización (ganancia) \$ 15.750

Medición periódica al cierre ejercicio 31/12/X2: \$ 173.250

- Registro contable al momento de la medición periódica:

Depreciación maquinaria	22500	
Depreciación acumulada <i>Por reconocimiento depreciación x2</i>		22500
Desv. acum maquinarias	15750	
Reversión desvalorización de bienes de uso <i>Por ajuste desvalorización al 31/12/X2</i>		15750

# Medición

## Cuestiones particulares

4) 2.2. Alternativa 2: Al 31/12/X2 existe un cambio de la estimación para cuantificar el valor recuperable el que pasa a ser de \$ 150.000. Las estimaciones efectuadas para calcular la depreciación se mantienen respecto a las tenidas en cuenta en el origen. La entidad no ha logrado obtener resultados positivos en sus últimos cinco ejercicios y existen indicios externos al 31/12/X2 de que la maquinaria pueda estar desvalorizada.

Medición contable neta al cierre anterior :	\$ 180.000
Menos [\$ 180.000 / 9 años restantes]:	<u>\$ 20.000</u>
Costo neto de depreciaciones:	\$ 160.000
<b>Comparación con valor recuperable:</b>	
El ente debe realizar la comparación por no haber obtenido resultados positivos en los últimos tres ejercicios y existir indicios externos de desvalorización.	
Valor recuperable con nueva estimación :	\$ 150.000
Medición si nunca se hubiera desvalorizado:	\$ 176.000
Medición inicial	\$ 220.000
Menos depreciaciones por dos años (220.000 x 20 %)	\$ 44.000
<b>Menor de ambos:</b>	<b>\$ 150.000</b>
Medición periódica:	
Costo neto de depreciaciones en libros al 31/12/X2: \$ 160.000	

# Medición

## Cuestiones particulares

Ajuste desvalorización (pérdida)	\$ 10.000
Medición periódica al cierre ejercicio 31/12/X2:	\$ 150.000

Registro contable al momento de la medición periódica

Depreciación maquinaria	20000	
Depreciación acumulada <i>Por reconocimiento depreciación x2</i>		20000
Desv. Maquinaria	10000	
Desv. Acum. maquinaria <i>Por desvalorización al 31/12/X2</i>		10000

# Medición

## Cuestiones particulares

### ☐ MEDICION DE BIENES DE USO

	RT 17	RT 41.
<b>Medición Inicial</b>		
Costo de adquisición	Suma que debe pagarse por el de CONTADO	Suma que debe pagarse (importe nominal)
Costo de Construcción	a) Costo materiales e insumos b) Costos de conversión c) Costos financieros (requisitos)  No incluye improductividades,, ociosidades. Los costos se activan hasta que el bien esta en condiclones de ser usados.(puesta en marcha)  Erogaciones posteriores activables: mejoras, Reacondicionamientos	IDEM
APORTES Y DONACIONES	VALORES CORRIENTE	IDEM

# Medición

## Cuestiones particulares

	RT 17	RT 41.
<b>Medición Inicial</b>		
TRUEQUE	Costo de Reposición	IDEM
<b>Medición periodica</b>	Valor de origen – Depreciaciones acumuladas	IDEM
	Modelo de Revaluación	IDEM
<b>Comparacion con valor recuperable</b>	Cada vez que se preparen los estados contables, si existe algún indicio de que tales activos se hayan desvalorizado ( o que una desvalorizacion anterior se haya revertido)	<p>No se requiere la comparación de la medición periódica de los bienes de uso (excepto activos biológicos y bienes de uso destinados a alquiler) en cada cierre de período, si el resultado de cada uno de los últimos tres ejercicios fue positivo.</p> <p>Si no se diera esta última situación, la entidad deberá evaluar si existen <b>indicios de deterioro</b>. <b>Si de esa evaluación resulta que ningún indicio se verifica, la entidad no deberá</b> realizar la comparación. Si algún indicio se verifica deberá realizar la comparación con su <b>valor recuperable</b>.</p> <p>Los bienes de uso destinados a alquiler, al cierre de cada período no podrán superar su <b>valor recuperable</b>.</p>

# PROPIEDADES DE INVERSIÓN

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Definición:

**Según R.T. 9 – Segunda Parte – Capítulo III - A.6.**

Son los bienes inmuebles (terrenos o edificios) destinados a obtener una renta (locación o arrendamiento) o acrecentamiento de su valor, con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente.

**Texto s/RT (FACPCE) 31/2011**

# Medición

## Propiedades de Inversión

### **Según R.T. 17 - 5.11.2.1 Propiedades de Inversión**

Se incluyen en esta sección las propiedades que se encuentran alquiladas a terceros a través de un arrendamiento operativo o se mantienen desocupadas con fin de acrecentamiento de valor a largo plazo, hasta su venta, con prescindencia de si ese destino de los bienes se corresponde o no con la actividad principal del ente.

**Texto s/ RT (FACPCE) 31/2011**

# Medición

## Propiedades de Inversión

### **Interpretación 7 (FACPCE) Compatibiliza RT 9 y RT 17**

Las propiedades de inversión son bienes inmuebles – terrenos, construcciones o parte de una construcción (i) que posee un propietario o (ii) que han sido incorporados en el activo de un arrendatario/ locatario en un/a arrendamiento/ locación financiera, destinados a (1) obtener renta, a través de su locación o arrendamiento operativo a terceros, o (2) a acrecentamiento de valor a largo plazo, manteniéndolos desocupados hasta su venta con independencia de si esa actividad constituye o no actividad principal del ente.

# Medición

## Propiedades de Inversión

**Según RT 17º 5.11.2.1 párrafo segundo:**

No se incluyen en esta sección las propiedades de inversión que estén siendo utilizadas transitoriamente por su dueño en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos, hasta que se decida su venta, las cuales se consideran bienes de uso y su medición contable se efectuara aplicando los criterios descriptos en la sección 5.11.1 (Bienes de uso excepto activos biológicos).

**Texto s/ RT (FACPCE) 31/2011**

# Medición

## Propiedades de Inversión

### **Ejemplos de activos que admiten ser clasificados como Propiedades de Inversión (PI):**

- Terreno para obtener acrecentamiento de valor a largo plazo y no para venderse en el corto plazo.
- Terreno para uso futuro no determinado.
- Construcción propiedad del ente o en arrendamiento financiero y esté alquilada en arrendamiento operativo.
- Construcción desocupada p/ arrendamiento operativo.
- Inmuebles en construcción o mejora para obtener renta o acrecentamiento del valor del bien en el futuro.

### **Interpretación N° 7 (FACPCE) 27/06/2014**

# Medición

## Propiedades de Inversión

### **Ejemplos de partidas que no son PI:**

- Inmuebles con propósito de venta en actividades del negocio o en proceso de construcción para la venta.
- Inmuebles en construcción o mejoras por cuenta de terceras personas.
- Propiedades ocupadas por el dueño o arrendatario financiero para uso en producción o administración.
- Propiedades arrendadas a otro ente en Arrend. Fciero.
- Propiedades ocupadas por empleados.

### **Interpretación N° 7 (FACPCE) 27/06/2014**

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Medición Inicial de Bienes (PI) y Servicios s/RT 41

Al momento de incorporación al patrimonio:

- Bienes (PI) adquiridos al **costo de adquisición**.
- Bienes (PI) producidos o construidos **costo de producción o construcción**.
- Bienes (PI) incorporados por aportes y donaciones a su **valor corriente** a la fecha de incorporación.
- Bienes (PI) incorporados por trueque **costo de reposición** a la fecha de incorporación, reconociendo el **resultado por tenencia del activo entregado**.

# Medición

## Propiedades de Inversión

**Según R.T. 41 Anexo I: El costo de adquisición: es la suma del precio que debe pagarse por su adquisición (importe nominal). Se podrá medir al precio que debe pagarse por su adquisición al contado. En cualquier caso se aplicarán los criterios generales del costo.**

Costo de un bien: es el sacrificio económico necesario para ponerlo en condiciones de ser utilizado. Por lo tanto, incluye la porción asignable de costos de los servicios externos e internos necesarios para ello (por ejemplo: fletes, seguros, impuestos indirectos no recuperables, costos de importaciones, costos de la función de compras, costos del sector de producción), además de los materiales o insumos directos e indirectos requeridos para su elaboración preparación o montaje.

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Planteo Caso 1:

La empresa EP SA, adquiere el 1/7/X1 un inmueble de propiedad horizontal en \$ 90.000 de contado, abonando comisión a inmobiliaria \$ 5.000 y gastos de escribanía \$ 5.000. Los pagos los realizó con cheques de Banco XX.

Dicho bien será destinado a locación como vivienda familiar, no es esta su actividad principal, y utilizará el método de depreciación lineal sobre el 80% del total, equivalente al valor edificado, a razón del 2% anual hasta completar su vida útil estimada de 50 años.

**Cálculos caso 1:** Costo de adquisición = Valor del bien \$ 90.000 + Comisión inmobiliaria \$ 5.000 + Gastos de escribanía \$ 5.000 = Total \$ 100.000

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Desarrollo del caso N º 1

#### Incorporación al patrimonio 01/07/X1.

Debe aplicarse el criterio previsto en “Medición inicial de Bienes y servicios” del punto 4. de la R.T. 41(Bienes adquiridos).

#### Registro contable al momento de incorporación:

Concepto	Debe	Haber
Propiedades de inversión	100.000	
Banco XX cuenta corriente		100.000
Por adquisición de departamento (PI)		

# Medición

## Propiedades de Inversión

**Medición al cierre, momento de la medición periódica.**

**Según RT 41 - 4.1.7 Propiedades de Inversión**

Se medirán, alternativamente, de acuerdo con alguno de los siguientes criterios:

- a) Al **costo** menos su depreciación acumulada.
- b) A su **V.N.R.** (Valor Neto de Realización).

El criterio elegido deberá aplicarse uniformemente para todo el rubro.

En caso de optar por b), y el VNR es mayor que su medición contable anterior, sólo se reconocerá la ganancia siempre que exista un mercado para la negociación de los bienes y su VNR pueda determinarse sobre base de transacciones de un mercado activo cercanas a la fecha de cierre para bienes similares. Caso contrario la medición contable será al costo o último VNR registrado menos su depreciación acumulada.

# Medición

## Propiedades de Inversión

RT 41 Medición periódica: 4.1.7. Propiedades de Inversión

### Comparación con **valor recuperable**:

Al cierre de cada período, las mediciones periódicas de las propiedades de inversiones **destinadas a alquiler** no podrán superar su V.R. (Valor Recuperable). El resto no requiere comparación, si el resultado de los 3 últimos ejercicios fue positivo. Si no es este el caso, debe evaluar si hay indicios de deterioro para comparar con su VR, caso contrario no realiza comparación.

# Medición

## Propiedades de Inversión

- **Caso 1 - Alternativa 1:** (medición periódica al cierre 31/12/X1)

Aplicar el criterio previsto en 4.1.7.a) RT 41

**Caso 1.01:** optó por el costo menos su depreciación acumulada.

*Planteos y cálculos:*

Cálculo depreciación:

$(100.000 \times 0,80) / 50 \text{ años} = 1.600$ , y  $1.600 / 12 \times 6 = \$ 800$

Costo \$ 100.000 – Depreciación \$ 800 = Valor contable \$ 99.200

**Comparación con VR:**

La medición periódica contable no supera el valor recuperable

- VNR del bien al 31/12/X1 (fecha cierre) \$ 100.000,00

Al ser el VNR (\$ 100.000) mayor que el valor contable (\$ 99.200), no resulta necesario calcular el valor de uso, no hay desvalorización.

# Medición

## Propiedades de Inversión

Registro contable al momento de la medición periódica: 31/12/X1

Concepto	Debe	Haber
Depreciación propiedades de inversión	800	
Depreciación acumulada propiedades de inversión		800
Por depreciación del período de propiedades de inversión.		

# Medición

## Propiedades de Inversión

- **Caso 1 - Alternativa 2:** (medición periódica al 31/12/X1)

Aplicar el criterio previsto en 4.1.7.a) RT 41

**Caso 1.02:** optó por el costo menos su depreciación acumulada.

*Planteos y cálculos:*

Costo \$ 100.000 – Depreciación \$ 800 = Valor contable \$ 99.200

### **Comparación con VR:**

La medición periódica contable supera el valor recuperable

- VNR del bien al 31/12/X1 \$ 99.000
- Valor de uso al 31/12/X1 \$ 90.000

Al ser el VNR mayor que el valor de uso, se toma VNR como VR, y por ser el valor contable (\$ 99.200) superior al VR (\$ 99.000), hay una pérdida por desvalorización de \$ 200 a registrar.

# Medición

## Propiedades de Inversión

Registración contable al momento de medición periódica: 31/12/X1

Concepto	Debe	Haber
Depreciación propiedades de inversión	800	
Depreciación acumulada propiedades inversión Por depreciación de propiedades de inversión		800
Desvalorización propiedades de inversión	200	
Previsión desvalorización propiedades de inversión (1) Por desvalorización propiedades de inversión		200
(1) Cuenta regularizadora de Propiedades de inversión. También puede usarse Desvalorización Acumulada de P.I.		

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Medición periódica: Caso 1.03 Alternativa 3: optó por medir a VNR

Debe aplicarse el criterio previsto en el punto 4.1.7.b) de la RT 41

### Planteos y cálculos Caso 1.03:

- Para el VNR (\$ 100.000) al 31/12/X1, los datos son:
  - Precio de venta al contado \$ 110.000 - Gastos de venta \$ 10.000
  - VNR (\$100.000) mayor que Valor contable (\$ 99.200). Se nos informa que existe un mercado para la negociación del bien, que el VNR se determinó sobre la base de transacciones de un mercado activo cercanas a la fecha de cierre y para bienes similares. Sólo porque se cumplió con lo exigido en RT41 se debe reconocer la ganancia resultante de:
    - $VNR\ 100.000 - Valor\ contable\ 99.200 = \$\ 800$  ganancia.
    - El valor de uso es de \$ 110.000, para comparar con el VR.

# Medición

## Propiedades de Inversión

Registro contable. Medición periódica:

Concepto	Debe	Haber
Depreciación propiedades de inversión Depreciación acumulada PI Por depreciación del período X1 PI	800	800
Propiedades de inversión Resultado por valuación de PI al VNR Por mediciones al VNR de PI	800	800

# Medición

## Propiedades de Inversión

**Caso 1.04 - Alternativa 4:** Habiéndose producido la situación detallada en Alternativa 3, al cierre del ejercicio 31/12/X1, sólo cambia el dato del Valor de Uso del activo en cuestión y que deberá ser tenido en cuenta para comparar con el VNR y determinar entre los dos cuál será el Valor Recuperable a utilizar como límite en la comparación.

A partir de esa nueva situación se nos recuerda que el valor de uso al 31/12/X1 del bien fue de \$ 90.000.

Por ser propiedad de inversión destinada a alquiler, la medición periódica no debe superar el VR.

Para ello comparo el VNR \$ 100.000 con el Valor de uso \$ 90.000. La cifra mayor es la que tomo como VR (\$ 100.000).

Entonces concluyo que tampoco supera, como en el caso anterior, la medición periódica \$ 100.000 al V.R. determinado \$ 100.000 por lo tanto no hay ajuste ni registración que registrar.

# Medición

## Propiedades de Inversión

**Caso 1.05. Alternativa 5:** Habiéndose producido la situación detallada en el Caso 1 medición al inicio 01/07/X1, recordar el Valor de origen del bien a costo de adquisición fue de \$ 100.000. A su vez aplicada la Alternativa 2 (Caso 1.02) al 31/12/X1 los datos para este caso son el Valor contable determinado neto de depreciación fue \$ 99.200, el valor de uso \$ 90.000 y el VNR informado fue de \$ 99.000 compuesto por (valor de contado del bien \$ 109.000 - gastos de venta \$ 10.000).

A partir de esta información, considere que el criterio elegido por la empresa EP SA para la medición periódica es a su Valor Neto de Realización, debe aplicar la norma contenida en RT 41 4.1.7 b).

Al aplicar el VR (99.000), surgido de la comparación VNR vs. Valor de uso (99.000 vs. 90.000) tomando el mayor, surge que la medición periódica superó el VR, esto generó una desvalorización de \$ 200 a registrar y reconocer como pérdida (99.200 – 99.000).

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Desarrollo del caso 1.05

1. Medición periódica al momento de cierre 31/12X1.

Se aplica la sección 4.1.7 b) de la RT 41.

Registro contable:

Concepto	Debe	Haber
Depreciación propiedades de inversión	800	
Depreciación acumulada PI		800
Desvalorización PI	200	
Previsión P/desvalorización PI (1)		200
Por aplicación VNR (99.000) a PI cuyo valor contable registrado (99.200)		
(1) Cuenta regularizadora de PI, puede utilizarse Desvalorización acumulada PI		

# Medición

## Propiedades de Inversión

### *Movimientos relacionados con PI no destinada a alquiler:*

**Caso 2:** El 1/08/X1 EP S.A. adquirió de contado a \$ 45.000 inmueble rural (gastos de compra \$ 5.000), abonó con cheques Banco XX.

Tipo de inmueble: terreno libre de mejoras y construcciones 10 Has.

Destino: inversión con fin de acrecentamiento de valor a largo plazo.

Costo de adquisición:  $45.000 + 5.000 = \$ 50.000$

Registro contable: medición al inicio 01/08/X1

Concepto	Debe	Haber
Propiedades de inversión	50.000	
Banco XX Cta. Cte. Por la adquisición de 1 inmueble rural PI		50.000

# Medición

## Propiedades de Inversión

**Medición al cierre, momento de la medición periódica.**

### **Caso 2.1. Alternativa 1:**

Al cierre del ejercicio 31/12/X1 el Valor Neto de Realización obtenido en plaza es de \$ 55.000 y nos informan que “ no existe un mercado libre para la negociación de los bienes, que el VNR se ha determinado de manera estimativa y no sobre base de transacciones de un mercado activo, y además se lo obtuvo en una fecha no muy cercana al cierre. Los 3 últimos ejercicios arrojaron ganancias.

No obstante lo informado, la empresa optó por el criterio de medición VNR, según lo establecido en sección 4.1.7. inc. b) de la R.T. 41.

**Solución:** Si bien el VNR es mayor que la medición contable, no se reconoce ganancia porque no se cumple 4.1.7.b), tampoco se aplica la comparación del VR, ya que tuvo 3 ejercicios con ganancias y no es propiedad de inversión destinada a alquiler. Queda medido al costo menos depreciación acumulada.

# Medición

## Propiedades de Inversión

### **Caso 2.02. Alternativa 2: A la situación planteada en Alternativa 1**

Agregar el cambio de que en los 3 últimos ejercicios hubo pérdidas, y se verificó que existen indicios externos de deterioro del bien.

Se medirá de acuerdo a lo establecido en la sección 4.1.7. inc. b) de la RT 41 con el límite de su valor recuperable.

La medición periódica al cierre aplicando VNR es \$ 45.000 y es superior al valor de uso \$ 40.000, por lo que el valor recuperable a considerar es de \$ 45.000, entonces corresponde registrar la desvalorización producida.

Medición inicial	costo	\$ 50.000 (01/08/X1)
Medición periódica	VNR	\$ 45.000 (31/12/X1)
Valor recuperable		\$ 45.000 (VNR 45000 vs. Valor uso 40000)
Desvalorización	\$	5.000 (valor contable 50000 – VNR 45000)

# Medición

## Propiedades de Inversión

Registro contable Caso 2.02: Alternativa 2.

Concepto	Debe	Haber
Desvalorización propiedades de inversión	5.000	
Previsión desvalorización propiedades de inversión (1)		5.000

*(1) Cuenta regularizadora de Propiedades de Inversión. También puede utilizarse la cuenta Desvalorización Acumulada de Propiedades de Inversión*

# Medición

## Propiedades de Inversión

### Caso 2.03. Alternativa 3:

Tomando el mismo caso anterior, al cierre del ejercicio siguiente 31/12/X2 y teniendo en cuenta que han cambiado las condiciones que dieron lugar a la registración de la desvalorización al cierre de ejercicio anterior, debe recalcularse el valor recuperable y evaluarse si el mismo ha cambiado. Si el nuevo valor recuperable es superior al del ejercicio anterior, debe revertirse la desvalorización registrada en el ejercicio anterior hasta su cancelación.

La medición periódica X2 es \$ 55.000 (VNR) es igual al valor recuperable de \$ 55.000, por lo que corresponde registrar una disminución de la previsión para desvalorización registrada en el periodo anterior hasta su cancelación.

Valor contable	\$ 50.000
Valor medición periódica VNR	\$ 55.000
Nuevo valor recuperable X2	\$ 55.000
Reversión desvalorización	\$ 5.000

# Medición

## Propiedades de Inversión

Registro contable: Caso 2.03

Concepto	Debe	Haber
Previsión desvalorización propiedades de inversión	5.000	
Reversión de pérdidas por desvalorización propiedades de inversión		5.000

# MUCHAS GRACIAS..!

