

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar>**



**30.31.OCTUBRE**  
**1.NOVIEMBRE**

**Facultad de Ciencias  
Económicas**  
UNL - Argentina

**XXXIV**  
Jornadas  
Universitarias  
de Contabilidad

**IV**  
Jornadas  
Universitarias  
Internacionales  
de Contabilidad

# **UN EJEMPLO PRÁCTICO DE CÓMO ADECUAR NUESTRA ESTRATEGIA DOCENTE, ANTE EL CAMBIO DE PARADIGMA EN LAS NORMAS CONTABLES**

## **Área pedagógica e investigación**

Herramientas pedagógicas aplicables a la enseñanza de la disciplina contable.

SARASA, José Luis – Adjunto - UNMDP / UAA - 26 Años

CASTRO, Mabel – Adjunta - UNMDP / UAA - 24 Años

HIDALGO, Eva María - JTP – UAA - 11 Años

FLORES, Carlos Francisco – JTP – UAA - 7 Años

UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA

UNIVERSIDAD ATLÁNTIDA ARGENTINA

Julio/Agosto/Septiembre 2013

## **R E S U M E N:**

Con este trabajo hemos pretendido desmitificar ese temor al cambio, que muchas veces tenemos los docentes.-

Estamos acostumbrados a sentirnos muy cómodos con nuestros saberes, y creemos que los alumnos no van a interpretar los nuevos paradigmas con que las Normas Contables nos enfrentan.-

Estamos convencidos de que, si a nuestros alumnos les bajamos los conceptos doctrinarios con esquemas sencillos y fáciles de entender, ellos responderán más que satisfactoriamente, a las expectativas de logro que tenemos proyectadas a lo largo del ciclo lectivo.-

A su vez, notamos que todo este reordenamiento normativo contable, nos obliga a sentarnos a reescribir nuestro Planes de Estudios, apuntes y material didáctico de apoyo para nuestros alumnos, casos y ejercicios prácticos, presentaciones y actividades pedagógicas, entre otras cuestiones, para así adecuar nuestra intervención didáctica en la mediación del proceso de enseñanza – aprendizaje de nuestras materias y en el trabajo áulico.

En ese repensar y revisar todo lo nuestro, surgió la necesidad de ajustar los Planes de Trabajo Pedagógicos con nuevos contenidos, esto nos obligo a:

- generar material didáctico de apoyo al alumnado, acorde con los nuevos saberes que estábamos incorporando,
- revisar las estrategias y actividades áulicas a los nuevos paradigmas
- re-escribir casos de estudios y guías de trabajos prácticos.

Así surge este trabajo, el que en un principio fue creado para uso interno de nuestra cátedra y que ahora les acercamos con la intención de compartir nuestra experiencia y así, enriquecernos mutuamente.

En conclusión, lo que durante años explicábamos de una forma y considerábamos como una verdad absoluta, aquello que decíamos a nuestros alumnos trilladamente, hoy debemos revisarlo y nos damos cuenta que también nosotros debemos actualizar nuestros saberes y metodologías pedagógicas; para hacer de esta, nuestra querida **CONTABILIDAD**, algo agradable para el aprendizaje de nuestros alumnos.-

## **PALABRAS CLAVES:**

- Paradigma
- Propiedades para Inversión
- Bienes de Uso

- Otros Activos
- Valor Razonable
- Valor Neto de Realización
- Valor de Costo
- Campos para Usar
- Campos para Vender
- Campos para Arrendamiento

Todo cambio duele, por eso el miedo al cambio.

Todo cambia, nada está fijo, todo fluye,

Todo está en movimiento

El Cambio es lo único estable, es lo único que no cambia

## ➤ INTRODUCCION

El término **PARADIGMA**, en su sentido contemporáneo para la comunidad científica, es para referirse al conjunto de prácticas o teorías que definen una disciplina científica, luego de haber sido, y aun son puestas, a numerosas pruebas y análisis a través del tiempo, y por ello aun se mantienen vigentes.

Thomas Kuhn<sup>1</sup>, expresó:

“Considero a los paradigmas como realizaciones científicas universalmente reconocidas que, durante cierto tiempo, proporcionan modelos de problemas y soluciones a una comunidad científica”

En la actualidad Argentina, con la progresiva adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, se va desplazando la frondosa normativa nacional establecida por las Resoluciones Técnicas. Esta situación está planteando, en la comunidad académica, un serio problema pedagógico al cambiar el paradigma contable que durante tantos años nos esforzábamos por enseñar a nuestros alumnos, motivo por el cual muchos profesionales y docentes se oponen al mismo.-

El esquema de Normas Contables con las cuales estamos trabajando en el presente es el siguiente:

---

<sup>1</sup> Kuhn, Tomas, “La estructura de las revoluciones científicas” México: Fondo de Cultura económica, 19852.

NIIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligado: CNV</li> <li>• Optativo: Todos</li> </ul>
NIIF para PyME	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optativo: Todos</li> </ul>
Res. Tec. (excepto RT 26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RT y RT SP</li> <li>• Interpretaciones</li> </ul>

Los nuevos paradigmas contables establecidos por las NIIF, pretenden orientarnos hacia una más completa y clara información contable, permitiendo así interpretar y analizar más detalladamente la situación financiera y económica de la empresa. Estas normas, que en poco tiempo más serán de aplicación universal en este mundo globalizado, nos impulsan a tomar con más responsabilidad nuestra labor docente y buscar los mejores recursos pedagógicos para hacer comprender estos cambios a nuestros alumnos.-

En este humilde trabajo pretendemos exponer, a través de ejemplos prácticos sencillos, cómo integrar los cambios introducidos con las últimas Resoluciones Técnicas a los contenidos de nuestras Propuestas Pedagógicas.

Hemos decidido comenzar abordando el tema por un rubro muy especial y significativo para toda empresa como son los BIENES DE USO, o PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, como los denominan la NIC 16.

A la luz de la recientemente aprobada Resolución Técnica N° 31 (*Normas Contables Profesionales: Modificaciones de las Resoluciones Técnicas 9, 11, 16 y 17. Introducción del Modelo de Revaluación de Bienes de Uso, excepto Activos Biológicos*) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, hemos elaborado este trabajo con la finalidad de acercar a los alumnos de Contabilidad, un grupo patrimonial, creado por esta Resolución Técnica, que ya es conocido en el ámbito de las normas contables a nivel internacional (NIC 40 – Inmuebles de Inversión), pero que nuestras normas nacionales no tenían y que por lo tanto, resulta oportuno tratar.

El rubro al cual nos estamos refiriendo se llama “**Propiedades de Inversión**” y pasamos a transcribir las definiciones que nos aporta este nuevo Paradigma Contable:

## Aporte Doctrinario

### “Propiedades de Inversión”

#### 1) Concepto

Son los bienes inmuebles (*terrenos o edificios*) destinados a obtener 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.

Se incluyen en esta sección las propiedades que se encuentren 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.

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.

De esta manera, deberán diferenciarse los bienes inmuebles que generan una renta o plusvalía (*incremento de valor*) por sí mismos, de aquellos que para generar un beneficio deben actuar mancomunadamente con otros activos, que serán parte de un todo en la producción de otros bienes o en el proceso de prestación de servicios. Los primeros serán los que se clasificarán como: **Propiedades de Inversión** y los restantes serán **Bienes de Uso**.-

## 2) Exposición

Tanto en el marco de las normas argentinas, como en las internacionales, existe un rubro específico (Propiedades de Inversión) en la que deben exponerse los elementos patrimoniales que tratamos en este trabajo.

## 3) Componentes del Rubro Propiedades de Inversión

Se **INCLUYEN** en este grupo:

- Inmuebles destinados a alquiler o arrendamiento;
- Inmuebles que se poseen en el patrimonio con la finalidad de obtener plusvalía a largo plazo.
- Inmueble desocupado temporalmente, pero destinado a ser alquilado / arrendado.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro propiedades de inversión.

Se **EXCLUYEN** de este grupo:

- Inmuebles mantenidos en el patrimonio con la finalidad de ser vendidos en el ciclo operativo del negocio. En este caso, el tratamiento de estas propiedades, será el utilizado para los bienes de cambio.
- Inmuebles en proceso de producción o mejora, cuya finalidad será la venta en el ciclo operativo del negocio. También en este caso, se tratará a estas propiedades como bienes de cambio.
- Inmuebles utilizados en la producción de bienes o en el suministro de servicios, o para fines administrativos.

## 4) Condiciones para el reconocimiento de Propiedades de Inversión

Para reconocer un inmueble como una **Propiedad de Inversión**, deberán darse en forma conjunta las siguientes condiciones:

- 4.1.- Debe ser altamente probable que los beneficios económicos que genere este activo queden en cabeza de la entidad.
- 4.2.- El costo de incorporación de estas propiedades, pueden ser medidos con fiabilidad.

## 5) Valor de Incorporación al Patrimonio de la Propiedades de Inversión

- PRECIO DE CONTADO
- (+) DESEMBOLSOS DIRECTAMENTE ATRIBUIBLES A LA ADQUISICIÓN

## 6) Valuación de las Propiedades de Inversión al cierre del ejercicio

Las Propiedades de Inversión, pueden evaluarse al cierre del ejercicio, aplicando cualquiera de los modelos que se detallan a continuación:

- ❖ Modelo del Valor Neto de Realización (VNR).

**El valor neto de realización de las Propiedades de Inversión, es el precio al que podrán ser intercambiadas dichas propiedades, entre las partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua y al contado. No se descontarán los costos de la venta.**

- ❖ Modelo del Costo:

**La valuación de las Propiedades de Inversión, según el Modelo del Costo, implica que al cierre del ejercicio su valor estará representado por el costo de incorporación menos la amortización acumulada menos las pérdidas por deterioro de valor.**

## 7) Cambios de Clasificación

Se reclasificarán partidas relacionadas con este rubro, cuando exista un cambio en el uso de las Propiedades de Inversión, que se reflejen mediante:

7.1.- Que una Propiedad de Inversión, comience a ser utilizada como bien de uso. Se valuarán a su valor razonable a la fecha de cambio de rubro;

7.2.- Que un inmueble que comienza a ser construido con el fin de utilizarse como propiedad de inversión, cambie de destino y se destine a la venta en ciclo normal de las operaciones de la empresa. Se valuarán a su valor razonable a la fecha de cambio de rubro;

7.3.- Que deje de utilizarse un inmueble como bien de uso y se lo emplee como propiedad de inversión. Si se valuaba el bien de uso al costo y la propiedad de

inversión se valúa según el modelo de revaluación, la diferencia será una reserva del Patrimonio Neto;

7.4.- Que un inmueble destinado a la venta, en el ciclo normal del negocio, se comience a alquilar. En este caso un bien de cambio, pasa a ser una propiedad de inversión. Si se valúa a su valor razonable, la diferencia será reconocida en el resultado del ejercicio.

## 8) Baja de Propiedades de inversión

Las Propiedades de Inversión, se darán de baja:

- En el momento de su venta;
- Cuando queden permanentemente retiradas de uso y no se espere beneficios económicos futuros de ellas.
- Se reconoce el resultado en caso de venta.-

Comenzamos ahora el tratamiento de otro Rubro, que surge como consecuencia de cambio o reclasificaciones de bienes que antes estaban afectados como Bienes de Uso y que ahora están en desuso o destinados a su venta, y que como consecuencia de lo anterior deben reordenarse en un nuevo Rubro que llamaremos “**Otros Activos**”.

## “Activos No Corrientes que se mantienen para su venta”

### 1) Concepto.

Se incluyen en esta sección los activos no corrientes (excepto participaciones permanentes en otras sociedades y participaciones no societarias en negocios conjuntos) mantenidos para la venta y los bienes retirados de servicio.

Se consideran activos no corrientes mantenidos para la venta a aquellos que cumplen con las siguientes condiciones:

- a) el activo debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos;
- b) su venta debe ser altamente probable;
- c) debe esperarse que la venta se produzca dentro del año de la fecha de la clasificación.

*No se incluyen en esta sección las propiedades adquiridas con el propósito de venderlas en el curso normal de las operaciones del negocio o que se encuentren en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, todas las cuales se considerarán*



bienes de cambio y su medición se efectuará aplicando los criterios utilizados para los bienes de cambio.

Si por determinados hechos o circunstancias ajenas al ente, la venta no se concreta dentro del plazo de un año, pero la empresa sigue manteniendo la intención de realizar dicha venta, el bien puede seguir clasificándose en el grupo que tratamos aquí.

También estos bienes pueden tener como finalidad ser distribuidos a los propietarios de la empresa.

## CASO PRÁCTICO

Se trata de una empresa agrícola “**Trochita SA**”, cuya actividad principal es la siembra, cultivo y cosecha de cereales u oleaginosas en general. Cierra su ejercicio económico el 30/06 de cada año.

Al Inicio de su quinto ejercicio económico presenta la siguiente situación patrimonial:

<b>Estado de Situación Patrimonial al 30-06-2012</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>Activos Corrientes</b>		<b>Pasivos Corrientes</b>	
Caja y Bancos	10.000	No Hay	0
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>10.000</b>	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>0</b>
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>Pasivos No Corrientes</b>	
Bienes de Uso (Nota)	725.200	No Hay	0
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>725.200</b>	<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>0</b>
		<b>Total Pasivo</b>	<b>0</b>
		<b>PATRIMONIO NETO</b>	
		Capital	735.200
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>735.200</b>
<b>Total Activo</b>	<b>735.200</b>	<b>Total Pasivo y Pat. Neto</b>	<b>735.200</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 30/06/2012

### BIENES DE USO

El Rubro está compuesto por 980 hectáreas adquiridas el 15/07/2011 a un precio de \$ 740 la hectárea..

Cuenta	Hectáreas	Precio Comp. X Ha.	Total en \$
Campos p/Usar	980	740	725.200

Durante el transcurso del ejercicio realiza las siguientes operaciones:

1. El 01/08/2012 entrega 400 Has a su vecino **“Sojita SA”** para el cultivo de soja. Sojita hará uso del potrero, haciéndose cargo de todos los gastos de siembra, cultivo, cosecha y venta, entregando el 50 % del producido neto final a **“Trochita”** en concepto de arrendamiento por el uso del campo.
2. El 01/10/2012 desafecta 482 ha de su actividad, por tener poco rinde y pretende venderlas a **“Desarrollos Inmobiliarios Group SA”** para la creación de un Barrio Privado Cerrado y Exclusivo.
3. El 10/10/2012 firma contrato con **“Desarrollos Inmobiliarios Group SA”** llegando al siguiente acuerdo:
  - a. **“Trochita SA”** conservará:
    1. 34 ha situadas alrededor de lo en lo que será el futuro Centro Comercial del Country las conserva con la intención de venderlas cuando el emprendimiento se encuentre terminado, lo que habrá aumentado significativamente el valor de la tierra.
    2. 16 hs situadas en lo que será el Centro Comercial del Country la conserva con la intención de construir un Shopping, un espacio cultural con cine – teatro incluido, un colegio, una biblioteca, y diversos espacios de esparcimiento, para luego explotar o alquilar sus instalaciones.
    3. Otras 20 ha las conserva para construir un balneario con hotel 5 estrellas.
    4. Y por último 10 ha alrededor del complejo turístico las conserva para venderlas cuando aumente su valor.
  - b. **“Trochita SA”** vende a **“Desarrollos Inmobiliarios Group SA”**:

400 hectáreas a \$ 825 cada una, recibiendo en este acto una Señal de \$ 100.000 en efectivo a cuenta de la operación y el resto en 23 cuotas hipotecarias en las que se incluye el 2 % de interés mensual directo.

4. El 30/06/2013 “Trochita SA” decide que las 100 ha restantes las conserva para uso de la empresa, donde funciona la administración, depósito, quincho y guardería para su personal.

## SOLUCION

1.- **Registración en el “Libro Diario”** de las operaciones realizadas durante el Ejercicio Económico:

VP	DETALLE	RUBRO	DEBE	HABER
<b>1.-</b>	<b>01-08-2012</b>			
A +	Campos p/Arrendamiento (400 ha. X \$ 740)	Prop. p/Inversión	296.000	
A -	a Campos p/Usar	Bienes de Uso		296.000
<b>2.-</b>	<b>01-10-2012</b>			
A +	Campos p/Venta (480 ha X \$ 740)	Otros Activos	355.200	
A -	a Campos p/Usar	Bienes de Uso		355.200
<b>3.-</b>	<b>10-08-2012 (a)</b>			
A +	Campos p/Valorarse (80 ha. X \$ 740)	Prop. p/Inversión	59.200	
A -	a Campos p/Venta	Otros Activos		59.200
<b>3.-</b>	<b>10-08-2012 (b) (*)</b>			
A +	Caja		100.000	
A +	Hipotecas a Cobrar (23 cuotas \$ 14.600)		335.800	
A -	a Campos p/Venta (400ha x \$ 740)	Otros Activos		296.000
R +	a Utilidad Venta Bienes de Uso			34.000
R A	a Intereses Positivos a Devengar			105.800
<b>4.-</b>	<b>30-06-2013</b>			
<b>NO SE HACE NADA</b>				

### (\*) Cálculos Auxiliares

a. Resultado de la Venta del Campo:

Precio de Venta (400 Ha x \$ 825 c/Ha)	330.000
Costo Contable del Campo p/ Venta (400 Ha x \$ 740 c/Ha)	(296.000)

Resultado de la Venta – <b>GANANCIA</b>	34.000
---	--------

### b. Cálculo del Saldo Pendiente

Precio de Venta (400 Ha x \$ 825 c/Ha)	330.000
Pago en Efectivo	(100.000)

Saldo Pendiente a Hipotecar	230.000
-----------------------------	---------

### c. Cálculo del interés

Cálculo de la Tasa: 2 % mensual x 23 meses = 46 %

Cálculo del Interés: 46 % s/ 230.000 = 105.800

Cálculo del Monto Adeudado y de la Cuota:

Saldo Pendiente a Hipotecar	230.000
(+) Más Interés	105.800

Monto adeudado	335.800
----------------	---------

(/) *Dividido* Cantidad de Cuotas 23

Valor de la Cuota	14.600
-------------------	--------

## 2.- Mayorización de las Operaciones

D	Campos p/Usar	H
	725.200	296.000
		355.200
<b>SD</b>	<b>74.000</b>	

D	Campos P/Arrend.	H
	296.000	
<b>SD</b>	<b>296.000</b>	

D	Campos p/Venta	H
	355.200	59.200
		296.000
	<b>Cta. Saldada</b>	

D	Campos P/Valorarse	H
	59.200	
<b>SD</b>	<b>59.200</b>	

D	Hipotecas a Cobrar	H
	335.800	
<b>SD</b>	<b>335.800</b>	

D	Util. p/Venta Bs. Uso	H
		34.000
	<b>SA</b>	<b>34.000</b>

## 2.- Mayorización de las Operaciones - Continuación

D	Caja	H
	10.000	
	100.000	
<b>SD</b>	<b>110000</b>	

D	Intereses (+) a Devengar	H
		105.800
	<b>SA</b>	<b>105.800</b>

## 2.- Presentación de los Saldos al Cierre del Ejercicio 30/06/2013

<b>Estado de Situación Patrimonial al 30-06-2013</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>Activos Corrientes</b>		<b>Pasivos Corrientes</b>	
Caja y Bancos	110.000	No Hay	0
Créditos (Nota)	120.000	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>0</b>
Otros Activos (Nota)	0	<b>Pasivos No Corrientes</b>	
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>230.000</b>	No Hay	0
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>0</b>
Créditos (Nota)	110.000	<b>Total Pasivo</b>	<b>0</b>
Propiedades p/Inversión (Nota)	355.200	<b>PATRIMONIO NETO</b>	
Bienes de Uso (Nota)	74.000	Capital	735.200
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>539.200</b>	Utilidad por Venta Bs. De Uso	34.000
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>769.200</b>
<b>Total Activo</b>	<b>769.200</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>769.200</b>

<b>Estado de Resultados por el Ejercicio Cerrado el 30/06/2013</b>	
Utilidad Venta Bs. De Uso	34.000
<b>Utilidad Neta</b>	<b>34.000</b>

## **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

**Al 30/06/2013**

Rubro: **CRÉDITOS**

<b>CONCEPTO</b>	<b>CORTO PLAZO</b>		<b>LARGO PLAZO</b>	
Hipotecas a Cobrar	(12 x 14.600)	175.200	(11 x 14.600)	160.600
(-) Intereses Positivos a Devengar	(12 x 4600)	55.200	(11 x 4.600)	50.600
<b>Totales</b>		<b>120.000</b>		<b>110.000</b>

Rubro: **OTROS ACTIVOS**

El presente Rubro está compuesto por:

<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
Campos Para la Venta	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

Rubro: **PROPIEDADES PARA INVERSIÓN**

El presente Rubro está compuesto por:

<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
Campos para Arrendamiento	296.000
Campos para Valorarse	59.200
<b>Total</b>	<b>319.200</b>

Rubro: **BIENES DE USO**

El presente Rubro está compuesto por:

<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
Campos para y Usar	74.000
<b>Total</b>	<b>74.000</b>

## **BIBLIOGRAFÍA**

- <http://www.agropolcereales.com.ar/Cotizacion.aspx> - 25/09/2013.
- Kuhn, Tomas, "La estructura de las revoluciones científicas" México: Fondo de Cultura económica, 19852.
- RT. N° 37 – F.A.C.P.C.E.
- NIIF para Pymes

## **GLOSARIO**

- **CNV – Comisión Nacional de Valores**
- **NIC – Normas Internacionales Contables**
- **NIIF – Norma Internacionales de Información Financiera**
- **RT – Resoluciones Técnicas de la F.A.C.P.C.E.**
- **RT SP- Recomendaciones Técnicas para el Sector Público**
- **VNR – Valor Neto de Realización**