

Carrera: Especialización en Contabilidad  
Superior y Auditoría.

Trabajo Final Integrador

“Las inversiones en propiedades de la Caja de  
Profesionales Médicos de Misiones.  
Consideraciones en la aplicabilidad de la  
Resolución Técnica 31 de la FAPCE”.

Autor: C. P. Zulma Lidia Gerula

Posadas, 30 de setiembre de 2013.

Tutor: Esp. Silvia Elena Bortoluzzi.

**INDICE**

Agradecimientos	1
Sintesis	2
Introduccion	5
Metodologia	7
Contextualizacion	8
Planteo del Problema	11
Marco Conceptual	14
Resolucion Tecnica 31	26
Conclusiones	39
Bibliografia	43

**Agradecimientos**

*A mi esposo por alentarme siempre.*

*A mis hijos por su tiempo.*

*A mis colegas por sus aportes.*

### **Síntesis.**

Las Cajas de previsión para profesionales constituyen uno de los modelos de administración de la seguridad social de la República Argentina. Bajo el esquema de financiación contributivo, llevan adelante el gerenciamiento de los fondos aportados por sus integrantes.

Resulta esencial la realización de inversiones con los fondos recaudados, en el marco de las leyes de su creación. Entre las alternativas de inversión se encuentran los inmuebles, adquiridos con el fin de obtener una renta ya sea mediante la locación, mediante el acrecentamiento de su valor a largo plazo o bien la explotación de actividades en dichas propiedades.

El desarrollo de la presente propuesta de análisis se realiza considerando como ámbito de análisis las Cajas Profesionales y en particular la Caja de Profesionales Médicos y Médicos Veterinarios de la Provincia de Misiones (CaProMe). El objetivo será analizar el modelo de revaluación propuesto por la Resolución técnica 31 y su aplicación a los inmuebles.

Hasta la entrada en vigencia de la norma en cuestión, para este tipo de entes, la única alternativa posible para la medición periódica para los bienes de uso y las inversiones en inmuebles era el costo histórico, y la oportunidad para reconocer el mayor valor de un inmueble adquirido con el fin de resguardar capital y obtener un beneficio, sucedía en ocasión de la venta. Entre el momento en que los fondos del afiliado contribuyeron a la adquisición del inmueble y la oportunidad de reconocer un beneficio, pueden pasar varios años. En ese plazo, puede suceder que el afiliado se desvincule de la Caja, por

ejemplo, por haber agotado el fondo de jubilación, y en consecuencia, excluido de la posibilidad de participar en el resultado de esta inversión.

Particularmente para las cajas de capitalización individual, resulta de interés analizar la viabilidad de reconocer y en consecuencia transferir a cada una de las cuentas el resultado del mayor valor que registran las propiedades de inversión, variación no originada en transacciones, sino en hechos del contexto.

En este contexto, resulta de interés considerar los requisitos de la información contable, los criterios de medición periódica para los elementos del patrimonio, la determinación de los resultados, y la vinculación con la práctica contable.

## **Introducción**

Las Cajas de previsión para profesionales constituyen uno de los modelos de administración de la seguridad social de la República Argentina. Bajo el esquema de financiación contributivo, llevan adelante el gerenciamiento de los fondos aportados por sus integrantes.

Sobre todo en los regímenes que adoptan un sistema de capitalización individual como esquema para el financiamiento de las prestaciones que otorga, resulta esencial la realización de inversiones de los fondos recaudados, en el marco de las leyes de su creación.

Entre las alternativas de inversión se encuentran los inmuebles, adquiridos con el fin de obtener una renta ya sea mediante la locación, mediante el acrecentamiento de su valor a largo plazo o bien la explotación de actividades en dichas propiedades.

El presente trabajo tiene por finalidad considerar las inversiones en inmuebles que realizan las Cajas Previsionales para Profesionales, y en relación a este tipo particular de inversión analizar la aplicabilidad del modelo de revaluación previsto por la Resolución Técnica 31, emitida por la Federación Argentina de Profesionales en Ciencias Económicas. De manera particular, resulta de interés para estos entes sin fines de lucro, el tratamiento del resultado determinado mediante el procedimiento propuesto en la norma.

Dependiendo del tipo de cotización que las Cajas tengan establecido para financiar las prestaciones de seguridad social, adquiere relevancia la

oportunidad del reconocimiento que el mayor valor de las propiedades pudiera presentar a la fecha de cierre de los estados contables, como producto de la aplicación del modelo de revaluación permitido en la norma.

Recordemos que hasta la aprobación de la resolución técnica 31, para este tipo de entes, la única alternativa posible para la medición periódica para los bienes de uso y las inversiones en inmuebles era el costo histórico.

El desarrollo de la presente propuesta de análisis se realiza considerando como ámbito de análisis las Cajas Profesionales y en particular la Caja de Profesionales Médicos y Médicos Veterinarios de la Provincia de Misiones (CaProMe). El objetivo será analizar el modelo de revaluación propuesto por la Resolución técnica 31 y su aplicación a los inmuebles. Para lograr la propuesta, resulta pertinente, entonces, señalar algunas cuestiones que faciliten la comprensión de la operatoria específica y particular de las Cajas de Previsión para profesionales, el relevamiento de la literatura vinculada a los temas relacionados al planteo del problema, y el análisis del modelo de revaluación en relación a los activos respecto de los cuales propone la medición alternativa.

### **Metodología.**

Para el desarrollo del trabajo se plantea como principal técnica de recolección de datos a la revisión bibliográfica y de la literatura vinculada al tema. Posterior a la lectura y análisis, se procedió a la selección de los documentos que se consideraron para la elaboración del trabajo final.

No obstante, han sido importante, los planteos surgidos desde actores involucrados con la institución de referencia. Mediante entrevistas abiertas, quienes participan de la gestión (directores, integrantes del consejo de vigilancia, auditor externo) señalaron el interés respecto de los inmuebles y el criterio de valuación expresado en la información contable que la organización emite y la realidad económica del patrimonio propiedad de todos los afiliados.

El recorrido de la propuesta incluye , el planteo del problema, una descripción referida al escenario de las Cajas de Prevision para profesionales, en particular las que funcionan en la provincia de Misiones, algunos conceptos de la doctrina contable que orientan el abordaje del problema y finalmente el análisis de la resolución técnica 31 y de las modificaciones por ella incorporada, transfiriendo al caso bajo estudio cada uno de los aspectos que se consideran de interés, para de esta manera arribar a las consideraciones finales.



### **Contextualización**

Las Cajas Previsionales para profesionales forman parte del complejo sistema previsional argentino, y actualmente administran los aspectos vinculados a la seguridad social a través de cerca de 90 instituciones de esta naturaleza en el territorio nacional.

Son entes, que los Estados Provinciales, en ejercicio de las facultades constitucionales han creado estos sistemas integrales de Seguridad Social. Las leyes provinciales que les dan origen, regulan a través de sus normas el gobierno, la administración y disposición de bienes y señalan en forma limitada y taxativa el destino e inversión de los fondos, bajo la responsabilidad personal y solidaria de sus dirigentes.

Actualmente se encuentran registradas en la Coordinadora Nacional de Cajas de la Republica Argentina 76 cajas previsionales, algunas con una antigüedad próxima a los 60 años.

Se trata de instituciones de carácter paraestatal, que integran el derecho público provincial, poseen autonomía económica financiera y se encuentran dirigidas por sus afiliados.

Bajo este modelo los profesionales sustentan sistemas de seguridad social que permiten afrontar las contingencias tales como la vejez, la invalidez, la muerte, por citar algunas.

A diferencia de las prestaciones no contributivas donde la financiación del sistema es soportada por toda la comunidad, mediante los ingresos

generales del Estado o por imposición fiscal, en la Cajas previsionales, el método de imposición consiste - a que las cotizaciones se distribuyan entre los afiliados directos y aquellos usuarios vinculados por el servicio prestado o requerimiento profesional, para atender el costo de las prestaciones

En este marco, algunas cajas mantienen un esquema de aportes obligatorios de carácter solidario.

En otras cajas se observa un esquema de aportes obligatorios de carácter solidario para algunas prestaciones pero fundamentalmente mantiene la propiedad individual del aporte que permite financiar la jubilación ordinaria, la pensión derivada por muerte del afiliado titular, la jubilación por invalidez, etc. Este modelo designa a las cajas profesionales de capitalización individual.

Estas organizaciones reciben aportes de sus integrantes, y los administran para asegurar las prestaciones establecidas en las leyes de su creación. La administración de los fondos implica necesariamente la inversión de los mismos con el fin de mantenerlos y acrecentarlos para lograr una sólida posición financiera que permita hacer frente a las obligaciones derivadas de las prestaciones que se otorguen en el futuro.

Las inversiones que las Cajas están habilitadas a realizar son las contempladas en las leyes de su creación y/o reglamentaciones , pudiendo colocar fondos en depósitos en cuentas corrientes, cajas de ahorro y plazos fijos en monedas de curso legal o extranjera, comprar de títulos públicos nacionales, provinciales, municipales y extranjeros, compra de títulos privados tales como acciones, obligaciones negociables, debentures y todo otro título

autorizado por la comisión nacional de valores a realizar oferta pública, prestamos a sus afiliados, inmuebles para arrendamiento, forestaciones , y en general, toda otra inversión lícita no enumerada y previa aprobación de la Asamblea de Afiliados.

El marco contextual que alienta el desarrollo del análisis propuesto es la provincia de Misiones que cuenta con 4 (cuatro) Cajas Previsionales para profesionales:

- Caja de Profesionales Médicos y Médicos Veterinarios de la provincia Misiones, creada por Ley Provincial XIX Nro 36 (Antes Ley 3621) noviembre de 1999.
- Caja Previsional para Profesionales de la Ingeniería, Agrimensura, Agronomía, Arquitectura y otras profesiones (Caproia), creada por Ley Provincial XIX Nro 40 (Antes Ley 3833), diciembre de 2001.
- Caja de profesionales en Ciencias Económicas Misiones, creada por Ley Provincial XIX Nro 42 (Antes Ley 3953).
- Caja de profesionales de la salud de la provincia de Misiones, creada por Ley Provincial LEY XIX Nro° 38 ( Antes Ley 3718).Diciembre 2000.

El esquema de financiación y funcionamiento es bajo el modelo de capitalización individual para todas ellas. Es decir, los aportes que realizan los afiliados se destinan a un fondo de propiedad de cada afiliado que crece por los nuevos aportes y por el resultado de las inversiones que la administración realiza. De esta manera se constituye un fondo previsional del que no puede

disponer salvo en los casos y modalidades previstos en la ley, transmitiendo los derechos sobre este fondo a los herederos judicialmente declarados.

Las cajas, en tanto personas jurídicas, no tienen derecho de propiedad sobre el patrimonio de los fondos.

Podría hablarse de derechos de copropiedad de cada afiliado, los que son iguales a la proporción en que el saldo de su cuenta de capitalización contribuya a la constitución del fondo. Otra característica de los fondos previsionales es que son inembargables y solo están destinados al cumplimiento de las prestaciones que por ley se establecen.

### **Planteo del problema.**

Mientras que para algunas cajas la tarea de gerenciar los fondos es parte de la administración general, para otras, en especial las designadas como de capitalización individual, las inversiones juegan un papel importante por la trascendencia que este resultado posee. El producido por la inversión de los fondos se transfiere directamente a las cuentas de capitalización individual, las que crecen por el aporte del afiliado, y por el resultado de las inversiones que realiza la administración de la Caja. El reconocimiento de resultados tiene efectos jurídicos, toda vez que la titularidad del fondo es del afiliado.

Veamos los escenarios posibles respecto de los cuales el titular del fondo de capitalización individual ejerce el derecho de uso, o mejor dicho el derecho a

gozar de beneficios, los que se encuentran contemplados en la ley de creación del sistema:

- es el fondo que se emplea para financiar la prestación de jubilación ordinaria cumplida la edad requerida para el acceso a la misma.
- el que participa en la financiación de la jubilación por invalidez.
- el que participa en la financiación de la pensión del cónyuge o hijo menor hasta los 18 años o hijo discapacitado.
- es el que se transfiere a sus herederos en el caso del fallecimiento del titular y no existan beneficiarios con derecho a pensión.

En cada oportunidad, adquiere relevancia lo que se haya acumulado en el fondo de capitalización individual, y también entonces, la importancia que representa para la organización y sus integrantes la definición, el reconocimiento y la medición de resultados.

Si reparamos en que la administración e inversión de los fondos esta básicamente concentrada en activos financieros e inmuebles, se observa que la asignación de resultados a cada una de las cuentas de capitalización individual se determina a partir de las operaciones realizadas en el mercado de activos financieros, y de la aplicación de valores corrientes para reconocer los resultados por tenencia de los mismos. Respecto de los otros activos que posee la entidad, caso de los inmuebles, la renta susceptible de transferirse es la obtenida mediante las operaciones de alquiler. El mayor valor que los

inmuebles poseen en el mercado hasta la aprobación de la Resolución Técnica Nro 31, no era contemplada para la elaboración de la información financiera.

En el esquema vigente, la oportunidad para reconocer el mayor valor de un inmueble adquirido con el fin de resguardar capital y obtener un beneficio, sucede en ocasión de la venta. Entre el momento en que los fondos del afiliado contribuyeron a la adquisición del inmueble y la oportunidad de reconocer un beneficio, pueden pasar varios años. En ese plazo, puede suceder que el afiliado se desvincule de la Caja, por ejemplo, por haber agotado el fondo de jubilación.

Particularmente para las cajas de capitalización individual, resulta de interés analizar la viabilidad de reconocer y en consecuencia transferir a cada una de las cuentas el resultado del mayor valor que registran las propiedades de inversión, variación no originada en transacciones, sino en hechos del contexto.

En el caso de CaProMe, se observa que la información financiera que se expone de acuerdo a las Resoluciones Técnicas 11 y 8. Respecto de los criterios de valuación emplea el criterio de valores corrientes para la medición periódica de los activos, de acuerdo al siguiente detalle según surge del balance general finalizado a junio de 2013:

a) Caja y Bancos, Créditos y deudas: En moneda nacional sin cláusula de ajuste, a su valor nominal. En moneda extranjera: se convierten al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio. Los créditos y deudas incluyen la porción devengada de hasta la fecha de cierre de los resultados pertinentes.

b) Inversiones en títulos: a su valor de cotización al cierre netos de gastos, para aquellos títulos que no serán mantenidos en cartera hasta su vencimiento y para los se adquieren con la intención de mantenerlos hasta su vencimiento, a su valor técnico a la fecha de cierre de ejercicio.

c) Bienes de uso: se encuentran valuados a su costo reexpresado en moneda del 31/12/2002, con excepción de las altas posteriores a dicha fecha que están valuadas a su costo histórico.

De lo anterior puede señalarse que no se encuentra explicitado el criterio para la valuación de los inmuebles que se encuentran entre las cuentas de inversión. Observando el cuadro de inversiones permanentes, el detalle de los inmuebles muestra la valuación periódica, basado en el criterio del costo.

### **Marco conceptual.**

El sistema de información contable tiene por finalidad poner a disposición de determinados usuarios información referida al patrimonio, la evolución de este, los bienes de propiedad de terceros y ciertas contingencias. Esta información debería ser útil para la toma de decisiones de los diferentes usuarios, atendiendo a los múltiples intereses, por lo cual deberían brindar una aproximación razonable de la realidad considerando que algunos informes que se emiten son de carácter público.

Siguiendo a Fowler Newton<sup>1</sup> puede afirmarse que en la preparación de los informes contables colaboran las normas contables, que actúan como reglas. Estas están referidas a *reconocimiento* de elementos del patrimonio, *medición* a través de criterios de asignación de unidades de medidas monetarias, *exposición* respecto del contenido y la forma de los informes contables, otras son legales de uso obligatorio y otras son *profesionales*, que actúan como referencia para las tareas de auditoría.

Es importante reparar en que la preparación de la información contable , a los efectos de ser útil para la toma de decisiones, debería ajustarse a ciertos requisitos, que garanticen calidad y permita a los usuarios confiar en este sistema. La doctrina contable establece las características que la información debe reunir, y ellas están explicitadas en el Marco Conceptual de las Normas Contables Profesionales de la Resolución Técnica 16.

A estas cualidades se remite el profesional en la oportunidad de decidir el alcance de la información que elabora. Fowler Newton, señala los requisitos básicos:

*pertinencia o atingencia*, la información debe ser apta para satisfacer las necesidades de los usuarios más comunes, para lo cual se destaca el valor predictivo .

*fiabilidad o credibilidad* , de manera tal que los usuarios acepten incorporar la información contable al proceso de toma de decisiones.

---

<sup>1</sup> Fowler Newton, Enrique. "Contabilidad Superior" Tomo I5a ed.2ª reimpresión. Bs. As: La Ley,2007.



*Aproximación a la realidad*, la descripción y medidas que aparecen en la información contable deben guardar correspondencia con la realidad, para lo cual es importante considerar la esencia económica antes que las formas jurídicas.

*Neutralidad*, ausencia de sesgos u objetividad, implica que la información no debe presentarse desvirtuada para favorecer a quien la emite o influir la conducta de los usuarios en alguna dirección en particular.

*Integridad o suficiencia*, se hace referencia a que la información debe ser completa.

*Verificabilidad*, la información debe tener la posibilidad de ser comprobada por cualquier persona con aptitud suficiente.

*Sistematicidad*, la información debe prepararse siguiendo un conjunto de reglas ordenadamente relacionadas entre sí.

*Comparabilidad*, la información debe poder compararse con otras informaciones ya sea del mismo ente a la misma fecha, del mismo entre otras fechas que permite visualizar tendencias financieras, económicas, y con otros entes de similares características, para observar variables en relación a otros.

*Claridad*, la información debe ser de fácil comprensión por los usuarios.

La oportunidad y la aproximación a la realidad son dos requisitos que compiten entre sí, a menor plazo para disponer de la información menos tiempo para lograr precisión en la medición.

La búsqueda del equilibrio en el cumplimiento de los requisitos y cualidades es importante a la luz de los cambios en las decisiones que los usuarios finales puedan realizar a partir de la disposición o no de la información realizada.

### **Criterios de medición del patrimonio y los resultados.**

El patrimonio de un ente puede incrementarse o reducirse, aunque lo esperado es que como consecuencia de las actividades que realice suceda lo primero. Las variaciones que se produzcan en el patrimonio se consideran resultados de un periodo, y no están originadas en transacciones con los propietarios, ya sean aporte o retiros.

Es importante observar que el concepto de capital a mantener, orienta la determinación de los resultados. Así lo señalan Bisordi de Gutierrez y Marin de Innocente,<sup>2</sup> cuando “se considera que el capital que debe ser conservado es el necesario para preservar la subsistencia del ente y salvaguardar los intereses de las fuentes de financiación (inversores y acreedores)”.

El Capital a mantener puede ser el capital físico, aquel que representa la capacidad operativa, medida en términos de los bienes de cambio o bien de la infraestructura necesaria, o bien el capital a mantener podría ser el que representa los fondos aportados por los socios.

Este último concepto, es lo que se denomina capital financiero y es adoptado por la doctrina y por la práctica contable a través de las normas

---

<sup>2</sup> Bisordi de Gutierrez, Teresa; Marin de Innocente, Teresa de Jesús. “Teoría Contable. Introducción al marco contextual y conceptual” Resistencia, Librería de la Paz, 2005

profesionales en nuestro país y también por las normas internacionales de contabilidad.

Bajo el criterio de mantenimiento del capital financiero el resultado de un periodo estará originado por causas diferentes a transacciones con los propietarios. Si aumenta el patrimonio este resultado se denomina ganancia o superávit (para entes sin fines de lucro), si en cambio se verifica una disminución del patrimonio estamos frente a una pérdida o déficit (para los entes sin fines de lucro).

Los resultados pueden estar originados en operaciones con terceros, pero también existen resultados por hechos externos o internos que generan valorizaciones o desvalorizaciones tanto de activos como de pasivos. Es decir que tanto las operaciones realizadas por el ente, como hechos del contexto o situaciones internas, siempre que tengan efectos patrimoniales y puedan medirse económicamente, generan una variación patrimonial que debe ser reconocida.

En relación al momento en cual se debe reconocer, debemos señalar que las normas contables profesionales vigentes adoptan el principio de lo devengado al disponer, en general, que los efectos de las transacciones y otros hechos, deben reconocerse en los períodos que ocurren, con independencia del momento en que se produjeron los ingresos y egresos de fondos relacionados.

Los criterios de valuación utilizados para efectuar la medición periódica de los bienes, derechos y obligaciones de un ente, admitirían básicamente dos

alternativas: a) el criterio de costo histórico, que es el costo de incorporación inicial, el que pudiera estar periódicamente ajustado en función a las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda. Hablamos de un valor del pasado que puede ser expresado en moneda del presente, b) el criterio basado en el valor corriente a la fecha de la medición, es decir el valor vigente en el mercado a dicho momento. Se habla de un valor presente que señala el valor de reposición. Resulta entonces que según se adopten uno u otro criterio, esto impacta en la determinación de los resultados.

Cuando la valuación del patrimonio se realizada en función al criterio de valores corrientes, se observan diferencias entre el costo de incorporación de los activos y el valor corriente aplicado. Estas diferencias, se consideran resultados por tenencias y el efecto en la cuantía del patrimonio puede ser positivo o negativo. La contabilidad las reconoce a través de las normas contables para la emisión de los informes financieros.

Tal como lo señalan Veiras y Paulone,<sup>3</sup> "...en nuestro país, desde hace ya algunas décadas, importantes tratadistas han sostenido que la utilización de valores corrientes constituye el criterio más apropiado a la hora de valuar los activos y pasivos de un ente." Esta posición se ha reflejado en la evolución de las normas contables profesionales argentinas que, de manera gradual, han incorporado este criterio.

---

<sup>3</sup> Veiras, Alberto; Paulone, Hector Valores corrientes: su uso en Argentina vs. la tendencia de las Normas Internacionales. Congreso Metropolitano de Ciencias Económicas. 60° Aniversario. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2005 .

Tanto las normas contables para la profesión en Argentina como las normas internacionales han ido recogiendo esta posición, aunque de manera gradual, selectivamente, respecto de algunos elementos del patrimonio.

### **El destino de los resultados.**

En el contexto de una empresa en marcha los resultados determinados tendrían por destino: distribuirse, capitalizarse, constituirse en reservas (legales, estatutarias, etc.).

La ley de sociedades establece en su artículo 68 que "...los dividendos no pueden ser aprobados ni distribuidos a los socios, sino por ganancias líquidas y realizadas resultante de un balance confeccionado de acuerdo con la ley y el estatuto y aprobado por el órgano social competente...". En este sentido es interesante el planteo señalado por Rondi, Casal y Gomez <sup>4</sup> en cuanto que el concepto de ganancia líquida y realizada no está definido en la ley. La doctrina contable establece que los resultados se reconocen independientemente de la afectación de los fondos, con lo cual muchos resultados reconocidos contablemente no cumplen con el requisito de liquidez y realización que dictamina la ley de sociedades. En relación a este tema Fowler Newton afirma que una ganancia líquida debe considerarse en el sentido de ganancia neta y no como sinónimo de convertidas en efectivo, lo cual alude al concepto económico de liquidez. También señala que "Un resultado está realizado cuando proviene de transacciones con terceros, cosa que sucede

---

<sup>4</sup> Rondi, Gustavo; Casal, María del Carmen; Gómez, Melisa Trabajo presentado en Área Contabilidad, Nuevas Normas Contables, Análisis y Aplicación. 19° Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Mendoza. Octubre 2012.

cuando la operación que lo origina queda perfeccionada desde el punto de vista de la legislación o de las prácticas comerciales aplicables.”<sup>5</sup> A partir de esta afirmación el autor considera que todos los resultados realizados están devengados, pero no todos los devengados están realizados.

Es aquí donde aparece la pregunta ... ¿ los resultados derivados de los cambios en los valores corrientes para ciertos activos no se pueden considerar realizados en el sentido en que no provienen de transacciones con terceros?

Recurrir a esta distinción implica para el autor de referencia, distinguir a los resultados susceptibles de distribución, y no para definir aquel resultado que debe ser reconocido contablemente.

Las normas contables admiten reconocer los resultados por tenencias en determinados rubros, que estos criterios son aceptados por organismos de control y permiten la distribución de dividendos a partir de la determinación de resultados que surge por aplicación del criterio de valores corrientes.

En otros rubros, como por ejemplo, bienes de uso respecto de los cuales se aplicó el criterio de medición mediante revaluación, el reconocimiento del mayor valor no se muestra como parte del resultado de un periodo, sino que se muestra como un resultado diferido en el estado de evolución del patrimonio neto.

De lo anterior se desprende que la elección del criterio para la medición de los bienes de uso, al costo o a valores corrientes, tiene implicancias en la

---

<sup>5</sup> Fowler Newton, Enrique. Cuestiones Contables Fundamentales, Buenos Aires, Ediciones Macchi, 2005.

determinación del resultado. En el primer caso, el resultado surgirá de comparar el valor obtenido por la venta contra el valor residual histórico en la fecha en que se “realice” la transacción. Será un resultado susceptible de ser distribuido en los términos de la ley de sociedades. En el segundo, caso opera el modelo de revaluación, y el resultado que representa el mayor valor será reflejado no como un resultado del ejercicio, sino como un saldo de revaluación, que se mantiene como tal, o se transfiere a resultados no asignados a medida que se consume el bien, o por venta o por baja del mismo.

### **Medición periódica para los bienes de uso. Breve referencia.**

Hasta aca queda claro que existen alternativas para efectuar la medición de los elementos del patrimonio de un ente. Así tenemos que las normas profesionales han discurrido a lo largo del tiempo, respecto de los activos objeto de la problemática planteada en este trabajo, admitiendo diferentes criterios en momentos distintos: costo de reposición, cuando se trataba de bienes con un mercado efectivo; costo original reexpresado por índice específico, cuando era imposible disponer un valor corriente; valuaciones técnicas: que requerían ser preparadas por profesionales y debían basarse en el valor de reemplazo de la capacidad de servicio de los bienes (costo de adquirir o producir un bien con la capacidad de servicio del bien poseído), costo histórico y ahora la alternativa del modelo de revaluación establecido en la resolución técnica 31.

Asistimos a un paulatino y creciente proceso de armonización con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y en ese marco es importante reparar en los conceptos, procesos y criterios que se incorporan a las normas contables locales.

La revaluación de los bienes de uso como criterio que busca valorar los bienes de manera tal que reflejen la realidad económica ha sido un procedimiento utilizado durante la vigencia de la resolución técnica 10, hasta que se decidió discontinuarlo.

Siguiendo a Fowler Newton <sup>6</sup> afirma que “revaluar es volver a valorar, de modo que la tarea consiste en asignar un valor a algo”. Es importante considerar que revaluar es emplear un valor del presente mientras que ajustar por inflación, es emplear un valor del pasado en moneda del presente.

En relación a los bienes de uso, la medición contable periódica, podría considerar entre dos alternativas: la de los valores corrientes (basada en el costo de reposición de cada uno de los bienes o en la capacidad de servicio de los mismos) o bien la del costo histórico menos las depreciaciones acumuladas.

Parece oportuno en este punto transcribir en lo pertinente las diferencias sustanciales entre lo que en una época se denominó revalúo técnico y el actual modelo de revaluación introducido por la resolución técnica 31:<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Fowler Newton, Enrique “Contabilidad Superior” Tomo I 5ª ed. 2ª impresión. Bs. As. La Ley.2007.pags 562-599

<sup>7</sup> FAPCE ,Informe 2, Consejo Emisor de Normas de Contabilidad y Auditoría. Introducción al modelo de revaluación de bienes de uso, excepto activos biológicos, y criterios de medición para las nuevas categorías de activos “propiedades de



a) El revalúo técnico busca determinar valores de reposición mientras que el modelo de revaluación responde a establecer prioritariamente un valor de mercado bajo determinadas condiciones, y en caso de no acceder se establecen alternativas que pretenden estimar dicho valor de mercado como por ejemplo técnicas basadas en ingresos netos futuros o bien de costos de reposición.

b) En relación a la vida útil de los bienes para el revalúo técnico es importante la extensión de la vida útil contable de los bienes revaluados mientras que en el modelo de revaluación la vida útil del bien es un proceso continuo y no afecta la medición de los activos para los que se decida aplicar este modelo.

c) La depreciación del ejercicio podía ser computada a resultado del ejercicio o a costos según se tratara de una reversión parcial del saldo por revalúo técnico con crédito a resultados del ejercicio. En el modelo introducido por la resolución técnica 31, la depreciación del ejercicio se computa a resultados o en costos en base al importe revaluado del activo, en ningún caso puede transferirse saldo de la reserva por revalúo a resultado del ejercicio.

d) En relación al destino de la reserva o saldo por revaluación: cabía la posibilidad de transferir a resultados del ejercicio para compensar el mayor importe por amortizaciones surgidas del revalúo o bien el mayor valor de las bajas. En el esquema actual propuesto por la resolución técnica 31, el saldo de la reserva puede transferirse a resultados no asignados en proporción al

---

inversión” y “activos no corrientes destinados para la venta”(incluyendo los retirados de servicio).

---

consumo de los activos (depreciaciones) o en ocasión de la baja de los activos revaluados, o en un momento posterior, pero en ningún caso el saldo por revaluación puede transferirse a resultado del ejercicio.

e) En relación al procedimiento adoptado para la revaluación de los activos, en el esquema anterior se contrataba a un perito independiente, que determinaba el valor de tasación, calculado a partir de valores de reposición o de reemplazo, en consideración con el estado físico de los bienes, y con un cómputo de amortizaciones técnicas con una vida útil en general mucho más extendida que la contable. Para el modelo de revaluación no se requiere de la contratación de terceros, pudiendo el ente revaluar por sí, respecto de la vida útil si resultara necesario redefinirla se calcula la vida útil remanente, y el efecto se trata prospectivamente. Solo en el caso de errores detectados se pueden introducir modificaciones retroactivas por cambios en la vida útil que se imputan a resultados no asignados tal como se tratan los errores de acuerdo a las normas contables. La resolución de esta última cuestión es independiente al modelo de revaluación.

f) Respecto a la frecuencia de las revaluaciones se realizaba en el modelo anterior en cada oportunidad en que los activos revaluados se encontraban notoriamente desvalorizados, en cambio la resolución técnica 31 señala que cada año el ente debe evaluar la necesidad de proceder a una nueva revaluación, situación que ocurre cuando la medida contable del activo revaluado está alejada de su valor razonable.

g) La consideración del valor recuperable como límite en el caso de la práctica de los revalúo técnicos habitualmente no lo superaba, dado que antes la determinación del valor recuperable admitía distintas alternativas tales como considerar un flujo de fondos sin descontar. Por esta razón era usual que no lo excediera. En el modelo de revaluación de la resolución técnica 31 es una condición que el valor revaluado de los bienes no supere el valor recuperable, es decir que no supere la medida del valor neto de realización o el valor de uso según corresponda.

### **La resolución Técnica 31.**

#### **Análisis en relación al caso.**

Esta norma aprobada por la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas en noviembre de 2011, introduce el modelo de revaluación de los bienes de uso con excepción de los activos biológicos e incorpora la categoría de propiedades de inversión. Al mismo tiempo introduce las modificaciones a las resoluciones técnicas 9, 11,16 y 17, considerando la propuesta contenida en el proyecto de resolución técnica N° 21 y los aportes surgidos durante el periodo de consulta. En la resolución técnica 16, la modificación incorpora entre los criterios de medición de los activos al valor razonable. En la resolución técnica 9 referida a las *Normas Particulares de Exposición Contable para Entes Comerciales, Industriales y Servicios* y en la resolución técnica 11, que trata sobre *Normas Particulares de Exposición Contable para Entes sin Fines de Lucro*, se

introducen el tratamiento de los rubros específicos de patrimonio neto a los cuales se imputan los saldos por revaluaciones admitidos por la resolución técnica 31, la referencia en la exposición de los estados contables de la información vinculada a las revaluaciones practicadas, y la nueva categoría de activos denominada propiedades de inversión.

De alguna manera, la aprobación de esta Resolución Técnica colabora en la unificación de las normas que establecen criterios de medición para los entes de nuestro país. Cabe recordar que en el año 2009, las entidades incluidas en el régimen de oferta pública, ya sea por su capital, o por sus obligaciones negociables, o que expresamente solicitaron autorización para estar incluidas en dicho régimen, quedaron obligadas a aplicar las NIIF a través de la RT 26. La aplicación de las NIIF permitió a estos entes emplear criterios opcionales de medición para los activos, el de revaluación para los bienes de uso, intangibles y propiedades de inversión. El resto de las entidades no alcanzadas por la RT 26 aplicaban hasta la aprobación de la RT 31 la RT 17 que establecía para los bienes de uso y las inversiones en bienes de naturaleza similar, excepto activos biológicos, como único criterio de medición periódica el basado en el costo histórico menos depreciaciones acumuladas.

En lo general se puede señalar que permite que quienes tengan en el activo propiedades cuyo destino es inversión, que hasta este momento venían realizando la medición a valor de costo histórico menos depreciaciones acumuladas, puedan optar por la alternativa de medición que les presenta el valor razonable. Esta alternativa les da la posibilidad a los entes de reflejar un

patrimonio más cercano a la realidad, considerando el valor de mercado representativo de la misma. De ejercer la opción de aplicar la alternativa propuesta por la norma contable, se mejora la posición de las organizaciones frente a las opciones crediticias y las oportunidades de inversión.

Otro aspecto que afecta en forma significativa la medición del rubro bienes de uso en los estados financieros, es la falta de reexpresión por inflación de la información contable desde octubre de 2003, al considerar la FAPCE mediante la resolución 287/03, que estamos en un contexto de estabilidad monetaria. Si consideramos que el rubro acumula partidas medidas en poder adquisitivo anterior a la fecha de emisión de los estados y en muchos casos son partidas de mucha antigüedad, tal como lo señalan Rondi, Casal y Gomez<sup>8</sup>, la imposibilidad de expresar en moneda homogénea distorsiona la información financiera.

La repercusión en los ámbitos empresariales ha sido reconocida por permitir el uso de un criterio de medición de activos que en determinadas circunstancias (pérdida del poder adquisitivo de la moneda, falta de aplicación del ajuste integral por inflación, etc.) lleva a proveer mejor información sobre el patrimonio del ente, aunque no resuelve el problema principal, tal como lo señalan Fowler Newton, junto a Luis Alvarez Chiabo y Roberto Della Ferrera, en sus comentarios y observaciones al proyecto de resolución técnica nro 21 durante el periodo de consulta. Expresa que la iniciativa de aplicar el método de revaluación puede hacer creer a personas poco informadas, que los efectos

---

<sup>8</sup> Rondi, Gustavo; Casal, María del Carmen; Gómez, Melisa Trabajo presentado en Área Contabilidad, Nuevas Normas Contables, Análisis y Aplicación. 19° Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Mendoza. Octubre 2012.

de la inflación han sido contemplados, cuando desde el año 2003 no se consideran. Considerando lo expuesto por Rodríguez de Ramírez, María del Carmen<sup>9</sup>, es importante señalar que el procedimiento de revaluación tiene por fin determinar el valor del bien en el momento en que se la realiza, y expresan las variaciones en los precios específicos de los bienes en cuestión. Esta comparación debería realizarse considerando el valor anterior del bien en términos de la moneda del momento del revalúo, para así determinar el resultado originado por la tenencia neto de los efectos de la inflación. Actualmente, al no estar permitida la reexpresión, no estamos utilizando como unidad de medida la moneda de poder adquisitivo homogéneo, con lo cual el resultado determinado como consecuencia de haber practicado un revalúo lleva consigo la inflación contenida en los precios específicos.

Hasta la aparición de la RT 31, el marco conceptual de las normas contables profesionales para Argentina señalado en la RT 16 proponía la medición a valores corrientes para los bienes destinados a la venta y costo menos depreciaciones para los otros bienes que no están destinados a la venta.

Con la resolución en cuestión, por un lado, se incorpora el modelo de revaluación para la medición periódica de los bienes de uso, bajo el modelo de valor razonable. Por el otro, se crea el rubro propiedades de inversión, y respecto de los bienes incluidos en este rubro admite como criterio de medición

---

<sup>9</sup> Rodríguez de Ramírez, Ma. del Carmen. Revalúo de bienes de uso: peripecias de las mediciones a valores corrientes en Argentina. Profesional y Empresaria (D & G), Tomo XIII, Febrero 2012.

periódica el valor neto de realización alternativo al costo histórico menos depreciaciones.

Se destaca que se trata de una alternativa, no establece un criterio exclusivo, pero en el caso de optarse por el modelo de revaluación para un integrante de los bienes de uso, debe aplicarse también a todos los elementos que integran la misma clase de activos, dentro del rubro. Es decir activos de naturaleza y destino similares en el desarrollo de las actividades de la organización. La norma menciona las clases de activos que se entienden separados: terrenos, terrenos y edificios, las maquinarias, las instalaciones, los equipos de oficina, los muebles y útiles, los rodados, aeronaves, embarcaciones, son ejemplos de una lista meramente enunciativa.

Con las modificaciones introducidas por la resolución técnica 31, la resolución técnica 17 queda redactada en la sección 5.11 Bienes de uso e inversiones en bienes de naturaleza similar como sigue:

5.11.1 Bienes de uso excepto activos biológicos (antes Bienes de uso y bienes destinados a alquiler, excepto Activos Biológicos. Se elimino la expresión destinados a alquiler).

5.11.1.1 Medición contable posterior a su reconocimiento inicial (antes Medición contable)

5.11.1.1.1. Modelo de costo

5.11.1.1.2. Modelo de revaluación ( esto y lo que sigue se incorpora)

5.11.1.1.2.1. Criterio General

5.11.1.1.2.2. Bases para el cálculo de los valores revaluados

5.11.1.1.2.3. Frecuencia de las revaluaciones

5.11.1.1.2.4. Tratamiento de la depreciación acumulada

5.11.1.1.2.5. Tratamiento uniforme de clases de bienes de uso

5.11.1.1.2.6. Contabilización de la revaluación

5.11.1.1.2.7. Tratamiento del saldo por revaluación

5.11.1.1.2.8. Efecto de la revaluación sobre el impuesto a las ganancias

5.11.1.1.2.9. Requisitos para la contabilización de revaluaciones

5.11.1.2. Depreciaciones

5.11.2 Propiedades de inversión y activos no corrientes que se mantienen para su venta (incluyendo aquellos retirados de servicio). Antes “Bienes destinados a su venta (incluyendo aquellos retirados de servicio)”. Con este reemplazo aparece la clasificación en propiedades de inversión, que antes no estaba prevista.

5.11.2.1. Propiedades de inversión

5.11.2.2. Activos no corrientes que se mantienen para su venta (incluyendo aquellos retirados de servicio).

5.11.2.3. Medición contable de los bienes incluidos en las secciones 5.11.2.1 y 5.11.2.2.



Se señaló que entre las modificaciones más importantes se encuentra la incorporación de un nuevo rubro que se denomina Propiedades de inversión y Activos no corrientes que se mantienen para su venta, incluyendo aquellos retirados de servicios. ¿A que tipos de bienes se está haciendo referencia?... “ *a 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.*”<sup>10</sup> También la norma se ocupa de señalar cuáles son las situaciones en las que no es posible aplicar el criterio de inclusión, y sucede cuando las propiedades se encuentran siendo utilizadas transitoriamente por el propietario en la producción o suministro de bienes o servicios, o para propósitos administrativos, hasta que se decida su venta. En caso de verificarse algunas de estas situaciones las propiedades se clasifican como bienes de uso y la medición periódica se realiza aplicando los criterios previstos, que permiten la opción de medir siguiendo el criterio del costo original menos depreciaciones acumuladas o el modelo de revaluación con los requisitos establecidos mediante la resolución técnica 31.

Los inmuebles de propiedad de la CaProMe se encuentran formando parte del rubro Inversiones, que responde a lo expuesto en la resolución técnica 11: “Son las realizadas con el ánimo de obtener una renta u otro beneficio, explícito o implícito. Incluyen entre otras: títulos valores, depósitos a plazo fijo en entidades financieras, inmuebles y otras propiedades.” Frente a lo

---

<sup>10</sup> FAPCE, Resolución Técnica 31, punto 9.

establecido en la resolución técnica 31, cabe analizar si estos inmuebles adquiridos con los fondos de todos los afiliados mantienen, a los efectos expositivos la misma ubicación.

Puede observarse que la intencionalidad del ente respecto de estos activos es la obtención de una renta en el largo plazo, es decir, un beneficio producto de su revalorización, como consecuencia de variables del mercado donde se encuentran ubicados, en este caso la ciudad de Posadas. Esta revalorización podría darse por el crecimiento de la actividad comercial, incremento de la demanda de estos inmuebles, incremento de la demanda de propiedades para construcción de edificios, cocheras, mejoras realizadas en la infraestructura urbana en general, corrimiento de los límites de lo que se conoce como “microcentro”, por nombrar algunas elementos del contexto que hace que las propiedades adquiridas por la CaProMe hoy tengan un valor de mercado distinto al registrado en la contabilidad. También hay que señalar se encuentran en alquiler, por lo que a la luz de la norma que se analiza, la resolución técnica 31, la entidad debería reclasificar los activos, a propiedades de inversión.

Situación	Exposición según RT 11	Exposición según RT 31
Se trata de inmuebles entregados en arrendamiento operativo	Inversiones	Propiedades de inversión.

En el caso de la Caja de Profesionales Médicos, la clasificación de los activos debería reclasificarse para dar cumplimiento a lo dispuesto en la norma. En el Estado de Situación Patrimonial cerrado al 30 de junio de 2013 se observa, la siguiente información que compone el activo no corriente de la organización:

Activo	30/06/2013	30/06/2012
(...)		
Activo No corriente		
Inversiones (nota 2)		

En la nota 2 se detallan los principales rubros, figurando dentro de Inversiones no corrientes las inversiones permanentes, que corresponde a los inmuebles de su propiedad. La reclasificación expondría la información de la siguiente manera:

Activo	30/06/2013	30/06/2012
(...)		
Activo No corriente		
Inversiones (nota 2)		
Propiedades de inversión ( nota 2.1)		

Las propiedades que al cierre del ejercicio anterior al de aplicación por primera vez de la resolución técnica 31, y que a esa fecha clasifiquen como propiedades de inversión, deberían reclasificarse al rubro propuesto a los efectos de la comparabilidad de la información.

Considerada la reclasificación de los activos, aparece el tratamiento de la medición de estos activos identificados como Propiedades de inversión. Se establece que con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes integrantes de esta clase se podrán medir alternativamente como:

- a) Al costo menos su depreciación acumulada
- b) A su valor neto de realización

En el caso de que opte por el valor neto de realización, si la medición practicada resultara distinta que la medición anterior, se reconocerá un resultado, el que podrá ser positivo o negativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Existe un mercado efectivo para la negociación de los bienes, y su valor neto de realización pueda determinarse sobre la base de transacciones cercanas a la fecha de cierre para bienes similares, o
- b) Exista un precio de venta asegurado por contrato.

Si no se cumplen algunas de las condiciones mencionadas, el activo se medirá contablemente considerando el costo original o al último valor corriente contabilizado, menos la depreciación acumulada.

Que exista un mercado efectivo, y dado que la norma no lo señala, podría interpretarse como aquel en el que las transacciones tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cabe aclarar que para determinar el Valor Neto de Realización, este debe ajustarse a las pautas establecidas en la resolución técnica 17, la que señala que a los efectos de su determinación deben considerarse:<sup>11</sup>

- a) los precios de contado correspondientes a transacciones no forzadas entre partes independientes en las condiciones habituales de negociación;
- b) los ingresos adicionales, no atribuibles a la financiación, que la venta genere por sí (por ejemplo: un reembolso de exportación);
- c) los costos que serán ocasionados por la venta (comisiones, impuesto a los ingresos brutos y similares).

De alguna manera estamos frente a la alternativa de revaluar las inversiones en inmuebles cuando el objetivo es obtener una renta por arrendamiento o bien lograr un acrecentamiento en el largo plazo. La norma se presenta restrictiva al circunscribir que el reconocimiento del resultado podría exponerse únicamente si se cuenta con un mercado efectivo para la negociación de los bienes, y su valor neto de realización pueda determinarse sobre la base de transacciones cercanas a la fecha de cierre para bienes similares, o bien la venta se encuentra asegurada en un contrato y existe el precio.

---

<sup>11</sup> FAPCE, Resolución Técnica 17, Segunda parte, Sección 4.2

En primer lugar, cuando se trata de bienes inmuebles el mercado donde se realizan transacciones tiene características particulares, como por ejemplo la marcada sensibilidad a factores económicos tales como el acceso al crédito, los ingresos medios de los habitantes, la variación en las tasas de interés, la estructura impositiva respecto de estas transacciones.<sup>12</sup> Quienes acuden al mercado inmobiliario lo hacen movilizadas por la demanda de una vivienda propia y los inversionistas, que ven en las propiedades un opción para la colocación de fondos y de rentabilidad, y con cierto grado de seguridad para el mantenimiento del valor del capital.

No es objeto del presente caracterizar minuciosamente el mercado inmobiliario, pero es altamente probable que a los efectos de analizar la posibilidad de aplicar el Valor Neto de Realización, como alternativa de medición, nos encontremos con que es bastante difícil acceder a mercado efectivo para la negociación de los bienes, y no existan transacciones cercanas a la fecha de cierre de bienes similares para determinar el valor neto de realización. Por el contrario, en el escenario actual, el mercado para propiedades similares presenta pocas transacciones, las cotizaciones de precios no son actuales o bien las que se observan señalan que la venta es producto de una situación forzada.

En las circunstancias descritas es posible encontrarnos con la imposibilidad de acceder a un valor neto de realización en las condiciones

---

<sup>12</sup> Asensio, Guillermo López. Instituto de investigaciones económicas, Escuela de Economía. Duodécimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, noviembre de 2007.

señaladas por la norma, con lo cual la alternativa de revaluar este tipo de activos queda circunscripta a la segunda opción, que es que exista un precio de venta asegurado por contrato, con lo cual es de suponer que en el próximo ejercicio la operación debería concretarse. En este último caso, entonces, la diferencia entre el valor contable registrado hasta fecha de cierre anterior y el precio de venta asegurado por contrato, representaría un resultado que corresponde reconocer en el ejercicio en el que se practica la revaluación.

Es importante señalar que el reconocimiento de este resultado no tiene el mismo tratamiento que para los derivados de la aplicación del modelo de revaluación en los bienes de uso, establecido en la resolución técnica 31. Los otros bienes que no califican como propiedades de inversión y que apliquen el modelo de revaluación registran el resultado como una cuenta del patrimonio neto, que se denomina saldo por revaluación, integrante del patrimonio neto, y que se expone en el rubro Resultados diferidos en el Estado de evolución del patrimonio neto. Este saldo no es distribuible ni se capitaliza, solo cuando la entidad decida su transferencia a resultados no asignados.

Para el caso de Propiedades de Inversión el tratamiento previsto es incrementar el valor del inmueble contra resultado del ejercicio, en el caso de resultar positivo, de esta manera, CaProMe podría transferir a la cuentas de capitalización individual el resultado del mayor valor mediante la asignación proporcional a lo acumulado en cada uno de los fondos.

### **Conclusiones.**

Las Caja de Profesionales Médicos de la provincia de Misiones en cumplimiento de lo establecido en la ley de su creación, recibe aportes de sus integrantes, y los administra para asegurar las prestaciones establecidas en las leyes de su creación. La inversión de los fondos es parte del proceso decisorio del órgano directivo, y en el esquema de capitalización individual, adquiere relevancia y trascendencia el resultado de las operaciones de inversión, toda vez que se transfiere directamente a cada una de las cuentas en proporción al fondo acumulado a la fecha de su determinación.

Parte de las inversiones con horizonte de rentabilidad en el largo plazo están representadas en los inmuebles, que permiten transitoriamente generar resultados mediante contratos de alquiler. No obstante, la intención al adquirir propiedades es la de reflejar el acrecentamiento por incremento en el valor de los mismos. De alguna manera, todos los afiliados coparticipan con sus fondos de capitalización individual, en la propiedad de cada uno de los activos invertidos, entre ellos los inmuebles. A medida que transcurre el tiempo, estas inversiones, parecieran estar estáticas, mantienen el valor, cuando la realidad económica indica que el valor en el mercado supera ampliamente la medición inicial.

La ley de creación señala que la Caja puede invertir los fondos en un menú predeterminado, pero nada dice acerca pautas para la medición de los activos, pasivos y resultados. Por esta razón, la preparación de la información financiera, recurre a las normas profesionales vigentes, que contienen una serie de reglas para su confección.



En el marco estas normas y en particular con las modificaciones introducidas por la resolución técnica 31, referidas a criterios de medición, e identificación específica de los inmuebles que califican para su inclusión como *propiedades de inversión*, podría acercarse la medición periódica de los inmuebles al valor corriente, considerando el valor neto de realización. No obstante esta posibilidad queda restringida al cumplimiento de ciertas condiciones: que exista un mercado efectivo para la negociación de los bienes, y su valor neto de realización pueda determinarse sobre la base de transacciones cercanas a la fecha de cierre para bienes similares, o bien que exista un precio de venta asegurado por contrato.

En párrafos anteriores se señaló que la existencia de un mercado efectivo en el caso de los inmuebles, y en particular en esta región del país, hacen difícil acceder al valor neto de realización, porque las transacciones de bienes similares son escasas.

Queda la alternativa de que exista un precio asegurado por contrato, lo que en la práctica implica que la venta esta preacordada, con lo cual el reconocimiento del resultado es muy cercano a la fecha de una transacción con terceros, lo cual no difiere significativamente de lo que ocurre actualmente. Esto es, que el proceso de generación de resultados asociados a los inmuebles se reconoce en oportunidad de su venta. Esta sería la posibilidad contemplada en la norma profesional y que CaProMe podría aplicar para determinar resultado y asignar a cada una de las cuentas de capitalización individual.

Aun cuando los inmuebles estuvieran afectados transitoriamente a funciones administrativas , por ejemplo, y no calificaran como propiedades de inversión, en cuyo caso se tratarían como bienes de uso, el modelo de revaluación para ellos propuesto, no admite el reconocimiento de resultados en el periodo. Se admite que el mayor valor que surga por la comparación del valor revaluado y la medición anterior se deje expresado como un saldo revalúo integrante del patrimonio neto, con lo cual la transferencia a las cuentas de capitalización tampoco sería posible.

La cuestión de las inversiones en inmuebles y la oportunidad de reconocimiento de resultados que ellos generan para la Caja de Profesionales Médicos, es un tema de interés para los administradores y sus afiliados. El diferimiento en el tiempo para reconocer los beneficios, podría plantearse como una situación de inequidad para los afiliados que contribuyeron con su fondo a la adquisición del inmueble y se ven privados de acceder al resultado que dicha contribución realizará en el futuro, en general, cuando suceda la venta del bien.

La modalidad particular de estas entidades, que administran fondos de los afiliados que en el futuro requerirán prestaciones de seguridad social, y que el financiamiento de las mismas esta estrechamente vinculado a los aportes que haya realizado durante la fase activa de la vida laboral, deja abierto el planteo en la búsqueda de alguna alternativa que permita resolver la cuestión de los bienes inmuebles con destino inversión en relación al reconocimiento de los resultados que corresponde reconocer con un grado de aproximación a la realidad.

**Bibliografía.**

ASENSIO, G. 2007. Instituto de investigaciones económicas, Escuela de Economía. Duodécimas Jornadas “Investigaciones en la Facultad” de Ciencias Económicas y Estadística.

BISORDI de GUTIERREZ,T; MARIN de INNOCENTE,T. 2005. Teoría Contable. Introducción al marco contextual y conceptual” Resistencia, Librería de la Paz.

RONDI, G; CASAL, M; GÓMEZ, M. 2012.Trabajo presentado en Área Contabilidad, Nuevas Normas Contables, Análisis y Aplicación.19° Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Mendoza.

Especialización en Contabilidad Superior y Auditoría- Facultad de Ciencias Económicas- UNaM.

FOWLER NEWTON, E.2007. Contabilidad Superior. Tomo I 5ª ed. 2ª impresión. Bs. As. La Ley.

FOWLER NEWTON,E. 2005. Cuestiones Contables Fundamentales, Buenos Aires, Ediciones Macchi..

FAPCE, Informe 2, Consejo Emisor de Normas de Contabilidad y Auditoría. Introducción al modelo de revaluación de bienes de uso, excepto activos biológicos, y criterios de medición para las nuevas categorías de activos “propiedades de inversión” y “activos no corrientes destinados para la venta”(incluyendo los retirados de servicio).

FAPCE (2000) Resolución Técnica 16.marco conceptual de las normas contables profesionales.

FAPCE (1993) Resolución Técnica 11. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES: Normas particulares de exposición contable para entes sin fines de lucro.

FAPCE (2008) Resolución Técnica 17 NORMAS CONTABLES PROFESIONALES: desarrollo de cuestiones de aplicación general.

FACPCE (2011). RT 31 NORMAS CONTABLES PROFESIONALES: Modificación de las Resoluciones Técnicas N° 9, 11, 16 y 17. Introducción del modelo de revaluación de bienes de uso excepto activos biológicos.

Ley Provincial XIX Nro 36 (Antes Ley 3621) noviembre de 1999.

Ley Provincial XIX Nro 40 (Antes Ley 3833), diciembre de 2001.

Ley Provincial XIX Nro 42 (Antes Ley 3953).

Ley Provincial LEY XIX Nro° 38 ( Antes Ley 3718).Diciembre 2000.

La seguridad social para profesionales. Principios doctrinarios, contenido esencial legislación local reciprocidad jubilatoria seminario conclusiones. Publicación Coordinadora de Cajas de Previsión y Seguridad Social para profesionales de la Republica Argentina.

RODRIGUEZ DE RAMIREZ,M.2012. Revalúo de bienes de uso: peripecias de las mediciones a valores corrientes en Argentina. Profesional y Empresaria (D & G), Tomo XIII..

VEIRAS, A; PAULONE, H. 2005. Valores corrientes: su uso en Argentina vs. la tendencia de las Normas Internacionales. Congreso Metropolitano de Ciencias Económicas. 60° Aniversario. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2005 .