



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE GRADUADOS

Carrera: Especialización en Contabilidad Superior y Auditoría

TRABAJO FINAL

**IMPACTO EN EL ANÁLISIS DE ESTADOS CONTABLES POR LA APLICACIÓN
DE NIIF EN EL CONTEXTO DE DOS RUBROS EMPRESARIALES (VENTA DE
COMBUSTIBLES Y LOCACIÓN DE INMUEBLES)**

Autor:

Cra. Natalia Laura Marcora

Tutor:

Dra. Eliana Werbin

Córdoba, 31 de octubre de 2015.



IMPACTO EN EL ANÁLISIS DE ESTADOS CONTABLES POR LA APLICACIÓN DE NIIF EN EL CONTEXTO DE DOS RUBROS EMPRESARIALES (VENTA DE COMBUSTIBLES Y LOCACIÓN DE INMUEBLES) por Natalia Laura Marcora se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).



AGRADECIMIENTOS

A la Dra. Eliana Werbin quien estuvo disponible en todo momento para responder a mis consultas y brindarme sin condiciones sus aportes profesionales.

A todos los Profesores de la Especialidad que se esforzaron por dejar en cada clase una enseñanza que contribuya a mi desarrollo profesional. En especial al Dr. Juan Alberto Argüello por sus aportes fundamentales para la elaboración y redacción de este trabajo.

A todas las personas que desde su lugar me apoyaron y acompañaron en el desarrollo de este trabajo.



Escuela de Graduados
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Nacional de Córdoba

DEDICATORIAS

A mi familia por despertarme el deseo de estudiar y progresar profesionalmente.

A mis sobrinos por ser el motor de mi vida.



RESUMEN

El objetivo del presente trabajo es analizar el impacto en la toma de decisiones al aplicar NIIF en la elaboración de Estados Contables que actualmente se confeccionan bajo las Resoluciones Técnicas de FACPCE, en el contexto de dos rubros empresariales (venta de combustibles y locación de inmuebles). Del análisis de los resultados se aprecia un avanzado proceso de armonización de la normativa contable nacional con la internacional. Sin embargo, las diferencias que aún existen para valorar determinadas partidas no se reflejaron en cambios en la información proporcionada en los estados financieros. El motivo radica en las características de las empresas analizadas. Son pequeñas empresas, trabajan con ventas y compras de contado o a muy corto plazo y poseen una alta rotación de inventarios. Se puede concluir que para estas empresas no tiene sentido adoptar NIIF, porque su situación ante los distintos usuarios no cambia. Ya que la información que proporcionan a través de sus estados básicos es la misma según se preparen aplicando normas argentinas o internacionales.

Palabras claves: Resoluciones Técnicas, Valuación, Exposición, Toma de decisiones, Índices financieros.



Escuela de Graduados
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Nacional de Córdoba

ABSTRACT

The aim of this paper is to analyze the impact on decision-making when applying IFRS on the preparation of financial statements, currently drawn up in compliance with the Technical Resolutions issued by the Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). The assessment will be focused on two main business fields: the sale of fuel and the lease of real state. The analysis of the findings shows an advanced process of normalization between the national accounting standards and the international ones. However, some differences still existing in determining the valuation of certain items did not reflect any changes in the information provided in the financial statements. The reason for this lies in the characteristics of the companies analyzed which are small businesses dealing with spot purchases and sales, short-term transactions and which have a high turnover of stock. It can be concluded that adopting IFRS measures for these companies is not necessary as the situation remains unchangeable when facing the different users. Therefore, the information provided through their basic financial statements does not suffer any kind of alteration either when applying the Argentine standards or the international ones.

Keywords: Technical Resolutions, Valuation, Disclosure, Decision making, Financial ratios.



ÍNDICE

Introducción	1
Metodología	5
Resultados y discusión	
a) Estudio exploratorio sobre los cambios, en la valuación y en la exposición, de los distintos rubros de los Estados Contables de una empresa de venta de combustibles al aplicar NIIF.....	7
b) Estudio exploratorio sobre los cambios, en la valuación y en la exposición, de los distintos rubros de los Estados Contables de una empresa de locación de inmuebles al aplicar NIIF.....	29
c) Impacto en la toma de decisiones de los usuarios de los Estados Contables en la toma de decisiones.....	36
d) Impacto en la toma de decisiones de los usuarios de los Estados Contables de una empresa de venta de combustibles y de una empresa de locación de inmuebles.....	45
e) Impacto en las tareas de auditoría al confeccionar los Estados Contables según NIIF.....	46
Conclusiones	50
Bibliografía	53
Anexo I - Estados Contables de Combustibles S.A.	56
Anexo II - Estados Contables de Inmuebles S.A.	61



INTRODUCCIÓN

El objetivo central de los estados financieros fue, hasta fines de la década de 1960, *rendir cuentas* (mirar hacia el pasado). Es así, que en el ámbito anglosajón, la Contabilidad Financiera surge con el fin de satisfacer las necesidades de quienes no participan en la conducción de la empresa. A partir de los años setenta, el enfoque cambió, considerando que la información financiera es útil para la *toma de decisiones* (mirar hacia el futuro) (García; Werbin y Quadro, 2013). Esta nueva apreciación es lo que Beaver (1981) llama “*una revolución contable*”; a su entender, la perspectiva cambia de la medición de la ganancia económica a proporcionar información.

Existen múltiples usuarios de los informes financieros: propietarios, inversores, acreedores, clientes, reguladores, entre otros. Cada uno de ellos utiliza la información financiera para tomar decisiones de acuerdo a sus necesidades (Werbin, 2009).

La American Accounting Association (1966) presenta una definición de contabilidad bajo la perspectiva del nuevo enfoque: “*Se define a la contabilidad como el proceso de identificar, medir y comunicar la información económica que permite formular juicios basados en información y la toma de decisiones, por aquellos que se sirven de la información*” (A.A.A., 1966: 2). “*Esencialmente, la contabilidad es un sistema de información. Más precisamente, es una aplicación de la teoría general de información al problema de las operaciones económicas eficientes*” (A.A.A., 1966: 148). Aquí se evidencia, no sólo la importancia dada a la información y a su utilidad para la toma de decisiones, sino también a los usuarios, que son los destinatarios de la misma.

Con la globalización hubo una creciente comunicación e interdependencia entre los distintos países del mundo. Esto tuvo efectos económicos, tecnológicos, sociales y culturales.



Y la Información Contable no quedó exceptuada, todo lo contrario. La libre movilidad de capitales más allá de las fronteras geográficas y el surgimiento exponencial de empresas multinacionales, entre otros fenómenos, han demandado la necesidad de unificar el “lenguaje” con el que se transmiten los datos contables. Es decir, la necesidad de utilizar criterios y normas de contabilidad similares entre los distintos países.

Es por ello que distintos organismos internacionales han trabajado en la elaboración de normas contables que sean de aplicación a nivel global (Díaz Durán; Gil y Vilchez Olivares, 2010). En este orden, podemos mencionar al International Accounting Standards Board (IASB), con sede en Londres, constituido en el año 2001. Este organismo adoptó todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) dictadas por el International Accounting Standards Committee (IASC) y continuó su desarrollo, denominando a las nuevas normas "Normas Internacionales de Información Financiera" (NIIF).

Numerosos países utilizan actualmente las NIIF. Algunos lo hacen en forma total o parcial y otros con adaptaciones a la normativa nacional. Este último caso es el de Argentina, que inició en la década del noventa un proceso de armonización de la normativa contable nacional con las internacionales.

En este sentido, se puede mencionar que en marzo de 2009 la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aprobó la Resolución Técnica 26: “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)”. Esta norma sólo preveía su aplicación obligatoria para las empresas que hicieran oferta pública de sus acciones o de sus obligaciones negociables.



Siguiendo con este proceso de armonización, en diciembre de 2010, se dictó la Resolución Técnica 29, que modifica la mencionada RT 26, titulándola ahora: “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (“NIIF para las PyMES”)”. Con ésta modificación todas las entidades no obligadas a utilizar NIIF pueden aplicarlas opcionalmente.

No obstante, la FACPCE continuó trabajando en la elaboración de una normativa para la preparación de la información contable por parte de los entes pequeños, considerando la relación “costo-beneficio” y la calidad de la información brindada a sus usuarios. Y es así que en marzo de 2015, se dictó la RT 41 *“Normas Contables Profesionales. Desarrollo de cuestiones de aplicación general: Aspectos de reconocimiento y medición para Entes Pequeños”*. Ésta es de aplicación optativa para aquellos entes que califiquen como entes pequeños según los requisitos enumerados en la misma.

Entendiendo la importancia que tiene la información de los Estados Financieros para la toma de decisiones (Díaz Llanes, 2010), y esta tendencia a la globalización de normas para la preparación de dicha información, surge el interrogante de si al migrar de las normas nacionales a las internacionales los usuarios modificarán sus decisiones.

Para responder a esta cuestión, en el presente trabajo se analizaron la situación de dos empresas de la ciudad de Córdoba. Ambas se caracterizan por ser pequeñas sociedades, una dedicada a la venta de combustibles y otra a la locación de inmuebles.

En un primer punto, y luego de confeccionar los estados contables aplicando NIIF, se observaron los cambios en la valuación y en la exposición de los distintos rubros contenidos en sus balances, confeccionados actualmente bajo normativa nacional.



En segundo lugar se evaluó, mediante el uso de los índices de liquidez, solvencia y rentabilidad, si las decisiones de los usuarios se modifican al aplicar Normas Internacionales (Ochoa Ramírez; Toscano Moctezuma, 2012).

Luego se analizó si el cambio de norma en la preparación de los Estados Financieros impacta de manera similar o distinta en la toma de decisiones dependiendo del tipo de actividad que desarrolla la empresa que emite los mismos (Nava Rosillón, 2009).

Finalmente se revisó si, a partir de las modificaciones de los Estados Contables al ser confeccionados según normas internacionales, es necesario realizar tareas de auditoría adicionales.

El objetivo del presente trabajo es analizar el impacto en la toma de decisiones al aplicar NIIF en la elaboración de Estados Contables que actualmente se confeccionan bajo las Resoluciones Técnicas de FACPCE, en el contexto de dos rubros empresariales (venta de combustibles y locación de inmuebles).



METODOLOGÍA

- a) Estudio exploratorio sobre los cambios, en la valuación y en la exposición, de los distintos rubros de los Estados Contables de una empresa de venta de combustibles al aplicar NIIF.

Se confeccionó un Balance (presentado en Anexo I), siguiendo las NIIF, de una empresa dedicada a la venta de combustibles que aplica Resoluciones Técnicas emitidas por FACPCE, y se realizó un análisis de los cambios sufridos en los distintos rubros.

- b) Estudio exploratorio sobre los cambios, en la valuación y en la exposición, de los distintos rubros de los Estados Contables de una empresa de locación de inmuebles al aplicar NIIF.

Se confeccionó un Balance (presentado en Anexo II), siguiendo las NIIF, de una empresa dedicada a la locación de inmuebles que aplica Resoluciones Técnicas emitidas por FACPCE, y se realizó un análisis de los cambios sufridos en los distintos rubros.

- c) Impacto en la toma de decisiones de los usuarios de los Estados Contables en la toma de decisiones.

Se analizó si la información financiera obtenida a través de NIIF modificó las decisiones de los posibles usuarios de los estados contables anteriormente confeccionados bajo normas argentinas. Se calcularon índices de liquidez, solvencia y rentabilidad y se estimaron variaciones en el valor de las acciones utilizando normas internacionales en lugar de disposiciones nacionales.

- d) Impacto en la toma de decisiones de los usuarios de los Estados Contables de una empresa de venta de combustibles y de una empresa de locación de inmuebles.

Se analizaron los cambios sufridos en las posibles decisiones de los usuarios de la información contable de una empresa dedicada a la venta de combustibles y de los de una empresa de locación de inmuebles. Es decir, el fin fue determinar si la aplicación de NIIF



tiene consecuencias diferentes o similares en la toma de decisiones de los usuarios de la información contable dependiendo de la actividad que desarrolla la empresa que la emite.

e) Impacto en las tareas de auditoría al confeccionar los Estados Contables según NIIF.

Se analizó si los cambios que sufrieron los Estados Contables al aplicar normas internacionales ocasionaron la necesidad de realizar nuevas tareas de auditoría.



RESULTADOS Y DISCUSIÓN

- a) Estudio exploratorio sobre los cambios, en la valuación y en la exposición, de los distintos rubros de los Estados Contables de una empresa de venta de combustibles al aplicar NIIF.

Con respecto a la valuación los rubros no sufrieron cambios al aplicar NIIF. A continuación se revisará el análisis que lleva a esta afirmación.

Para el rubro *Caja y Bancos* existe coincidencia entre la norma nacional (RT 17) y la internacional (Marco Conceptual y NIC 1) en que el efectivo y su equivalente deben ser medidos a su valor nominal.

El rubro *Créditos por Ventas* corresponde a saldos que deben los clientes por operaciones efectuadas los últimos días del mes, cancelados durante el mes siguiente. La empresa no cobra ningún tipo de interés por dicho plazo. La normativa nacional difiere de la internacional en lo que refiere a la medición de este rubro. La RT 17 establece que debe ser el valor original del activo mientras que la NIC 39 defiende el criterio de valor presente neto.

Con respecto a esto último, en este caso, no fue posible aplicar el cálculo del valor presente porque los créditos se cancelan en un plazo máximo promedio de 15 días y la empresa no cobra intereses por dicho plazo. Y, si bien se encuentra en un contexto inflacionario, sería mayor el costo que el beneficio determinar una tasa de descuento que refleje la pérdida de valor del dinero por ese exiguo plazo. Por todo ello, las cuentas a cobrar resultaron valuadas a su valor nominal.

En consecuencia, a pesar de la diferencia normativa expuesta supra, en este caso el rubro *Créditos por Ventas* no sufrió cambios.

El rubro *Otros Créditos* comprende saldos a favor de impuestos provinciales. Estos saldos se originan por percepciones y retenciones sufridas al efectuar compras y pagos,



respectivamente. En esas transacciones se paga o recibe menos efectivo (o equivalente de efectivo). Estos saldos se utilizan para cancelar obligaciones impositivas.

Sin dudas existe una vinculación entre éstos créditos y el dinero, por lo que su valuación se corresponde con la del efectivo y su equivalente. Y como se analizó anteriormente, tanto las normas nacionales como internacionales coinciden en que la valuación sea su valor nominal.

En el rubro *Bienes de Cambio* se encuentra el stock de combustible disponible para la venta al cierre del ejercicio. La RT 17 sostiene que deben ser medidos al costo de reposición. En cambio, la NIC 2 establece que deben ser valuados al costo. Ahora bien, en éste último caso, es necesario llevar un método de control de inventario que permita conocer el costo de los bienes en stock.

En función de lo expuesto, se aplicó el método FIFO (first in, first out). Como se traduce, este método supone que lo primero que compra la empresa es lo primero que vende. Al respetar este orden, más allá de cuál fue el verdadero movimiento de unidades durante el ejercicio, los bienes existentes son los últimos comprados. Por lo que para determinar su costo se buscan las últimas compras y se identifican cantidades y precios, hasta cubrir el stock al cierre.

El resultado de aplicar el procedimiento antes mencionado fue que el costo del inventario controlado bajo método FIFO coincidió con la valuación de los bienes de cambio a costo de reposición.

Una vez más existe diferencia entre la normativa nacional e internacional pero se obtiene el mismo resultado en la valuación. En nuestro caso, por la alta rotación del inventario se da la coincidencia entre el costo de reposición y el valor de costo.

El rubro *Bienes de Uso* comprende bienes tangibles que no son adquiridos para la venta o consumo inmediato, sino que se utilizan por períodos prolongados (más de un ejercicio) para



producir otros bienes o prestar servicios. En este caso se hallan distintas categorías: Edificios, Instalaciones, Maquinarias y Muebles y Útiles.

Las Resoluciones Técnicas de FACPCE dan dos alternativas de valuación de este rubro. Antiguamente, la RT 17 indicaba que los bienes de uso debían ser medidos a su valor histórico menos las correspondientes depreciaciones. Pero en el año 2011 se dictó la RT 31 que la modificó incorporando la opción de aplicar el Método de revaluación. Éste sostiene que el valor revaluado es el valor razonable al momento de la revaluación. Y define al valor razonable como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción de contado realizada en condiciones de independencia mutua.

En ambos casos debe respetarse el valor límite que define la citada RT 17, en su sección 4.4.1.: *“Ningún activo (o grupo homogéneo de activos) podrá presentarse en los estados financieros por un importe superior a su valor recuperable, entendido como el mayor importe entre:*

- a) *Su valor neto de realización, determinado de la manera indicada en la sección 4.3.2 (Determinación de valores netos de realización);*
- b) *Su valor de uso, definido como el valor actual esperado de los flujos netos de fondos 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) y determinado aplicando las normas de las secciones 4.4.4 y 4.4.5.”*

Si se examina la normativa internacional, en la NIC 16 se hallan también dos enfoques para la valuación de las *Propiedades, Planta y Equipo* (término éste que se emplea en la literatura



internacional para referirse a los bienes de uso): a) Modelo de Costo y b) Modelo de Revaluación. Éstos son coincidentes con los previstos en la RT 31.

No obstante, cabe mencionar con respecto al Modelo de Revaluación que existe diferencia, entre las normas nacionales e internacionales, en lo que se refiere a la periodicidad con que debe aplicarse. Las resoluciones de FACPCE sostienen que las revaluaciones deben practicarse al momento de la presentación de los estados contables, si existen indicios de modificaciones en el valor razonable de los bienes. Por su parte, la NIC 16 prevé que las revaluaciones se hagan con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

A pesar de esa diferencia ambas normas prevén el mismo tratamiento contable al aplicar el Modelo de Revalúo. Al respecto establecen que:

- a) El incremento que sufra un activo como consecuencia del revalúo debe reflejarse en una cuenta de reservas por revalorización, dentro del patrimonio neto. No obstante, debe ser reconocido en el estado de resultados si ese aumento supone la reversión de una disminución del valor del mismo bien reconocida oportunamente en resultados.
- b) Si la consecuencia del revalúo es una reducción del valor del activo, la misma debe imputarse al resultado del ejercicio. Salvo que exista en el patrimonio neto una reserva por revalorización del mismo activo, en cuyo caso la pérdida de valor debe imputarse contra dicha reserva hasta agotar el saldo de la misma.

Y con respecto al tratamiento de la amortización acumulada, la citada NIC 16 en su párrafo 35 presenta dos alternativas:



“a) Reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revalorización sea igual a su importe revalorizado.”

“(b) Eliminada contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresa es el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revalorizado del activo.”

“La cuantía del ajuste en la amortización acumulada, que surge de la reexpresión o eliminación anterior, forma parte del incremento o disminución del importe en libros del activo, que se contabilizará de acuerdo con lo establecido en los párrafos 39 y 40.”

La NIC 36 plantea, al igual que la referida RT 17, al valor recuperable como valor límite de estos activos. Así lo manifiesta la norma en su objetivo: *“El objetivo de esta Norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. En la Norma también se especifica cuándo la entidad revertirá la pérdida por deterioro del valor, así como la información a revelar.”*

Considerando que las empresas analizadas se desenvuelven en un contexto inflacionario, al aplicar el Método de Revaluación pueden mostrar información contable con cifras más cercanas a los valores de mercado. Como se mencionó, los bienes de uso son bienes que se adquieren con la intención de utilizarlo durante muchos años; si se considera su medición al



costo, el valor en libros al cierre de cada ejercicio se va alejando cada vez más del valor de mercado, el cual sufre los efectos de la inflación.

Ahora bien, para aplicar ese método se debe contar con el valor razonable de todos los bienes que pertenezcan a la misma clase de activos fijos. Y es en este punto donde se dificulta la implementación del método. Claramente el costo de obtener ese valor razonable no puede exceder los beneficios.

La NIC 16 exige que el valor razonable sea medido con fiabilidad. Por su parte la RT 31, en su sección 5.11.1.1.2.2. establece las bases para el cálculo de los valores revaluados en el siguiente orden jerárquico:

- a) Bienes para los que existe un mercado activo en su condición actual;
- b) Bienes para los que no existe un mercado activo en su condición actual, pero sí para bienes nuevos equivalentes en capacidad de servicio a los que son motivo de la revaluación;
- c) Bienes para los que no existe un mercado activo en las formas previstas en los apartados a) y b) anteriores.

Se considera que *“un mercado activo es aquél en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente como para proporcionar información que permita fijar precios sobre una base de negocio en marcha”*.

La misma norma expresa que los valores revaluados deben surgir de un trabajo documentado, realizado por quien reúna las condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad.

Cabe recalcar que no es requisito aplicar el modelo de revaluación a la totalidad de los bienes de uso, pero sí lo es para todos los que pertenezcan a una misma clase.



Y es por esto último que, en este caso, se dificulta su implementación. Si se revisan los activos fijos de Combustibles S.A. se encuentran:

- a. Muebles y Útiles: computadoras, monitores, estabilizadores, escritorios, impresoras fiscales. Se trata una gran variedad de activos de distinta antigüedad, sumado a la existencia de bienes tecnológicos que van quedando obsoletos por el paso del tiempo. Por lo que buscar el valor razonable de cada uno de los Muebles y Útiles sería una tarea costosa y con la incertidumbre de encontrar un valor fiable.
- b. Maquinarias: surtidores de combustibles y compresor de GNC. En este caso se intentó obtener el valor de mercado de estos bienes, pero no fue posible encontrar un precio confiable que se corresponda con la antigüedad y el estado de estas unidades usadas.
- c. Instalaciones: espejos, vidrios, cámaras de seguridad, sistema de alarma, rejas. En este caso, al igual que en Muebles y Útiles, hay variedad en tipo y antigüedad de bienes. Aquí también sería muy costoso y poco probable encontrar un valor de mercado que responda a las condiciones actuales de estos bienes.
- d. Edificios: comprende mejoras realizadas en inmueble alquilado. Es decir que se trata de mejoras sobre inmueble ajeno. Se revisó el contrato de alquiler y no se prevé ninguna indemnización a la finalización del contrato por las mejoras realizadas. En el mercado se puede encontrar el valor del inmueble tal como se encuentra, pero no el que corresponde a las mejoras realizadas.

En resumen, para Combustibles S.A., pequeña empresa, no fue factible aplicar el modelo de revaluación.

En el rubro *Inversiones* se encuentran los aportes que efectúa la sociedad a un fideicomiso en su calidad de fiduciante inversora. Éstos serán devueltos por el Fideicomiso en un plazo



máximo de diez años. Se recibirá el valor nominal de dichos aportes, sin ningún tipo de interés. Es por esto último que, tanto bajo normativa nacional como internacional, corresponde valuar ésta inversión a valor nominal.

En el pasivo, el rubro *Cuentas por Pagar* refleja los saldos adeudados a los proveedores por bienes y servicios recibidos. Estas deudas son canceladas en un plazo promedio de siete días y la empresa no paga ningún tipo de interés ni es beneficiada con descuentos por pronto pago. Es decir que se trata de pasivos de muy corto plazo, donde el valor tiempo del dinero no tiene importancia.

Se recurre nuevamente a la RT 17 para conocer cómo debe ser la medición de este rubro. Su sección 4.5.6 *Pasivos en Moneda Originados en la Compra de Bienes o Servicios*, señala que se los medirá en base a los precios de compra por operaciones de contado. Si no existieran estas operaciones, el precio de contado se reemplazará por una estimación basada en el valor descontado del importe futuro a entregar. Para lo cual se deberá usar una tasa de interés que refleje los riesgos específicos de la operación y del valor tiempo del dinero.

Se analiza ahora la norma internacional para estos pasivos. La NIC 32 menciona que se está en presencia de pasivos financieros por cuanto representan una obligación contractual de entregar efectivo en el futuro. Por su parte la NIIF 9 sostiene que estos pasivos financieros deben ser medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Y es la NIC 39 la que dice que el costo amortizado de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada - calculada con el método de la tasa de interés efectiva- de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro del valor. Siguiendo la citada norma, se halla que la tasa de interés efectiva es la tasa



de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

Por lo que, si se revisan las características de estas cuentas por pagar, se concluye que aplicando tanto las normas nacionales como las internacionales corresponde medir estos pasivos por el importe que figura en las facturas a cancelar

Por su parte, el rubro *Remuneraciones y Cargas Sociales* representa la deuda con los empleados y el Sistema de Seguridad Social por los sueldos y aportes y contribuciones devengados al cierre del ejercicio, respectivamente. Si se remite a la normativa nacional (RT 17) e internacional (NIC 19), en lo que refiere a la medición de éste rubro, se encuentra coincidencia al sostener que sean medidos a su valor de origen. Concretamente la NIC 19, en el apartado a) de su párrafo 11, señala que la empresa reconocerá como pasivo el importe a pagar en el futuro, en el corto plazo, por los servicios prestados por los empleados en el período contable, después de deducir cualquier importe ya satisfecho.

El rubro *Cargas Fiscales* comprende los saldos adeudados por los impuestos municipales, provinciales y nacionales, devengados al cierre y cuyos vencimientos operan pocos días después. Pero también se encuentran dentro de estos pasivos una deuda con la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) consolidada en un plan de pagos.

Para conocer la medición de este rubro se analizan los dos tipos de pasivos que comprende. Por un lado existen los pasivos devengados al cierre. Según la RT 17, deben ser medidos *sobre la base del valor descontado de la mejor estimación disponible de la suma a pagar, usando una tasa que refleje las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos del pasivo.*



Si se revisan ahora las normas internacionales, la NIC 32, en su apéndice GA12, sostiene que estos pasivos no son financieros ya que no tienen un origen contractual, sino que surgen por un requerimiento legal impuesto por los gobiernos. Por lo que para su medición se acude al Marco Conceptual. En él se expresa que, si bien existen diferentes bases (costo histórico, costo corriente, valor realizable y valor presente), el método más usado es el de costo histórico. Por el cual, estos pasivos por impuestos se registran por los importes de efectivo que se espera pagar para satisfacer los mismos, en el curso normal de la operación.

Por consiguiente, en este caso, aplicando tanto lo dispuesto por normas nacionales e internacionales se llega a la misma valuación. Porque se está en presencia de pasivos sin riesgos, a muy corto plazo y, tal como se mencionó anteriormente para los pasivos comerciales, el valor tiempo del dinero no tiene importancia.

Para finalizar con este rubro, resta analizar el pasivo por deudas en plan de pagos a favor de la AFIP. Desde la RT 17, corresponde la misma medición descripta recientemente para los pasivos devengados al cierre. Ahora bien, según la norma internacional se trata de un pasivo financiero. Ya que éstos no surgen de un requerimiento legal, sino de la voluntad de la entidad de contraer ésta obligación. Para determinar su medición se remite a lo expuesto recientemente para el rubro Cuentas por Pagar, establecido por la NIIF 9 y la NIC 39. En este punto, existe coincidencia entre las normas nacionales e internacionales en utilizar valores descontados.

A continuación, se pasa al Estado de Resultados. Con respecto a los *Ingresos por Ventas* las normas nacional e internacional concuerdan en que la medición de los mismos viene dada por su contrapartida. En este sentido, la RT 17 sostiene: “*la medición de los ingresos se hará*



empleando los criterios de medición contable de los activos incorporados o de los pasivos cancelados”.

Por su parte, la NIIF 15 en sus objetivos plantea que se reconocerán los ingresos por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de los bienes entregados. Y en concreto expresa en su párrafo 46 que la medición de los ingresos de actividades ordinarias se hará por el precio de la transacción. A continuación precisa que *“el precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros (por ejemplo, algunos impuestos sobre las ventas).”*

En este caso, la mayoría de las ventas son de contado y el resto en cuenta corriente pero sin intereses ni descuentos. Por lo que los ingresos se miden por los importes facturados, netos de impuestos.

Resulta oportuno referirse en este punto al momento en que se deben reconocer los ingresos por operaciones ordinarias. La NIIF 15 establece cinco etapas para el reconocimiento de estos ingresos: 1º Identificar el contrato con el cliente. 2º Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3º Determinar el precio de la transacción. 4º Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5º Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. Y es en ésta última etapa en la que contabilizamos los ingresos. En este caso se corresponde con la entrega del bien, porque desde ese momento el cliente pasa a tener el control sobre el mismo.

Al respecto, la RT 17 sostiene que *“Los resultados de las operaciones de intercambio se reconocerán cuando pueda considerárselas concluidas desde el punto de vista de la realidad*



económica.” Ésta norma no explicita, como sí lo hace la NIIF 15, los momentos en que se deben reconocer los ingresos. No obstante, en nuestro caso, se considera que la venta se produce con la entrega del bien y, por lo tanto, es en ese momento la oportunidad para reconocer los ingresos.

Para los *Costos, de Ventas y Operativos*, se halla la misma inclinación, la medición está sujeta a la de su contrapartida. Concretamente la RT 17 menciona: *“La medición de los costos se hará empleando los criterios de medición contable de los activos enajenados o consumidos o de los pasivos asumidos”*. Y con respecto su reconocimiento sostiene que los costos deben imputarse siguiendo las siguientes reglas: *“a) si el costo se relaciona con un ingreso determinado, debe ser cargado al resultado del mismo período al que se imputa el ingreso; b) si el costo no puede ser vinculado con un ingreso determinado pero sí con un período, debe ser cargado al resultado de éste; c) si no se da ninguna de las dos situaciones anteriores, el costo debe ser cargado al resultado de inmediato.”*

Para conocer el tratamiento que dan las normas internacionales al reconocimiento y medición de los gastos se remite a su Marco Conceptual. En correspondencia con lo expuesto por la RT 17, sostiene que el reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el de los incrementos en los pasivos o decrementos en los activos. Por lo que la medición estará dada por la de su correspondiente contrapartida. Otra coincidencia con la norma nacional, es que los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos.

No se puede dejar de mencionar el tratamiento que recibe la contabilización del impuesto a las ganancias. La RT 17 prescribe dos alternativas. Una de ellas, la más utilizada por las empresas del país y que podemos denominar método tradicional, consiste en imputar el



impuesto “a los mismos períodos que los ingresos, gastos, ganancias y pérdidas que intervienen en su determinación.” Reconociendo una deuda por el impuesto a ingresar (luego de deducir del impuesto determinado los pagos a cuenta efectuados) o un activo cuando los pagos a cuenta superen el impuesto determinado.

La otra alternativa es la de contabilizar el impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Éste procedimiento es que el estipula la NIC 12 como obligatorio.

El fin de este método es lograr una mejor asignación del impuesto a los distintos periodos. Su aplicación radica en reconocer que existe una divergencia entre el beneficio contable (obtenido al aplicar normas contables) y el beneficio impositivo (obtenido al aplicar leyes impositivas). Es factible encontrar diferencias permanentes o temporarias. Las primeras se originan por exenciones impositivas y/o por gastos no deducibles impositivamente, por lo tanto, son irreversibles. Para definir las segundas se recurre a la NIC 12:

“Las diferencias temporarias son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o un pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos. Las diferencias temporarias pueden ser: (a) diferencias temporarias imponibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a ejercicios futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado; o bien (b) diferencias temporarias deducibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades que son deducibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a ejercicios futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.”

Las diferencias temporarias dan origen a activos y pasivos por impuestos diferidos. Definidos por la NIC 12 como:



“Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en ejercicios futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en ejercicios futuros, relacionadas con: (a) las diferencias temporarias deducibles; (b) la compensación de pérdidas obtenidas en ejercicios anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de ejercicios anteriores.”

Como se aprecia, este procedimiento para contabilizar el impuesto a las ganancias permite una imputación más eficiente del gasto a cada periodo, reconociendo tanto el impuesto corriente como el diferido.

Combustibles S.A. contabiliza el impuesto a las ganancias siguiendo el método tradicional. Si se quisiera aplicar el método del impuesto diferido se advierte que no existen diferencias temporarias, originadas por ingresos (gastos) reconocidos contablemente en un ejercicio y gravados (deducidos) impositivamente en otros posteriores. Por lo que el impuesto imputado al ejercicio es el mismo, en este caso, con independencia del método aplicado.

Hasta aquí se analizaron los resultados obtenidos al aplicar normas internacionales para valuar los distintos rubros de los Estados Contables de Combustibles S.A., confeccionados originalmente según resoluciones técnicas argentinas.

Es posible concluir que los rubros no sufrieron modificaciones en cuanto a su valuación. O bien porque existe coincidencia en las disposiciones normativas como en el caso de: *Caja y Bancos, Otros Créditos, Inversiones, Remuneraciones y Cargas Sociales, Ingresos por Ventas y Costos de Ventas y Operativos.*



O bien porque a pesar de existir diferencias entre las normas argentinas y las internacionales, las características de los componentes de los rubros llevaron a obtener mismos resultados. Este es el caso de: *Créditos por Ventas, Bienes de Cambio, Bienes de Uso, Cuentas por Pagar y Cargas Fiscales*.

Para finalizar con los resultados del estudio exploratorio de este primer punto, se revisarán los referidos a la exposición de los Estados Financieros. El interés radica en conocer cómo se les transmite la información contable a los distintos usuarios, quienes, a partir de ella, toman decisiones.

Hay tres Resoluciones Técnicas de FACPCE referidas a la exposición: a) RT 8: Normas generales de exposición contable, b) RT 9: Normas particulares de exposición contable para entes comerciales, industriales y de servicios, y c) RT 11: Normas particulares de exposición contable para entes sin fines de lucro.

De las normas internacionales, en la NIC 1 se encuentra lo referido a la exposición de los informes financieros, sin importar el tipo de ente que los emita. Aunque la misma aclara que los entes sin fines de lucro se verán obligados a modificar cierta terminología de partidas y estados.

La RT 8 establece que existen cuatro estados contables básicos:

- "1. Estado de situación patrimonial o balance general.*
- 2. Estado de resultados (en los entes sin fines de lucro, estado de recursos y gastos).*
- 3. Estado de evolución del patrimonio neto.*
- 4. Estado de flujo de efectivo."*

A continuación se revisa en las NIIF qué nombre reciben estos estados y si existen diferencias en cómo deben presentarse, en comparación con las normas argentinas.



La NIC 1 denomina al primero de ellos *Estado de Situación Financiera*. En cuanto a la exposición de activos y pasivos prevé dos alternativas: a) clasificarlos en corrientes y no corrientes; o b) presentarlos en función del grado de liquidez. Aquí encontramos una diferencia porque la RT 8 no da opciones, sino que establece que “*las partidas integrantes del activo y del pasivo se clasifican en corrientes y no corrientes*” y además, dentro de cada uno de esos grupos, los rubros se ordenarán en función decreciente de su liquidez (en el caso de los activos) y primero las obligaciones ciertas y luego las contingentes (en el caso de los pasivos).

La RT 8 plantea que la clasificación en corrientes y no corrientes se realiza “*en base al plazo de un año, computado desde la fecha de cierre del periodo al que se refieren los estados contables*”. Concretamente para el caso de los activos sostiene que serán corrientes si se espera que se conviertan en dinero o equivalente en dicho plazo. Y los pasivos serán corrientes cuando venzan o sean exigibles en ese plazo.

Por su parte la NIC 1 no se basa en un plazo calendario sino que se refiere al *ciclo normal de operación*. Y define a éste como “*el periodo comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo, y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo. Cuando el ciclo normal de la operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.*” En este sentido, los activos serán corrientes cuando se espere realizarlos en su ciclo normal de operación, y los pasivos cuando se espere liquidarlos en dicho ciclo.

No obstante, ambas normas coinciden en que se clasificarán como no corrientes todos los activos y pasivos que no puedan ser clasificados como corrientes.



Al Estado de Resultados, llamado así por la RT 8, la NIC 1 lo denomina *Estado de Beneficio Global*, aunque la misma norma aclara que las entidades pueden utilizar títulos distintos para denominar a éste y a los otros estados.

En cuanto a la estructura, la forma de presentar la información es sustancialmente distinta según se haga siguiendo normas nacionales o internacionales. La RT 8 prescribe que las partidas de resultado deben clasificarse en ordinarias y extraordinarias. Y las define como:

- a) *“Resultados ordinarios: Son todos los resultados del ente acaecidos durante el ejercicio, excepto los resultados extraordinarios.”*
- b) *“Resultados extraordinarios: Comprende los resultados atípicos y excepcionales acaecidos durante el ejercicio, de suceso infrecuente en el pasado y de comportamiento similar esperado para el futuro, generados por factores ajenos a las decisiones propias del ente, tales como expropiación de activos y siniestros.”*

Por su parte, la NIC 1 sostiene que no se presentará ninguna partida como extraordinaria, ni de ingresos ni de gastos. Se debe exhibir en este estado: *“(a) el resultado del periodo; (b) otro beneficio global; (c) el beneficio global total del periodo, siendo el total del resultado del periodo y otro beneficio global.”*

La misma norma define a cada uno de ellos de la siguiente forma:

“El resultado es el total de ingresos menos gastos, excluyendo los componentes de otro beneficio global.”

“Otro beneficio global comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado tal como lo requieren o permiten otras NIIF.”



“El beneficio global total es el cambio en el patrimonio durante un periodo, que procede de transacciones y otros sucesos, distintos de aquellos cambios derivados de transacciones con los propietarios en su condición de tales.”

La NIC 1 da la alternativa de presentar todo en un solo estado o hacerlo en dos estados: estado de beneficio global y otro beneficio global. Asimismo, prevé la posibilidad de mostrar los gastos clasificados por su naturaleza o por su función. Se optará por aquella clasificación que permita proporcionar *“información que sea fiable y más relevante.”*

Cabe mencionar otra diferencia con la RT 8. La norma internacional requiere que se informe como se distribuye tanto el resultado del periodo como el otro beneficio global entre participaciones no controladoras y propietarios de la controladora.

Si se remite al Estado de Resultados de Combustibles S.A., bajo normas nacionales, se observa que sólo presenta resultados ordinarios, no posee resultados extraordinarios.

Siguiendo las RT 8 y 9 distingue:

- Ventas netas de bienes
- Costo de venta de esos bienes
- Resultado Bruto sobre ventas (el neto entre los dos conceptos anteriores)
- Gastos operativos clasificados por función: de comercialización y de administración
- Resultados financieros y por tenencia
- Otros ingresos (generados por actividades secundarias)
- Impuesto a las ganancias
- Resultado del ejercicio antes y después del impuesto a las ganancias

Ahora bien, si se aplican las normas internacionales para presentar este Estado de Resultados se tendrán las siguientes modificaciones:



- a. El título: Estado del Beneficio Global
- b. Se utiliza la palabra Beneficio en lugar de Ganancia y Utilidad.
- c. Se incorpora el concepto del *Beneficio proveniente de las operaciones*. Éste se determina deduciendo del Beneficio Bruto los gastos de comercialización y de administración y otros ingresos y gastos.
- d. En este caso, del resultado anterior se deducen los Gastos de Intereses para obtener el Beneficio antes del Impuesto a las Ganancias.
- e. Se debería informar el beneficio atribuible a accionistas mayoritarios y a intereses no controlantes pero en este caso no se aplica.

En el caso analizado no existen partidas que deban informarse en Otro Beneficio Global. Éste incluye ganancias y pérdidas que son permitidas por otras NIIF, como por ejemplo: cambios en el superávit de revaluación (NIC 16 y NIC 38); nuevas mediciones de planes de beneficios definidos (NIC 19); resultados de conversión de estados contables en moneda extranjera (NIC 21), entre otros.

Se analiza ahora el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, denominado así por la Resoluciones Técnicas de FACPCE, o Estado de Cambios en la Participación de los Accionistas, por las normas internacionales.

Este estado, según la RT 8, “*informa la composición del patrimonio neto y las causas de los cambios acaecidos durante los periodos presentados en los rubros que lo integran.*” Las partidas que lo conforman deben clasificarse en función de su origen: aportes de los propietarios y resultados acumulados.

Al respecto la NIC 1 exige que el estado debe contar con los siguientes componentes, como mínimo:



“(a) el beneficio global total del periodo, mostrando de forma separada los importes totales atribuibles a los propietarios de la controladora y los atribuibles a las participaciones no controladoras;

(b) para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la reexpresión retroactiva reconocidos según la NIC 8; y

(c) para cada componente del patrimonio, una conciliación entre los importes en libros, al inicio y al final del periodo, revelando por separado los cambios resultantes de: (i) el beneficio global; (ii) otro beneficio global; y (iii) transacciones con los propietarios en su calidad de tales, mostrando por separado las contribuciones realizadas por los propietarios y las distribuciones a éstos y los cambios en las participaciones de propiedad en subsidiarias que no den lugar a una pérdida de control.”

La citada norma manifiesta que, excepto por los cambios que procedan de transacciones con los propietarios y los costos directamente relacionados con estas transacciones, la variación integral del patrimonio durante el periodo representa el importe total de ingresos y gastos, incluyendo ganancias o pérdidas, generadas por las actividades de la entidad durante el período.

Finalmente se hace una breve referencia al Estado de Flujos de Efectivo. Tanto las normas argentinas como las internacionales concuerdan en su denominación y estructura.

Este estado, tal como lo expresan las NIC, brinda información a los usuarios de los estados financieros sobre la capacidad que tiene la empresa para generar efectivo y equivalentes al efectivo, y cuáles son sus necesidades de liquidez.

La RT 8 y la NIC 7 sostienen que se debe informar la variación del efectivo y de los equivalentes de efectivo. Definidos estos últimos por la NIC 7 como *“inversiones a corto*



plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.”

Estas variaciones, los flujos de efectivo, deben exponerse en función de su origen, clasificándolos en actividades de explotación u operativas, de inversión o de financiación. Independientemente de cuál sea la actividad desarrollada por la empresa.

Combustibles S.A. expone las causas de la variación en el ejercicio de su efectivo y de los depósitos a la vista.

Los flujos de efectivo que provienen de actividades operativas se muestran siguiendo el método indirecto y comprenden las variaciones en créditos por ventas, cuentas por pagar, bienes de cambio, sueldos, cargas sociales y fiscales. Es decir, se reflejan los flujos de efectivo que se producen por las actividades principales de la empresa que generan ingresos, sin incluir las actividades de inversión y financiamiento. Además se incluye el pago de dividendos, que tal como lo prevén normas argentinas e internacionales, existe la alternativa de incluirlos dentro de las actividades de financiación u operativas. Así reza la NIC 7: *“Los dividendos pagados pueden clasificarse como flujos de efectivo de actividades de financiación, puesto que representan el coste de obtener recursos financieros. Alternativamente, pueden ser clasificados como componentes de los flujos procedentes de las actividades de explotación, a fin de ayudar a los usuarios a determinar la capacidad de la empresa para atender los dividendos con flujos de efectivo procedentes de las actividades de explotación.”*

Los flujos de efectivo por actividades de inversión corresponden, en este caso, a los desembolsos por aportes como fiduciante inversor y para compra de bienes de uso.



Finalmente, los movimientos de efectivo por actividades de financiación incluye el pago de intereses, comisiones y gastos bancarios.

Luego de analizar las normas argentinas y las NIC referidas a la exposición de los estados financieros se encuentran similitudes y diferencias que se resumen a continuación:

- a. Estado de Situación Patrimonial. Al aplicar NIC sólo cambió su denominación a Estado de Situación Financiera. En lo que respecta a la presentación de los rubros se optó por la alternativa de la NIC 1 de clasificarlos en corrientes y no corrientes. Y en cuanto a la definición de corrientes no surgen diferencias ya que el ciclo normal de operación de Combustibles S.A. no supera los doce meses.
- b. Estados de Resultados. Si bien es el estado para el cual se presenta la mayor diferencia normativa entre las RT y las NIC, en el caso de Combustibles S.A. no sufrió grandes cambios. Su denominación cambió a Estado del Beneficio Global. Se incorpora el concepto de *beneficio proveniente de las operaciones*. En el caso analizado no existen partidas que corresponda presentar en el Estado de Otro Beneficio Global.
- c. Estado de Evolución del Patrimonio Neto. Bajo NIC recibe el nombre Estado de Cambios en la Participación de los Accionistas. En cuanto a la exposición corresponde presentar por separado la información sobre Otro Beneficio Global, que para el caso de Combustibles S.A. se presenta en cero.
- d. Estado de Flujos de Efectivo. Se encuentra coincidencia entre la RT 8 y la NIC 7 tanto en su denominación como en la forma de presentación.



b) Estudio exploratorio sobre los cambios, en la valuación y en la exposición, de los distintos rubros de los Estados Contables de una empresa de locación de inmuebles al aplicar NIIF.

A continuación se analizan los resultados obtenidos al valorar los distintos rubros de Inmuebles S.A. según las NIIF.

El rubro *Caja y Bancos* no sufrió modificaciones ya que tanto normas nacionales como internacionales sostienen que el efectivo y su equivalente deben ser medidos a su valor nominal.

El rubro *Cuentas por Cobrar* refleja el saldo que adeudan los locatarios de los inmuebles por el alquiler del mes de cierre y que cancelan en los días próximos. Los pagos se efectúan dentro del vencimiento previsto, no devengando ningún tipo de interés. Por este motivo la valuación del rubro no cambió al aplicar la NIC 39. Ésta prevé que para su medición se aplique el criterio de valor presente neto mientras que la RT 17 sostiene que debe ser el valor original del activo.

El rubro *Otros Créditos* comprende saldos a favor de impuestos provinciales y de IVA. Estos saldos se originan por percepciones y retenciones sufridas al efectuar compras y pagos, respectivamente. En esas transacciones se paga o recibe menos efectivo (o equivalente de efectivo). Estos saldos se utilizan para cancelar obligaciones impositivas.

Sin dudas existe una vinculación entre éstos créditos y el dinero, por lo que su valuación se corresponde con la del efectivo y su equivalente. Y como se analizó recientemente, tanto las normas nacionales como internacionales coinciden en que la valuación sea su valor nominal.

El rubro *Bienes de Uso* de Inmuebles S.A. comprende las siguientes categorías: Edificios, Instalaciones, Maquinarias y Muebles y útiles.



Cuando se analizaron los resultados obtenidos para Combustibles S.A., se revisó detalladamente lo estipulado en las normas argentinas (RT 31) e internacionales (NIC 16) para la valuación de este rubro. A modo de resumen cabe recordar que ambas normas prevén dos alternativas: a) Modelo de Costo y b) Modelo de Revaluación.

Inmuebles S.A. valúa la totalidad de sus bienes de uso a su valor histórico menos las depreciaciones. Al confeccionar los estados contables bajo NIIF se optó por aplicar el Método de Revaluación. Pero no fue factible aplicarlo a todas las categorías, se presentan a continuación los motivos:

- a. Muebles y Útiles: cocinas, calefones, termotanques, heladeras, cafeteras, microondas, estufas, utensilios de cocina, mesas, sillas. Se trata una gran variedad de bienes y de distinta antigüedad. Por lo que buscar el valor razonable de cada uno de los Muebles y Útiles sería una tarea costosa y con la incertidumbre de encontrar un valor fiable.
- b. Maquinarias: compresor de GNC. Aunque se trata de un solo bien, no fue factible encontrar en el mercado un precio confiable que se corresponda con la antigüedad y el estado del mismo.
- c. Instalaciones: cámaras de seguridad, aires acondicionados, sistema de alarma, rejas. En este caso, al igual que en Muebles y Útiles, hay variedad en tipo y antigüedad de bienes. Además éstos contemplan en su valor de libros los costos en que se incurrieron para su instalación. Para reevaluarlos se necesita el valor de mercado cada uno de los bienes en las condiciones actuales. Tarea compleja y costosa para la estructura de la pequeña empresa bajo análisis.

Finalmente queda la categoría Edificios que comprende departamentos de uno y dos dormitorios, cocheras, y locales comerciales. Aquí si fue posible aplicar el Método de



Revalúo. Para obtener el valor razonable de cada uno de los inmuebles se acudió a profesionales expertos que realizaron las tasaciones correspondientes.

Como consecuencia de la revaluación se incrementó el importe en libros de los Edificios. Este aumento se reflejó en la cuenta Reserva por Revalúo dentro del patrimonio neto. Con respecto a la amortización acumulada se optó por eliminarla contra el importe bruto en libros de edificios. Por lo que se reexpresó el valor neto de estos activos.

Los asientos por la revaluación serían los siguientes:

Depreciaciones Acumuladas

a Edificios

Para eliminar la depreciación acumulada contra el costo del activo

Edificios

a Reserva por Revalúo

Por la revaluación de edificios

Antes del revalúo los Edificios representaban el 92% del total de bienes de uso y el 80% del total del activo. Con la reexpresión toman mayor importancia y pasan al 99% del total de bienes de uso y al 98% del total del activo.

Sin dudas aplicar el Método de Revalúo acortó la brecha entre los valores en libros y los del mercado inmobiliario. De este modo Inmuebles S.A. puede mostrar en los estados contables su patrimonio a valores que se corresponden con la realidad económica, permitiéndole acceder a fuentes de financiamiento y calificar para ciertos negocios.

En el rubro *Inversiones*, al igual que en Combustibles S.A., se hallan los aportes que efectúa la sociedad a un fideicomiso en su calidad de fiduciante inversora. Éstos serán devueltos por el Fideicomiso en un plazo máximo de diez años. Se recibirá el valor nominal de dichos



aportes, sin ningún tipo de interés. Es por esto último que, tanto bajo normativa nacional como internacional, corresponde valorar ésta inversión a valor nominal.

El rubro *Cuentas por Pagar* comprende el saldo adeudado a distintos proveedores de servicios. Éstos se cancelan dentro de su vencimiento, por lo que no devengan intereses. La característica de estos pasivos de Inmuebles S.A. lleva a que su valuación no sea modificada al aplicar normas internacionales.

Se arriba a esta afirmación luego de analizar lo que prescriben la RT 17 y las normas internacionales (NIC 32, NIC 39 y NIIF 9) y que se expuso al analizar el mismo rubro de Combustibles S.A.

El rubro *Cargas Fiscales* comprende los saldos adeudados por los impuestos municipales, provinciales y nacionales, devengados al cierre y cuyos vencimientos operan pocos días después. Se trata de pasivos sin riesgos, a muy corto plazo, donde el valor tiempo del dinero no tiene importancia. Una vez más las características del rubro producen que se obtengan los mismos resultados en su valuación al aplicar normas internacionales.

Al respecto se menciona que la RT 17 establece que estos pasivos deben ser medidos sobre la base de valores descontados, utilizando una “*tasa que refleje las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos del pasivo*”.

Por su parte al remitirnos a las normas internacionales, el Marco Conceptual expone que el método más utilizado es el de costo histórico. Se recuerda que no se aplica la NIC 32 porque la misma sostiene que estos pasivos no son financieros ya que no tienen un origen contractual, sino que surgen por un requerimiento legal impuesto por los gobiernos.



A continuación se analizan las partidas que conforman el Estado de Resultados. Se ha mencionado que normas nacionales e internacionales sostienen que la medición de los ingresos y de los costos está dada por la de su contrapartida.

En el caso de Inmuebles S.A. los ingresos provienen de los alquileres cobrados por distintas propiedades. En las normas internacionales se encuentra en la NIC 17 el tratamiento contable que deben recibir los arrendamientos operativos. Y define a éstos de la siguiente manera:

“Arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.”

Por lo que se debe revisar a la definición de arrendamiento financiero: *“es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.”*

En cuanto al reconocimiento de los ingresos por alquileres la misma NIC 17 expresa que será a lo largo del plazo del contrato en forma lineal, salvo que exista otra manera más adecuada de reflejar el consumo de los beneficios obtenidos por el arrendamiento. Y será así incluso si los cobros no se reciben en el mismo tiempo que se reconoce el ingreso.

Los gastos operativos se clasifican por función como gastos de comercialización y de administración. Los primeros comprenden las erogaciones por mantenimientos, reparaciones, impuestos, servicios y depreciaciones de los distintos inmuebles. Los segundos incluyen gastos de honorarios y de servicios vinculados con la administración.

La misma NIC 17 defiende que *“los costes incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la amortización del bien, se reconocerán como gastos.”*



En el caso de Combustibles S.A. se presentó el tratamiento contable para del impuesto a las ganancias previsto por la RT 17 y la NIC 12, a lo cual se remite. A modo de resumen, se establece aplicar el método del impuesto diferido de manera optativa por la RT 17 y obligatoria por la NIC12.

Inmuebles S.A. no contabiliza el impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. No obstante al aplicar la NIC 12 no hubo cambios ya que para el ejercicio bajo análisis no existen diferencias temporarias.

Cabe aquí mencionar que, como consecuencia de la revaluación de bienes de uso, en periodos futuros pueden surgir diferencias temporarias que den lugar a activos o pasivos por impuestos diferidos. Así reza la NIC 12 en su párrafo 20:

“[...] la recuperación futura del importe en libros producirá un flujo de beneficios económicos imponible para la entidad, puesto que los importes deducibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revaluado y su base fiscal, es una diferencia temporaria, y da lugar por tanto a un activo o pasivo por impuestos diferidos [...]”

Hasta aquí se han expuesto los resultados obtenidos al aplicar normas internacionales para valuar los rubros de los Estados Contables de Inmuebles S.A., confeccionados originalmente según resoluciones técnicas emitidas por la FACPCE.

Es factible resumir esos resultados mencionando que sólo un rubro sufrió modificaciones: Bienes de Uso o Propiedades, Planta y Equipo, denominado según normas argentinas e internacionales, respectivamente. Al aplicar NIC 16 se optó por aplicar el Modelo de Revaluación pero sólo para los inmuebles. Cabe aclarar que este modelo también está previsto



en la RT 31 y puede ser adoptado por las empresas que confeccionan sus estados contables siguiendo las resoluciones técnicas argentinas.

La ausencia de cambios se debió a que, en algunos casos, tanto las normas argentinas como las internacionales prescriben las mismas bases para su valuación. Estos son: *Caja y Bancos, Otros Créditos, Inversiones, Alquileres cobrados y Gastos operativos*. En otros casos, porque a pesar de las diferencias entre las normas, las características de los rubros de Inmuebles S.A. arrojaron los mismo resultados al aplicar la normativa internacional para su valuación. Este es el caso de *Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar y Cargas Fiscales*.

A continuación se revisa si existieron cambios en la exposición de los Estados Financieros al confeccionarlos siguiendo las normas internacionales.

Para el caso de Combustibles S.A. se analizó detalladamente lo que plantean las normas argentinas y las internacionales para presentar los estados básicos. A lo cual se remite para no reiterar los aspectos conceptuales. En este punto se hace hincapié en las modificaciones que se presentaron.

Con respecto al Estado de Situación Patrimonial al aplicar NIC cambió su denominación a Estado de Situación Financiera. No hubo variaciones en la presentación de los rubros ya que se optó por clasificarlos en corrientes y no corrientes. Además hubo coincidencia en la definición de lo corriente, a pesar de las diferencias entre las normas para determinarlo, ya que el ciclo normal de operaciones de Inmuebles S.A. no excede los doce meses.

El Estado de Resultados por su parte no sufrió grandes cambios, a pesar de la diferencia normativa. Recibe la denominación de Estado del Beneficio Global. Se incorpora el concepto de *beneficio proveniente de las operaciones* que se obtiene al deducir del beneficio bruto los



gastos de comercialización y de administración y otros ingresos y gastos. No existen partidas que correspondan al Estado de Otro Beneficio Global.

En el Estado de Evolución del Patrimonio Neto (Estado de Cambios en la Participación de los Accionistas según NIC) se halla información sobre Otro Beneficio Global. Muestra la reserva por revalúo originada al aplicar el método de revaluación a las propiedades que forman parte de los bienes de uso.

Finalmente resta referirse al Estado de Flujo de Efectivo. Éste no presenta ningún tipo de cambio ya que existe coincidencia entre las normas argentinas y las internacionales en la manera en que debe ser confeccionado.

c) Impacto en la toma de decisiones de los usuarios de los Estados Contables en la toma de decisiones.

El objetivo aquí fue analizar si las posibles decisiones de los usuarios de los estados financieros preparados según resoluciones técnicas de FACPCE se modifican cuando son confeccionados según NIIF.

Para este estudio se optó por el cálculo de ratios o índices financieros ya que ha sido la forma más frecuentemente utilizada para analizar e interpretar los estados financieros básicos de las empresas (Ochoa Ramírez; Toscano Moctezuma, 2012).

Esta herramienta de análisis permite tener una primera impresión de la empresa. Aporta información necesaria para conocer el comportamiento operativo, la situación económica – financiera e identificar los puntos fuertes y débiles de la organización (Nava Rosillón, 2009). Se transforman “datos fríos e inconexos en información que es útil para tomar decisiones de inversión, financieras y empresariales” (García; Werbin y Quadro, 2013, p.294).



Estos ratios son el resultado de la división de una cantidad monetaria entre otra, de las cuentas y de los rubros que integran los estados financieros. En este estudio, se compararon los ratios obtenidos sobre estados contables confeccionados según normas argentinas y según normas internacionales.

Se trabajó con los índices más comunes que son los que miden la liquidez, el endeudamiento y la rentabilidad. Se revisará a continuación la información que proporcionan y cómo pueden ser interpretados para Combustibles S.A. e Inmuebles S.A. Y se enfocará el análisis en determinar si hubo modificaciones para la misma empresa al aplicar NIIF para confeccionar sus estados financieros, presentados originalmente según resoluciones técnicas argentinas.

Es factible aventurar el resultado de este análisis luego de haber presentado los obtenidos para las dos primeras metodologías. Se recuerda que Combustibles S.A. no sufrió cambios en la valuación de sus rubros e Inmuebles S.A. sólo los vinculados con la revaluación de bienes de uso. Por lo que para el primer caso ningún ratio se modificará y para el segundo lo harán aquellos que relacionen algunos de los rubros afectados por el cambio en su medición.

La liquidez de una empresa puede definirse como su capacidad para afrontar sus deudas a corto plazo en la medida que se vencen. Puede medirse a través de distintos ratios.

El *índice de liquidez corriente*, también conocido como razón circulante, relaciona los activos corrientes con los pasivos corrientes:

$$\text{Índice de liquidez corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Indica cuántos pesos del activo corriente financian un peso del pasivo corriente. Si el resultado es mayor a 1 los activos corrientes son suficientes para responder a las obligaciones



de corto plazo. Si es menor a 1 podría evidenciarse algún inconveniente ya que las deudas de corto plazo superan los activos corrientes.

Si se revisan las empresas bajo análisis, Combustibles S.A. tiene un ratio de 2,41 e Inmuebles S.A. de 0,82.

No siempre un índice de liquidez alto significa disponibilidad de efectivo. Éste puede ser incierto si el inventario no puede venderse o los créditos por ventas cobrarse a tiempo para obtener el efectivo (Nava Rosillón, 2009).

Otro ratio para medir la liquidez desde un punto más restrictivo es el de la *prueba ácida*. La diferencia con el anterior es que de los activos corrientes se eliminan las existencias de bienes de cambio y otros créditos. La razón de ello es que los bienes de cambio son un activo menos líquido que el resto de los activos corrientes (Nava Rosillón, 2009), y los otros créditos son fondos a recibir pero están comprometidos para cancelar deudas específicas (García; Werbin y Quadro, 2013, p.299).

$$\text{Índice de prueba ácida} = \frac{\text{Caja y Bancos} + \text{Créditos por Ventas}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Para este índice un valor cercano a 1 es muy bueno porque significa que una empresa puede afrontar sus obligaciones de corto plazo con su efectivo y con las cuentas a cobrar. Esta es la situación de Combustibles S.A. que presenta un valor de 1,60. Por su parte para Inmuebles S.A. es de 0,64, se confirma su dificultad de liquidez.

Otra alternativa es evaluar la liquidez a partir del *capital de trabajo*. Éste incluye todos los recursos (activos corrientes y pasivos corrientes) que destina una empresa a diario para llevar a cabo su actividad productiva. Se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activos Corrientes} - \text{Pasivos Corrientes}$$



Mientras mayor es el margen en que los activos corrientes cubren los compromisos a corto plazo mayor es la capacidad de pago generada por el ente para la cancelación de las deudas a su vencimiento. Y es así porque los activos corrientes constituyen entradas de efectivo y los pasivos corrientes desembolsos de efectivo (Nava Rosillón, 2009).

Si se examina la situación de las empresas, Combustibles S.A. presenta un capital de trabajo neto positivo de \$ 3.015.774 mientras que para Inmuebles S.A. es negativo por \$ 34.993. Nuevamente se visualiza que la primera no presenta dificultades de liquidez mientras que la segunda sí.

No sólo se puede medir la liquidez de una organización sino también su *solventia*. La cual se enfoca en mantener bienes y recursos necesarios (no sólo efectivo) para responder las obligaciones contraídas.

$$\text{Solventia} = \frac{\text{Total de Activos}}{\text{Deudas a Largo Plazo}}$$

Puede ser que una empresa sea solvente pero que no posea liquidez. Porque si esos activos no son fáciles de convertir en efectivo para cancelar las obligaciones no existe liquidez.

Combustibles S.A. presenta un índice de solventia de 3,19, es decir que sus activos cubren poco más de tres veces sus deudas contraídas a largo plazo.

Por su parte, Inmuebles S.A. no tiene deudas a largo plazo por lo que no es factible obtener un valor que represente su situación de solventia. No obstante, cabe mencionar aquí que, de haber existido obligaciones a largo plazo, este índice hubiera sido distinto al comparar el obtenido sobre estados contables confeccionados según RT argentinas y según NIIF. Porque el numerador de esta relación comprende la totalidad de los activos y cabe recordar que al aplicar las normas internacionales los edificios fueron revaluados, llevándolos a valor de



mercado. Por lo que el valor total de los activos aumentó considerablemente. Y este aumento, ante el mismo nivel de deuda, se traduce en una mejora considerable de la solvencia.

Para la toma de decisiones es importante conocer también la capacidad de *endeudamiento* que tiene una empresa. Es decir el monto de dinero que aportan terceros para generar utilidades.

Existen diferentes ratios que permiten conocer el endeudamiento.

$$\text{Índice de deuda} = \frac{\text{Pasivos Totales}}{\text{Activos Totales}}$$

Para Combustibles S.A. el mismo asciende a 0,53, es decir que la mitad de sus activos son financiados por sus acreedores.

Para Inmuebles S.A., si se calcula sobre los balances confeccionados bajo RT de FACPCE, resulta que el 7% de sus activos son financiados por acreedores. Pero si se obtiene sobre los balances según NIIF éste se reduce al 0,4 %.

Mientras más alto es el valor de este ratio significa que los acreedores han aportado una gran suma de dinero esperando obtener beneficios (Nava Rosillón, 2009).

También puede ser interesante conocer la combinación de fondos que financian el activo. Comparando los que provienen de los propietarios y los que han sido tomados a crédito. Se puede expresar así:

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \frac{\text{Patrimonio Neto}}{\text{Total del Pasivo}}$$

Cuanto menor es este ratio mayor es la posibilidad que la organización tenga dificultades para devolver los préstamos y pagar las deudas. No existen datos que resulten seguros pero sí en general puede considerarse que si es 1,00 la empresa no tiene riesgo (García; Werbin y Quadro, 2013, p.305).



En Combustibles S.A. por cada peso que aportan los acreedores los propietarios aportan 0,87 centavos. Por su parte en Inmuebles S.A. se alcanzan valores diferentes según se obtengan de balances confeccionados según normas argentinas o internacionales. En el primer caso, por cada peso aportado por los acreedores los propietarios aportan \$ 13,30. En el segundo caso, esta relación se incrementa, los dueños del capital aportan \$ 251,90.

Otro índice que se complementa con el de endeudamiento es el de *cobertura de intereses*. Refleja la capacidad de la empresa para cancelar los intereses de las deudas contraídas. Se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Índice de cobertura de intereses} = \frac{\text{Beneficios antes de intereses e impuesto a las ganancias}}{\text{Gastos por intereses}}$$

Mientras más alto sea este valor mayor será la capacidad de la empresa para pagar los costos financieros. Algunos coinciden en que las empresas deberían cubrir sus gastos por intereses al menos entre tres y cinco veces (García; Werbin y Quadro, 2013, p.306).

Este ratio arroja un valor de 9,2 para Combustibles S.A. y de 3,5 para Inmuebles S.A. En ambos casos, las empresas puedan afrontar sin inconvenientes el pago de intereses por las deudas tomadas.

Luego de haber revisado la liquidez y el endeudamiento, se analizará la *rentabilidad*. Esta es el resultado de las acciones gerenciales y decisiones financieras que se implementan en una organización. Se utilizan distintos ratios para medirla, se repasarán algunos de ellos.

El *índice del margen bruto* expresa la utilidad que obtiene la empresa en relación con sus ventas. Pero además indica el costo de las operaciones y las fluctuaciones que puedan sufrir tanto el precio como el volumen de los productos (Nava Rosillón, 2009).



$$\text{Índice del Margen Bruto} = \frac{\text{Ganancia Bruta}}{\text{Ventas}}$$

Un aumento del margen bruto significa que la empresa es más eficiente. Combustibles S.A. obtiene de sus ventas un 17 % de utilidad bruta. Mientras que Inmuebles S.A., que no cuenta con costo de ventas, obtiene una utilidad del 100%.

Un índice similar a este es el del *margen de beneficio*. Muestra el porcentaje de ventas que se transforman en beneficio. Este ratio es de interés principalmente para los propietarios de capital (García; Werbin y Quadro, 2013, p.308).

$$\text{Índice del Margen de Beneficio} = \frac{\text{Ganancia Neta del ejercicio}}{\text{Ventas}} \times 100$$

Combustibles tiene un margen neto del 5% mientras que para Inmuebles S.A. es del 33%.

También es posible medir el *rendimiento sobre los activos* para conocer la efectividad con que se utilizan los activos necesarios para el proceso productivo. O dicho de otro modo, la capacidad de la empresa para obtener beneficios de sus activos.

$$\text{Rendimiento sobre los activos} = \frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Activos Totales}}$$

Combustibles S.A. obtiene un beneficio neto del 40% de sus activos. Por su parte para Inmuebles S.A. el rendimiento es del 9,4 % si se calcula sobre el balance confeccionado bajo normas argentinas. Pero si se obtiene de los estados contables según NIIF el rendimiento disminuye al 0,54%, por el aumento de los activos al aplicar el revalúo.

Otro índice de interés es el del *rendimiento sobre el capital propio*, que se calcula de la siguiente manera:



$$\text{Índice de rentabilidad sobre el capital propio} = \frac{\text{Beneficio Neto después de impuestos}}{\text{Participación Promedio de los propietarios}} \times 100$$

Este ratio muestra el porcentaje de ganancias generadas dado el capital aportado por los accionistas. Es de suma importancia para los propietarios del capital conocer el rendimiento de su inversión.

Los accionistas de Combustibles S.A. obtienen una utilidad equivalente al 68% del capital aportado. Por su parte, para los accionistas de Inmuebles S.A. el rendimiento es del 11% si se calcula sobre los balances confeccionados según RT de FACPCE. Pero si se obtiene de los estados financieros según NIIF, este cae al 1%.

Finalmente es factible conocer el beneficio por acción dividiendo el beneficio neto por la cantidad de acciones.

$$\text{Índice del beneficio por acción} = \frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Cantidad de Acciones}}$$

Los propietarios del capital de Combustibles S.A. tienen un beneficio de \$ 1.287 por cada acción que poseen. Mientras que para los accionistas de Inmuebles S.A. el mismo es de \$ 14 por acción.

Hasta aquí se han presentado los ratios o índices más utilizados para medir el desempeño de las organizaciones. Pero cabe mencionar que para tomar decisiones es necesario aplicar distintas técnicas de análisis, porque no es posible arribar a conclusiones partiendo de valores aislados. Las técnicas más comunes consisten en comparar los ratios de una empresa con los de otras del mismo sector productivo, o con los de la misma empresa pero de años anteriores.



No obstante no se aplicarán estas técnicas porque no es el objetivo de este trabajo, sino que se busca analizar si las posibles decisiones de distintos usuarios, a partir de la información proporcionada por ratios financieros, cambian si los mismos se obtienen de estados contables confeccionados según NIIF, cuando originalmente lo eran según normativa argentina.

A modo de resumen, para Combustibles S.A. se obtuvieron los mismos indicadores financieros. Era previsible llegar a este resultado luego de haber aplicado NIIF para confeccionar sus estados contables y observar que ningún rubro sufrió cambios en su valuación. Por este motivo se puede decir que los distintos usuarios tomarán las mismas decisiones, aunque los estados financieros sean confeccionados según normas internacionales.

Por su parte para Inmuebles S.A. sí hubo ratios que arrojaron resultados distintos. Como se advirtió son los que se relacionan con los rubros afectados al aplicar el método de revalúo: índice de endeudamiento, rendimiento sobre los activos y rendimiento sobre el capital propio.

Inmuebles S.A. presenta un índice de endeudamiento del 7% si se calcula sobre balances confeccionados según RT de FACPCE. Pero este se reduce al 0,4% si se obtiene de los confeccionados según NIIF. El interrogante es saber cuáles serían las posibles decisiones de distintos usuarios frente a estos escenarios. Por ejemplo, un gerente financiero puede evaluar que una empresa con un endeudamiento de 0,4% tiene mejor capacidad de pago, que la que presenta un índice del 7%, y que es posible adquirir nuevas deudas. Por su parte, los acreedores pueden decidir aportar fondos a la que posee menor endeudamiento, con el fin de obtener utilidades, porque tienen mayor seguridad de que esa empresa está en mejores condiciones de cumplir con sus obligaciones.

Se analizan ahora los efectos en las decisiones del cambio en el valor del índice de rendimiento sobre los activos. El mismo asciende a 9,4 % y se reduce a 0,54 % si se obtiene



de estados contables confeccionados según normas argentinas e internacionales, respectivamente. Ante esta situación es factible que los accionistas elijan invertir en la empresa que posee un mayor rendimiento. Porque pueden considerar que es más eficiente en la utilización de sus recursos y en las operaciones que realiza.

A esta última decisión también es posible que arriben luego de conocer el rendimiento sobre el capital propio. Es decir, invertir en la empresa que, según los estados contables elaborados bajo RT de FACPCE, les proporciona un beneficio equivalente al 11 % del capital aportado. Antes que hacerlo en la que sólo genera una ganancia del 1%, como en el caso de la que presenta sus balances según NIIF.

A modo de resumen se puede decir que Inmuebles S.A. al confeccionar sus estados financieros bajo normas internacionales, y al aplicar el método de revalúo a los edificios, presenta un menor índice de endeudamiento pero también un menor rendimiento sobre sus activos y sobre el capital invertido. Estos resultados es muy probable que afecten las decisiones de los distintos usuarios.

d) Impacto en la toma de decisiones de los usuarios de los Estados Contables de una empresa de venta de combustibles y de una empresa de locación de inmuebles.

En este punto se intenta determinar si al aplicar NIIF los efectos en las decisiones potenciales de los usuarios son diferentes o similares dependiendo del tipo de actividad que desarrolla la empresa.

Se ha mencionado anteriormente que los estados contables de Combustibles S.A. no sufrieron cambios en ninguno de los rubros al aplicar normas internacionales. Por lo que no existen motivos para que los usuarios modifiquen sus decisiones.



Por otra parte, vimos que sí es posible que usuarios de los estados financieros de Inmuebles S.A. modifiquen decisiones en función de la información que brindan si son presentados según NIIF. A partir de los cambios, en el endeudamiento y en el rendimiento de activos y capital, ocasionados concretamente al revaluar los edificios.

No obstante, no se puede concluir aquí que el tipo de actividad (venta de combustibles y locación de inmuebles) es lo que llevó a estos resultados. Más bien las características de los rubros que presentan estas dos pequeñas empresas con las que trabajamos.

Es factible arribar a esta última afirmación luego de haberse analizado detalladamente cada rubro, de cada una de las empresas, para su valuación según normas internacionales. En Combustibles S.A. no fue posible aplicar el método de revalúo para ninguna de sus clases de bienes de uso. De haber sido viable, seguramente se hubieran producido los mismos efectos en los índices financieros y, por los tanto, en la toma de decisiones de los usuarios, que en el caso de Inmuebles S.A.

e) Impacto en las tareas de auditoría al confeccionar los Estados Contables según NIIF.

Los estados financieros deben ser auditados por contadores independientes. Esta tarea consiste en reunir elementos de juicio válidos y suficientes que le permitan al contador respaldar su opinión sobre la razonabilidad de la información presentada en los estados contables.

Y es necesario que sea así para que los múltiples usuarios de esa información contable la reciban con confiabilidad para tomar sus decisiones.



En nuestro país la auditoría debe realizarse siguiendo lo estipulado por la Resolución Técnica N° 37 de FACPCE: “Normas de auditoría, revisión, otros encargos de aseguramiento, certificación y servicios relacionados”.

El auditor para diseñar los procedimientos de auditoría a desarrollar debe evaluar los riesgos a los que se enfrenta. Para ello emplea aseveraciones al considerar los diferentes tipos de errores potenciales. A continuación se enuncian esas aseveraciones:

- *Integridad*: se han registrado todas las transacciones y eventos que debieran haberse registrado.
- *Exactitud*: lo registrado está registrado de forma correcta.
- *Corte*: lo registrado está registrado en el ejercicio contable correcto.
- *Existencia u Ocurrencia*: las transacciones y eventos que se han registrado han ocurrido y corresponden a la entidad. Lo registrado es real.
- *Derechos y Obligaciones*: se controla el derecho de los activos y las obligaciones del pasivo.
- *Exposición*: la presentación (exposición) es adecuada de acuerdo con el marco normativo aplicado.
- *Valuación*: la valuación es correcta de acuerdo al marco normativo aplicado.

Se analiza seguidamente si de los cambios que sufrieron los estados contables al aplicar NIIF surgen riesgos potenciales que afecten alguna de estas aseveraciones. En caso afirmativo se revisará si son necesarias nuevas pruebas de auditoría.

Por los resultados obtenidos de las dos primeras metodologías, que se han expuesto oportunamente, se conoce que sólo se vieron modificados los estados contables de Inmuebles S.A., mientras que los de Combustibles S.A. permanecieron sin cambios.



Por lo que en este punto se trabaja sólo con la información de Inmuebles S.A. Se recuerda que al aplicar NIIF se optó por el método de revaluación de bienes de uso pero sólo para la categoría edificios. Como consecuencia de ello se incrementó el importe en libros de los Edificios y dicho aumento se reflejó en una reserva por revalúo dentro el patrimonio neto.

El interrogante aquí es si es necesario aplicar tareas de auditoría adicionales para que el auditor pueda dar su opinión sobre la razonabilidad de la información contenida en los estados financieros sobre los bienes de uso.

Los riesgos que presentan los activos en general es que sean sobrevaluados. En particular, los bienes de uso presentan riesgos potenciales como la activación de partidas de mantenimientos o reparaciones, existencia de bienes en desuso o destinados a la venta o alquiler. Pero también pueden estar subvaluados si se imputan a resultados gastos en mejoras que deberían activarse, o se registran pérdidas por desvalorización que no son reales.

Entre los procedimientos de auditoría para este rubro se pueden mencionar:

- Prueba de saldos: comprobar los saldos de inicio y los movimientos de bienes producidos durante el ejercicio. Se debe revisar la documentación respaldatoria de las altas, estableciendo la razonabilidad del valor de incorporación y de la vida útil asignada. Además se debe realizar una inspección ocular de esos bienes. En el caso de las bajas, se debe revisar la registración teniendo en cuenta los valores por lo que se encontraban en el patrimonio.
- Prueba de no omisión de activos: se deben revisar los importes significativos incluidos en las cuentas de reparaciones y/o mantenimiento con el fin de detectar conceptos que deben ser activados por tratarse de mejoras.
- Prueba de valuación: verificar que cada de uno de los bienes esté valuado de acuerdo con la normativa aplicable.



- Prueba de revaluación: verificar el origen de los valores revaluados, su registración inicial y las posteriores desafectaciones.

En el caso de Inmuebles S.A., al aplicar el método de revalúo el auditor deberá efectuar la prueba de revaluación para poder dar una opinión sobre la razonabilidad de la información de los bienes de uso.

Los edificios fueron medidos a su valor razonable. Dichos valores se obtuvieron de tasaciones efectuadas por profesionales expertos.

El auditor deberá verificar el origen del valor revaluado. Es decir que deberá verificar que exista una tasación para cada uno de los inmuebles. Y que dicha tasación haya sido realizada por un profesional idóneo e independiente.

Además deberá verificar que el importe reflejado en el patrimonio neto como Reserva por Revalúo corresponda al mayor valor de los edificios. En el ejercicio siguiente, deberá corroborar que se imputen a dicha reserva el saldo por nuevas revaluaciones que incrementen o disminuyan el valor de los bienes. En este último caso se hará hasta agotar el saldo de la reserva y lo que exceda se enviará a pérdidas.

Como se aprecia, en el caso de Inmuebles S.A., al aplicar NIIF sí fue necesario que el auditor de los estados contables desarrollara pruebas de auditoría adicionales. De esta manera pudo aseverar lo referido a la existencia, valuación, exactitud, integridad, corte y exposición de los bienes de uso.



CONCLUSIONES

En términos generales, el aplicar NIIF para confeccionar los estados contables no tuvo impacto en el análisis de dichos estados. Es factible arribar a esta conclusión luego de analizar los resultados obtenidos y que se resumen a continuación.

De la lectura de las normas sobre valuación de los rubros y exposición de los estados básicos, se aprecia un avanzado proceso de armonización de la normativa contable nacional con la internacional. Sin embargo, las diferencias que aún existen para valorar determinadas partidas no se reflejaron en cambios en la información proporcionada en los estados contables de las empresas analizadas.

Inmuebles S.A. y Combustibles S.A., son dos pequeñas empresas de la ciudad de Córdoba, que trabajan con ventas y compras de contado o a muy corto plazo. Por lo que las partidas que para su valuación según NIIF deben emplearse valores descontados no sufrieron variaciones.

Otra característica es la alta rotación de los bienes de cambio en Combustibles S.A, que llevó a que exista coincidencia al valorar el inventario al costo de reposición (RT 17) y al costo (NIC 2).

El único rubro que sufrió modificaciones fue Bienes de Uso de Inmuebles S.A. Al aplicar NIC 16 se optó por el Modelo de Revaluación pero sólo para los edificios. Pero cabe aclarar que este modelo también está previsto en la RT 31 y puede ser adoptado por las empresas que confeccionan sus estados contables siguiendo las resoluciones técnicas argentinas. No obstante, hay que tener en cuenta que es muy costoso para una pequeña empresa contar con los valores razonables que requiere este método. Hay que evaluar la relación costo-beneficio de su adopción. Además no se puede obviar el hecho de que estos valores deben ser auditados. El auditor debe verificar que exista una tasación para cada uno de los inmuebles y



que las mismas hayan sido realizadas por un profesional idóneo e independiente. Y si el auditor no puede reunir las pruebas que le permitan dar una opinión sobre la razonabilidad de la información de los bienes de uso, ¿qué valor tendrá para los usuarios la información sobre los edificios de Inmuebles S.A.? Seguramente los distintos usuarios no recibirán con confianza dicha información a partir de la cual deben tomar decisiones.

La afirmación de que el hecho de aplicar normas internacionales no tuvo impacto en los estados contables se respalda también con el análisis de los índices financieros. Ante la ausencia de diferencias tanto en la valuación como en la exposición de las distintas partidas al confeccionar los estados financieros según NIIF, era previsible que los índices financieros arrojaran los mismos resultados que los obtenidos de los estados según resoluciones técnicas de FACPCE. Este fue el caso de Combustibles S.A. Por lo que es de esperar que los distintos usuarios tomen las mismas decisiones a partir de los indicadores de liquidez, endeudamiento y rentabilidad.

En el caso de Inmuebles S.A. se modificaron los ratios que relacionan partidas que involucran a los bienes de uso, ya que fue el único rubro que cambió al optar por revaluar los edificios. Lo que originó un menor índice de endeudamiento pero también un menor rendimiento sobre sus activos y sobre el capital invertido. Es muy probable que estos resultados afecten las decisiones de los distintos usuarios. Sin embargo, si la empresa al aplicar resoluciones técnicas de FACPCE hubiera optado por el método de revalúo estas diferencias no existirían.

En suma, por lo expuesto, se puede concluir que para estas empresas no tiene sentido adoptar NIIF, porque su situación ante los distintos usuarios no cambia, ya que la información que proporcionan a través de sus estados básicos es la misma según se preparen aplicando normas argentinas o internacionales. Tal vez, en empresas grandes, con otras características



Escuela de Graduados
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Nacional de Córdoba

operativas las conclusiones serían distintas, porque sí tendría impacto el hecho de aplicar NIIF para confeccionar sus estados contables.



BIBLIOGRAFÍA

- American Accounting Association (1966). “Teoría Contable Básica”. Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana. México.
- Beaver, W. H. (1981). “Financial reporting: An Accounting Revolution”. Prentice Hall. Nueva Jersey.
- Díaz Durán, M.; Gil, J. J.; Vilchez Olivares, P. (2010). Hacia la convergencia mundial del marco conceptual para la preparación de los estados financieros. Contabilidad y negocios, vol. 5, núm. 9, pp. 19-56.
- Díaz Llanes, M. (2010). El análisis de los estados contables en un entorno dinámico y gerencial de la empresa. Revista Universo Contábil, vol. 6, núm. 2, pp. 121-140.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (1987) Resolución Técnica Nro. 8: Normas generales de exposición contable. San Salvador de Jujuy, Jujuy. RA.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (1987) Resolución Técnica Nro. 9: Normas particulares de exposición contable para entes comerciales, industriales y de servicios. San Salvador de Jujuy, Jujuy. RA.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (2000) Resolución Técnica Nro. 17: Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general. Esquel, Chubut. RA.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (2009) Resolución Técnica Nro. 26: Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (“NIIF para las pymes”) San Martín de Los Andes, Neuquén. RA.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (2011) Resolución Técnica Nro. 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. Ciudad de Mendoza, Mendoza. RA.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (2013) Resolución Técnica Nro. 37: Normas de auditoría, revisión, otros encargos de aseguramiento, certificación y servicios relacionados. Ciudad de Santa Fe, Santa Fe. RA.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (2015) Resolución Técnica Nro. 41: Normas contables profesionales. Desarrollo de cuestiones de aplicación general: aspectos de reconocimiento y medición para Entes Pequeños. Ciudad de Santa Juan, San Juan. RA.



- García, N; Werbin, E; Quadro M E. (2013). Fundamentos de Contabilidad I, Material de estudio de la Especialidad en Contabilidad Superior y Auditoría, Escuela de Graduados en Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba.
- García, N; Werbin, E; Quadro M E. (2013). Fundamentos de Contabilidad II, Material de estudio de la Especialidad en Contabilidad Superior y Auditoría, Escuela de Graduados en Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2010). El Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2011). NIC 1: Presentación de Estados Financieros.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC 2: Inventarios.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC7: Estados de Flujos de Efectivo.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC 12: Impuesto a las Ganancias.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC 16: Propiedades, Planta y Equipo.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC 19: Beneficios a los Empleados.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2012). NIIF 9: Instrumentos Financieros.
- Internacional Accounting Standard Board – IASB. (2014). NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- Nava Rosillón, M. A. (2009). Análisis Financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. Revista Venezolana de Gerencia, vol. 14, núm. 48, pp. 606-628.
- Ochoa Ramírez, S. A.; Toscano Moctezuma, J. A. (2012). Revisión crítica de la literatura sobre el análisis financiero de las empresas. Nósis. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, vol.21, núm. 41, pp. 73-99.



Escuela de Graduados
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Nacional de Córdoba

- Werbin, E. M. (2009). La información contenida en el informe financiero: Una aplicación a bancos en Argentina. Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad Nacional de Córdoba. República Argentina.



ANEXO I – ESTADOS CONTABLES DE COMBUSTIBLES S.A.

COMBUSTIBLES S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL	RT	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	NIIF
ACTIVOS CORRIENTES		ACTIVOS CORRIENTES	
Caja y Bancos	401.831,40	Caja y Bancos	401.831,40
Créditos por Ventas	3.019.592,14	Créditos por Ventas	3.019.592,14
Otros Créditos	871.889,65	Otros Créditos	871.889,65
Bienes de Cambio	858.505,62	Bienes de Cambio	858.505,62
Total Activos Corrientes	<u>5.151.818,81</u>	Total Activos Corrientes	<u>5.151.818,81</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		ACTIVOS NO CORRIENTES	
Inversiones	3.556.254,52	Inversiones	3.556.254,52
Bienes de Uso	925.127,47	Bienes de Uso	925.127,47
Total de Activos no Corrientes	<u>4.481.381,99</u>	Total de Activos no Corrientes	<u>4.481.381,99</u>
Total de Activos	9.633.200,80	Total de Activos	9.633.200,80
PASIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
Cuentas por Pagar	569.608,33	Cuentas por Pagar	569.608,33
Cargas Fiscales	1.358.018,45	Cargas Fiscales	1.358.018,45
Remuneraciones y Cargas Sociales	208.417,49	Remuneraciones y Cargas Sociales	208.417,49
Total Pasivos Corrientes	<u>2.136.044,27</u>	Total Pasivos Corrientes	<u>2.136.044,27</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		PASIVOS NO CORRIENTES	
Cargas Fiscales	3.022.531,52	Cargas Fiscales	3.022.531,52
Total Pasivos No Corrientes	<u>3.022.531,52</u>	Total Pasivos No Corrientes	<u>3.022.531,52</u>
Total Pasivos	5.158.575,79	Total Pasivos	5.158.575,79
PATRIMONIO NETO		PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	
Según estado correspondiente	4.474.625,01	Según estado correspondiente	4.474.625,01
Totales de Pasivos y Patrimonio Neto	9.633.200,80	Totales de Pasivos y Participación de los propietarios	9.633.200,80



COMBUSTIBLES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS	RT	ESTADO DEL BENEFICIO GLOBAL	NIIF
Ventas netas de bienes	77.149.201,89	Ingresos netos por ventas	77.149.201,89
Costo de Mercadería Vendida	-63.900.994,65	Costo de Mercadería Vendida	-63.900.994,65
UTILIDAD BRUTA	13.248.207,24	BENEFICIO BRUTO	13.248.207,24
Gastos de Comercialización	-6.480.298,10	Gastos de Comercialización	-6.480.298,10
Gastos de Administración	-648.246,77	Gastos de Administración	-648.246,77
Resultados Financieros y por Tenencia	-668.869,68		
Otros Ingresos	4.201,38	Otros Ingresos	4.201,38
Ganancia antes del Imp. a la Ganancias	5.454.994,08	Beneficio proveniente de las operaciones	6.123.863,76
Impuesto a las Ganancias	-1.594.247,93	Gastos de intereses	-668.869,68
GANANCIA DEL EJERCICIO	3.860.746,14	Beneficio antes del Imp. a la Ganancias	5.454.994,08
		Impuesto a las Ganancias	-1.594.247,93
		BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	3.860.746,14



COMBUSTIBLES S.A.

RT

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

DETALLE	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS ACUMULADOS						TOTAL DEL	
	Capital Social	Aportes Irrevoc.	Total	Ganancias Reservadas			Rtdos.	Rdos No	Total	EJERCICIO	
				Legal	Otras	Total	Diferid.	Asignad		Actual	Anterior
Saldos al inicio del ejercicio	300.000	0	300.000	60.000	0	60.000	0	6.725.381	6.785.381	7.085.381	3.715.061
Modificación saldos inicio								-121.502	-121.502	-121.502	2.266.659
Saldos al inicio modificados	300.000	0	300.000	60.000	0	60.000	0	6.603.879	6.663.879	6.963.879	5.981.720
Distribución de resultados:											
> Reserva legal											
> Hon. directores y sindicatura								-350.000	-350.000	-350.000	-370.000
> Dividendos en efectivo (o especie)								-6.000.000	-6.000.000	-6.000.000	0
> Dividendos en acciones											
Ganancia del ejercicio								3.860.746	3.860.746	3.860.746	1.473.661
Saldos al cierre del ejercicio	300.000	0	300.000	60.000	0	60.000	0	4.114.625	4.174.625	4.474.625	7.085.381



N I I F

ESTADO DE CAMBIOS EN LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

D E T A L L E	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS ACUMULADOS						OTRO BENEFICIO GLOBAL	TOTAL DEL EJERCICIO	
	Capital Social	Aportes Irrevoc.	Total	Ganancias Reservadas			Rtdos. Diferid.	Rdos No Asignad	Total		Actual	Anterior
				Legal	Otras	Total						
Saldos al inicio del ejercicio	300.000	0	300.000	60.000	0	60.000	0	6.725.381	6.785.381	0	7.085.381	3.715.061
Modificación saldos inicio								-121.502	-121.502		-121.502	2.266.659
Saldos al inicio modificados	300.000	0	300.000	60.000	0	60.000	0	6.603.879	6.663.879	0	6.963.879	5.981.720
Distribución de resultados:												
> Reserva legal												
> Hon. directores y sindicatura								-350.000	-350.000		-350.000	-370.000
> Dividendos en efectivo (o especie)								-6.000.000	-6.000.000		-6.000.000	0
> Dividendos en acciones												
Ganancia del ejercicio								3.860.746	3.860.746		3.860.746	1.473.661
Saldos al cierre del ejercicio	300.000	0	300.000	60.000	0	60.000	0	4.114.625	4.174.625	0	4.474.625	7.085.381



COMBUSTIBLES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	RT	NIIF
Variaciones del Efvo. y Efvo. Equivalente (EE)		
Efvo. y EE al inicio del ejercicio	1.549.538,21	1.549.538,21
Efvo. y EE al cierre del ejercicio	401.831,40	401.831,40
Disminución neta del Efvo. y EE	-1.147.706,82	-1.147.706,82
Causas de las variaciones del Efvo. y EE		
Actividades operativas		
Ganancia ordinaria del ejercicio	2.918.619,13	2.918.619,13
Impuesto a las ganancias devengado	1.594.247,93	1.594.247,93
Ajustes para arribar al flujo neto de las actividades operativas:		
Depreciación de bienes de uso	119.758,37	119.758,37
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en créditos por ventas	-685.680,27	-685.680,27
Disminución en otros créditos	4.365.018,17	4.365.018,17
Aumento en bienes de cambio	-461.011,88	-461.011,88
Disminución en deudas comerciales	-225.277,87	-225.277,87
Aumento en deudas por remuneraciones y cargas sociales	83.178,38	83.178,38
Aumento en deudas por cargas fiscales	891.997,62	891.997,62
Pagos de dividendos y honorarios	-6.350.000,00	-6.350.000,00
Pagos de impuesto a las ganancias	0,00	0,00
Flujo neto del Efvo. y EE generado por actividades operativas	2.250.849,57	2.250.849,57
Actividades de inversión		
Fideicomiso	-2.594.502,10	-2.594.502,10
Pago por compra de bienes de uso	-151.933,37	-151.933,37
Flujo neto del Efvo. y EE generado por actividades de inversión	-2.746.435,47	-2.746.435,47
Actividades de financiación		
Intereses y gastos bancarios	-68.288,53	-68.288,53
Comisiones	-95.369,58	-95.369,58
Otros intereses	-488.462,81	-488.462,81
Flujo neto del Efvo. y EE generado por actividades de financiación	-652.120,92	-652.120,92
Disminución neta del Efvo. y EE	-1.147.706,82	-1.147.706,82



ANEXO II - ESTADOS CONTABLES DE INMUEBLES S.A.

INMUEBLES S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL	RT	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	NIIF
ACTIVOS CORRIENTES		ACTIVOS CORRIENTES	
Caja y Bancos	65.931,86	Caja y Bancos	65.931,86
Créditos por Ventas	55.268,81	Créditos por Ventas	55.268,81
Otros Créditos	<u>33.164,83</u>	Otros Créditos	<u>33.164,83</u>
Total Activos Corrientes	154.365,50	Total Activos Corrientes	154.365,50
ACTIVOS NO CORRIENTES		ACTIVOS NO CORRIENTES	
Inversiones	176.910,02	Inversiones	176.910,02
Bienes de Uso	<u>2.375.263,80</u>	Bienes de Uso	<u>47.558.372,42</u>
Total de Activos no Corrientes	2.552.173,82	Total de Activos no Corrientes	47.735.282,44
Total de Activos	2.706.539,32	Total de Activos	47.889.647,94
PASIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
Cuentas por Pagar	162.668,80	Cuentas por Pagar	162.668,80
Cargas Fiscales	<u>26.689,91</u>	Cargas Fiscales	<u>26.689,91</u>
Total Pasivos Corrientes	189.358,71	Total Pasivos Corrientes	189.358,71
PASIVOS NO CORRIENTES		PASIVOS NO CORRIENTES	
No Existen	<u>0,00</u>	Cargas Fiscales	<u>0,00</u>
Total Pasivos No Corrientes	0,00	Total Pasivos No Corrientes	0,00
Total Pasivos	189.358,71	Total Pasivos	189.358,71
PATRIMONIO NETO		PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	
Según estado correspondiente	2.517.180,61	Según estado correspondiente	47.700.289,23
Totales de Pasivos y Patrimonio Neto	2.706.539,32	Totales de Pasivos y Participación de los propietarios	47.889.647,94



INMUEBLES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS	RT	ESTADO DEL BENEFICIO GLOBAL	NIIF
Alquileres Cobrados	<u>785.222,00</u>	Alquileres Cobrados	<u>785.222,00</u>
UTILIDAD BRUTA	785.222,00	BENEFICIO BRUTO	785.222,00
Gastos de Comercialización	-351.243,06	Gastos de Comercialización	-351.243,06
Gastos de Administración	-56.273,54	Gastos de Administración	-56.273,54
Resultados Financieros y por Tenencia	<u>-15.491,79</u>		
Ganancia antes del Impuesto a la Ganancias	362.213,61	Beneficio proveniente de las operaciones	377.705,40
Impuesto a las Ganancias	<u>-105.774,76</u>	Gastos de intereses	-15.491,79
GANANCIA DEL EJERCICIO	256.438,85	Beneficio antes del Impuesto a la Ganancias	362.213,61
		Impuesto a las Ganancias	<u>-105.774,76</u>
		BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	256.438,85



INMUEBLES S.A.

RT

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

D E T A L L E	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS ACUMULADOS						TOTAL DEL EJERCICIO	
	Capital Social	Aportes Irrevoc.	Total	Ganancias Reservadas			Rtdos. Diferid.	Rdos No Asignad.	Total	Actual	Anterior
				Legal	Otras	Total					
Saldos al inicio del ejercicio	1.830.000	0	1.830.000	15.790	0	15.790	0	464.952	480.742	2.310.742	2.103.752
Modificación saldos inicio (Nota 12)									0	0	-125
Saldos al inicio modificados	1.830.000	0	1.830.000	15.790	0	15.790	0	464.952	480.742	2.310.742	2.103.628
Distribución de resultados:											
> Reserva legal				11.606		11.606		-11.606	0	0	
> Hon. directores y sindicatura								-50.000	-50.000	-50.000	-25.000
> Dividendos en efectivo (o especie)									0	0	0
Ganancia del ejercicio								256.439	256.439	256.439	232.114
Saldos al cierre del ejercicio	1.830.000	0	1.830.000	27.396	0	27.396	0	659.785	687.181	2.517.181	2.310.742



NIF

ESTADO DE CAMBIOS EN LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

DETALLE	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS ACUMULADOS						OTRO BENEFICIO GLOBAL	TOTAL DEL EJERCICIO	
	Capital Social	Aporte Irrev.	Total	Ganancias Reservadas			Rtdos. Dif.	Rdos No Asig.	Total		Actual	Anterior
				Legal	Otras	Total						
Saldos al inicio del ejercicio	1.830.000	0	1.830.000	15.790	0	15.790	0	464.952	480.742	0	2.310.742	3.715.061
Modificación saldos inicio (Nota 12)									0		0	2.266.659
Saldos al inicio modificados	1.830.000	0	1.830.000	15.790	0	15.790	0	464.952	480.742	0	2.310.742	5.981.720
Distribución de resultados:												
> Reserva legal				11.606				0				
> Hon. directores y sindicatura								-50.000	-50.000		-50.000	-370.000
> Dividendos en efectivo (o especie)								0	0		0	0
Reserva por Revalúo										45.183.109	45.183.109	
Ganancia del ejercicio								256.439	256.439		256.439	1.473.661
Saldos al cierre del ejercicio	1.830.000	0	1.830.000	27.396	0	15.790	0	671.391	687.181	45.183.109	47.700.289	7.085.381



INMUEBLES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	RT	NIIF
Variaciones del Efvo. y Efvo. Equivalente (EE)		
Efvo. y EE al inicio del ejercicio	74.574,65	74.574,65
Efvo. y EE al cierre del ejercicio	65.931,86	65.931,86
Disminución neta del Efvo. y EE	-8.642,79	-8.642,79
Causas de las variaciones del Efvo. y EE		
Actividades operativas		
Ganancia ordinaria del ejercicio	271.930,64	271.930,64
Ajustes para arribar al flujo neto de las actividades operativas:		
Depreciación de bienes de uso	90.345,25	90.345,25
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en créditos por ventas	-40.005,90	-40.005,90
Disminución en otros créditos	42.834,28	42.834,28
Disminución de cuentas por pagar	-74.558,32	-74.558,32
Disminución en deudas por cargas fiscales	-30.609,47	-30.609,47
Pagos de dividendos y honorarios	-50.000,00	-50.000,00
Flujo neto del Efvo. y EE generado por actividades operativas	209.936,48	209.936,48
Actividades de inversión		
Fideicomiso	-65.279,70	-65.279,70
Pago por compra de bienes de uso	-137.807,78	-137.807,78
Flujo neto del Efvo. y EE generado por actividades de inversión	-203.087,48	-203.087,48
Actividades de financiación		
Intereses y gastos bancarios	-15.482,07	-15.482,07
Otros intereses	-9,72	-9,72
Flujo neto del Efvo. y EE generado por actividades de financiación	-15.491,79	-15.491,79
Disminución neta del Efvo. y EE	-8.642,79	-8.642,79