

19º SIMPOSIO REGIONAL DE INVESTIGACIÓN CONTABLE

CONTABILIDAD PATRIMONIAL Y FINANCIERA

**ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN: MEDICIÓN DE BIENES DE CAMBIO Y DE
DERECHOS DE FACTURAR A CLIENTES. RECONOCIMIENTO DE RESULTADOS
VINCULADOS.**

AUTORES

**RONDI, GUSTAVO ROBERTO
CASAL, MARIA DEL CARMEN
GIAI LEVRA, VALERIA CECILIA**

La Plata, 30 de Noviembre de 2023.

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN: MEDICIÓN DE BIENES DE CAMBIO Y DE DERECHOS DE FACTURAR A CLIENTES. RECONOCIMIENTO DE RESULTADOS VINCULADOS.

PALABRAS CLAVE: BIENES DE CAMBIO – MEDICION – RECONOCIMIENTO - INGRESOS

RESUMEN

La Resolución Técnica 17 de la FACPCE, contiene disposiciones al respecto del criterio de medición que debiera aplicarse a bienes de cambio en producción o construcción mediante un proceso de producción prolongado. Como criterio general, la normativa distingue el tratamiento de obras en las cuales se procede a su construcción sin haberse concretado la venta, de aquellas en las cuales la construcción se encara para efectivizar su entrega a terceros con motivo de un contrato preexistente (venta asegurada). Al respecto, para este último caso, establece un tratamiento particular para los bienes que se encuentran en proceso de construcción o ya finalizados habiendo este proceso abarcado más de un período contable, indicando que deberán medirse al valor neto de realización proporcionado de acuerdo con el grado de avance de la construcción y del correspondiente proceso de generación de resultados.

Conforme la Resolución Técnica 17, este último criterio de medición, será aplicable en tanto se cumplan las siguientes condiciones:

- a) se hayan recibido anticipos que fijen precio;
- b) las condiciones contractuales de la operación aseguren la efectiva concreción de la venta;
- c) el ente tenga la capacidad financiera para finalizar la obra; y
- d) exista certidumbre respecto de la concreción de la ganancia.

La Resolución Técnica 54, Norma Unificada Argentina de Contabilidad, (en adelante la NUA), modificada por la RT 56; en principio, una vez que sea aprobada por los consejos profesionales, tendría vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1ro de julio de 2024 (admitiéndose su aplicación anticipada para ejercicios iniciados a partir del 1ro de enero de 2023). Dicha norma, plantea al respecto de la medición de bienes de cambio producidos o construidos o que se encuentren en proceso de producción o construcción las siguientes opciones:

- a) costo de producción o construcción; o
- b) costo de reproducción o reconstrucción.

A diferencia del tratamiento previsto por la Resolución Técnica 17, la NUA no admite, en ningún caso, la posibilidad de emplear el valor neto de realización para la medición de estos bienes.

Cabe destacar que, la NUA, a continuación del párrafo 294, contiene un apartado bajo el título “Caso Particular” en el cual, si bien indica que dicho apartado no es parte integrante de la resolución, se pone de manifiesto la conclusión a la que arribó el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y de Auditoría (CENCYA) respecto a la medición a valor neto de realización o bien valor neto de realización proporcionado por el grado de avance, en el caso particular de bienes de cambio con proceso de producción prolongado cuando una entidad haya recibido anticipos que fijan precio y las condiciones contractuales de la operación aseguren la efectiva concreción de la venta (cuestión tratada en la RT 17). Se menciona en dicho apartado, que no existen argumentos de peso para sostener que ante esas condiciones deba cambiarse la base de medición de los bienes de cambio. Considerando que, independientemente de la forma o momento en que se perfeccione la venta, se trata de una operación con naturaleza transaccional, y que el resultado debe dar cuenta de que se trata de una entidad que genera ingresos por la venta a los cuales se les asocian costos, y no un resultado que provenga de la mera tenencia.

A fin de identificar el periodo en el cual debe reconocerse el ingreso generado, recurrimos a lo dispuesto por el párrafo 523 de la NUA, el cual específicamente aborda el tratamiento a dispensar a

los ingresos procedentes de contratos de construcción. En este sentido, diferencia los ingresos que provienen de contratos que:

- a) se asemejan a la venta de bienes, como sería el caso de una empresa que construye sobre terreno propio, para luego proceder a transferir las unidades construidas, a la finalización de la obra. En este caso, el ingreso se reconoce al momento de obtención del control del bien por parte del cliente, esto es, cuando se efectiviza la entrega del activo y el cliente acepta el mismo. A medida que se avanza con el proceso de producción, se reconocerá el activo “bien de cambio” el cual se medirá conforme lo indicamos anteriormente (al costo de construcción o al costo de reconstrucción), pero en ningún caso al valor neto de realización ni a la proporción del mismo.
- b) se asemejan a la prestación de servicios de manera continua, como sería el caso de una empresa que construye sobre terreno del cliente. En este caso, el ingreso se irá reconociendo a medida que se produzca el avance de la obra, y se reconocerá un “derecho de facturar a clientes”. Pero no se reconoce ningún bien de cambio, sino un crédito.

La normativa define los “derechos de facturar a clientes”, dentro del apartado en que trata los créditos en moneda.

En cuanto a la normativa internacional, en lo que respecta a cuestiones de medición de bienes de cambio, debemos tomar como referencia la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 2 que aborda el tratamiento de lo que denomina “Inventarios”. La medición de los bienes que estamos tratando en el presente trabajo, según la NIC 2, es sencilla y queda reducida a las siguientes opciones: costo o al valor neto realizable, según cual sea el menor. Se entiende como costo el derivado de su adquisición o transformación según sea el caso, así como también todos los costos en los que se haya incurrido para darle su condición y ubicación actuales.

En lo que respecta al reconocimiento de ingresos, en mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, con vigencia desde el 1 de enero de 2018, y que sustituyó principalmente a la NIC 11 Contratos de Construcción y la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN: MEDICIÓN DE BIENES DE CAMBIO Y DE DERECHOS DE FACTURAR A CLIENTES. RECONOCIMIENTO DE RESULTADOS VINCULADOS.

1. INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo se enmarca en nuestro proyecto de investigación, “Información contable de entes que desarrollan la actividad de construcción de inmuebles. Prácticas habituales, normas nacionales e internacionales aplicables, necesidades y propuestas”. En el mismo nos propusimos abordar el estudio de la información contable de entes que desarrollan la actividad de construcción de inmuebles, de gran importancia en el país y en particular en la ciudad de Mar del Plata, destacándose su rol reactivador de la economía y su uso intensivo de mano de obra. Nos propusimos realizar un análisis de las características de la actividad, del marco legal que la regula y de las prácticas habituales en la generación de información contable, poniendo mayor énfasis en la situación de las PYMES, analizando los antecedentes doctrinarios y normativos vinculados, nacionales e internacionales, a efectos de realizar propuestas de herramientas prácticas y modelos que contribuyan a la generación de información contable confiable y de calidad para la toma de decisiones de usuarios internos y externos.

En esta oportunidad, en particular, nos proponemos abordar el tratamiento contable, previsto por la normativa y analizado por la doctrina, en relación a las obras de construcción desarrolladas por empresas constructoras. Debido a que, por lo general, estas se extienden a lo largo de más de un ejercicio económico, resulta necesario fijar pautas para el reconocimiento y medición de los activos y pasivos relacionados, así como también para la distribución de los ingresos y costos a lo largo de los períodos en que las obras se ejecuten.

En la realidad comercial, se plantean diversas modalidades de contratación, pudiendo la empresa constructora desarrollar la obra en terreno propio (teniendo acordada o contratada la venta de una o más unidades funcionales o no habiéndolo hecho); o en terreno del comitente o un tercero.

Antes de adentrarnos en esta temática, vamos a definir algunos conceptos que iremos empleando a lo largo de este trabajo. Así, Balán y Zilli (2020) definen a la **empresa constructora** como:

“Unidad económica (sociedad, UT, empresa unipersonal, sociedad de la Sección IV de la LGS), cuya actividad consiste en la construcción de obras sobre inmuebles. Pueden realizar sus tareas sobre inmuebles propios o de terceros.

En el primer caso puede efectuar los trabajos con recursos propios, es decir maquinarias, personal, infraestructura y demás factores de la producción de su propiedad, o bien, contratar las obras en su totalidad o parcialmente con terceros (contratistas).

En el segundo caso, será contratada por un comitente para la realización de las obras sobre el inmueble de propiedad de un tercero, siendo en este caso un contratista de obra para la ejecución de los trabajos encomendados.¹”

Si bien partimos de esta definición que, a priori, es sencilla, las modalidades de contratación pueden ser muy diversas. Así, podríamos plantear el caso en el cual una empresa constructora decide edificar sobre terreno propio, y ofrece las unidades funcionales a construir, en pozo, mediante el cobro de un anticipo, congelando o no precios, y comprometiéndose a la entrega en un plazo determinado por contrato, hasta la posibilidad de que se proceda a través de un fideicomiso. En medio nos encontramos con diversas modalidades. Incluso, en esta actividad, es usual que una de las partes

¹ Balán, Osvaldo; Zilli, Osvaldo (2020) Construcción. IVA- ganancias- ITI- ingresos brutos- fideicomiso. Errepar. Buenos Aires, pág. 5.

entregue un terreno, o diversos insumos de construcción, a cambio de ciertas unidades funcionales que se le adjudicarán a la finalización de la obra. Algunos autores han desarrollado en extensión la temática de cómo enmarcar estos contratos y sus modalidades, abordando las dificultades que se presentan en algunos casos para encuadrarlos jurídicamente, y para formalizar la transferencia de dominio, como, por ejemplo, en el caso en el cual se entrega un inmueble, a cambio de unidades a construir. E inclusive podría aplicarse también, a los casos en los cuales una de las partes se compromete a la entrega de insumos utilizados en la construcción, a cambio de una o más unidades funcionales a construir. En este sentido Blanco Lara y otros (2020) ponen de manifiesto que:

“En principio se dijo que se trataba de un contrato innominado, porque participaba de los elementos de la compraventa, de la permuta y de la locación de obra, entre otros. Quedó claro que esta figura jurídica se encuadraba dentro de la permuta, para lo cual hubo que zanjar algunos obstáculos exegéticos de la normativa. Así se preguntaban si la prestación futura a la que se obligaba el copermutante constructor, podría ser materia de contraprestación en la permuta, ya que no existía al momento de celebrarse el contrato. Se resolvió con acierto, aplicando las reglas de la compraventa a la permuta (art. 1492, C. C.) y de la propia definición de permuta del artículo 1485 del Código Civil, que podría operarse sobre una cosa futura. Máxime, si consideramos al contrato como *consensual* que no necesita entrega inmediata de la cosa para su perfeccionamiento.”²

No es propósito de este trabajo ahondar en esta arista, pero si remarcar que las diferentes maneras o modalidades de contratar en este tipo de actividad, definen en mayor o menor medida, cual es el criterio que, desde lo contable, deberíamos adoptar para la medición y reconocimiento de los resultados en la construcción de obras sobre inmuebles.

2. ACTIVIDADES DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS: ANÁLISIS NORMATIVO Y DOCTRINARIO.

La Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) no ha dictado normas específicas referidas ni a la medición de bienes construidos por contrato, ni a la actividad de empresas constructoras.

Por otro lado, a la fecha de redacción del presente trabajo, nos encontramos en un período que podríamos denominar “de transición”, debiendo considerar los siguientes cuerpos normativos aplicables a la temática en cuestión:

TIPO DE ENTE	NORMATIVA APLICABLE con vigencia anterior a ejercicios iniciados el 1ro de julio de 2024	NORMATIVA APLICABLE con vigencia a partir de ejercicios iniciados el 1ro de julio de 2024.
Entes que cotizan en Bolsa (RT 26)	Aplican NIIF Completas con carácter obligatorio.	
Entes que no cotizan en Bolsa (RT 26) ni encuadran en RT 41 (entes pequeños o medianos)	Podrán optar por: NIIF Completas (IASB) NIIF para las PYMES (IASB) si encuadran dentro de definición según IASB	Podrán optar por: NIIF Completas (IASB) NIIF para las PYMES (IASB) si encuadran dentro de definición

² Blanco Lara, Ricardo J y otros. (2010). *Transferencia de inmuebles por unidades a construir*. Trabajo presentado en la XXXVII Convención Notarial del Colegio de escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, publicado en la Revista del Notariado 905, pág. 84.

	RT 17 de la FACPCE	según IASB NUA Resolución Técnica 54 ³
Entes medianos	Podrán optar por: NIIF Completas (IASB) NIIF para las PYMES (IASB) RT 17 de la FACPCE RT 41 (FACPCE) tercera parte para entes medianos	
Entes pequeños	Podrán optar por: NIIF Completas (IASB) NIIF para las PYMES (IASB) RT 17 de la FACPCE RT 41 (FACPCE) tercera parte para entes medianos RT 41 (FACPCE) segunda parte para entes pequeños	

2.1. Disposiciones de la resolución Técnica 17.

La Resolución Técnica 17 de la FACPCE, contiene disposiciones al respecto del criterio de medición que debiera aplicarse a bienes de cambio en producción o construcción mediante un proceso de producción prolongado. ⁴

Como criterio general, la normativa distingue el tratamiento de obras en las cuales se procede a su construcción sin haberse concretado la venta, de aquellas en las cuales la construcción se encara para efectivizar su entrega a terceros con motivo de un contrato preexistente (venta asegurada). Al respecto, para este último caso, establece un tratamiento particular para los bienes que se encuentran en proceso de construcción o ya finalizados habiendo este proceso abarcado más de un periodo contable, indicando que deberán medirse al valor neto de realización proporcionado de acuerdo con el grado de avance de la construcción y del correspondiente proceso de generación de resultados.

Conforme la Resolución Técnica 17, este último criterio de medición, será aplicable en tanto se cumplan las siguientes condiciones:

- e) se hayan recibido anticipos que fijen precio;
- f) las condiciones contractuales de la operación aseguren la efectiva concreción de la venta;
- g) el ente tenga la capacidad financiera para finalizar la obra; y
- h) exista certidumbre respecto de la concreción de la ganancia. ⁵

³ Con vigencia para la preparación de estados contables para ejercicios iniciados a partir del 1ro de julio de 2024, admitiéndose su aplicación anticipada para ejercicios iniciados a partir de 1ro de enero de 2023, según modificación de la RT 56.

⁴ **Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)** (2000) Resolución Técnica 17, *Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general*, Segunda Parte, Acápite 5.5.3.

Remarcamos que estos requisitos deben cumplirse de manera concomitante, para que pueda el bien medirse al valor neto de realización proporcionado por grado de avance. En algunos casos, puede no ser tan sencillo determinar de manera contundente si se cumplen todos ellos, para poder aseverar que la “venta se encuentra asegurada”. Así, por ejemplo, el inciso a) indica que se deben haber recibido anticipos que “fijen precio”, ahora bien, si el precio se fija en moneda extranjera y se ha recibido un anticipo.... se considera que se fija precio de la operación? O al ser este variable según la evolución del valor de la divisa, no estaríamos ante un anticipo que “fija precio”?..., como veremos más adelante en este mismo trabajo, con la aplicación de la NUA esta cuestión dejará de tener incidencia en la medición y tratamiento contable; motivo por el cual no ahondamos en ella.

2.1.1. Método de Avance de Obra.

Recurrimos nuevamente a Balán-Zilli (2020) para definir lo que se entiende como avance de obra:

“Relación porcentual que surge de comparar los trabajos efectivamente realizados por un contratista o subcontratista en un determinado momento, y el total de los que se le hubiesen encomendado.

El cálculo de avance de obra se basa en mediciones, relevamientos y evaluaciones que se efectúan a una fecha determinada, a efectos de cuantificar y valorizar los certificados de obra.”⁶

Fowler Newton (2010) remarca que no existe una única manera de medir el avance de obra, pero define como criterio general los siguientes pasos:

- a) Se determina el costo real incurrido hasta el momento en que estamos efectuando esta determinación;
- b) Se estima el costo faltante para el completamiento del contrato;
- c) Se determina por suma de los dos conceptos anteriores, lo que sería una estimación del costo total del contrato;
- d) Se divide el costo real incurrido según 1, por el costo total estimado según 3. ⁷

En todo caso, los costos incurridos y a incurrir para este cálculo podrían determinarse con diversos criterios: costo de reposición de los insumos a la fecha de la medición; costo de últimas adquisiciones realizadas (reexpresados si corresponde, por un índice de precios específico, o por un índice general); costos históricos (reexpresados por índices específicos de precios o índice general). También podría recurrirse a un enfoque basado en el avance físico del trabajo. Claramente, no arribaremos a los mismos guarismos, según adoptemos uno u otro enfoque.

Asimismo, Fowler Newton, define el llamado método de avance de obra, como aquel en el cual:

- a) se mide el porcentaje de avance de la obra;
- b) se mide el activo en construcción por la proporción del porcentaje de avance según punto anterior;
- c) se reduce dicha medición por los importes facturados al cliente y, si los importes facturados al cliente superan el ritmo de ejecución de la obra, “podría ser necesario el reconocimiento de un pasivo”⁸.

Si se estima que los costos totales del contrato excederán los ingresos totales, la pérdida esperada deberá reconocerse de inmediato, atento a que el contratista ha asumido un compromiso que le

⁶ **Balán, Osvaldo; Zilli, Osvaldo** (2020) Construcción. IVA- ganancias- ITI- ingresos brutos- fideicomiso. Errepar. Buenos Aires, pág. 3.

⁷ **Fowler Newton, E.** (2010). Contabilidad Superior, La Ley, Buenos Aires, pág. 802.

⁸ **Fowler Newton, E.** (2010). Contabilidad Superior, La Ley, Buenos Aires, pág. 802.

generará un quebranto.⁹ Fowler Newton considera que lo más adecuado es aplicar el llamado método de avance de obra por separado para cada contrato negociado independientemente.

Retomando lo que plantea la RT 17, en los casos que no se verifiquen las pautas definidas por la normativa para estar frente a una “venta asegurada”, deberá entonces recurrirse en primer término, a emplear el costo de reposición de bienes con similar grado de avance de la producción o construcción, tomado de un mercado activo, o si esto no es posible, su costo de reproducción (reconstrucción) considerando para ello:

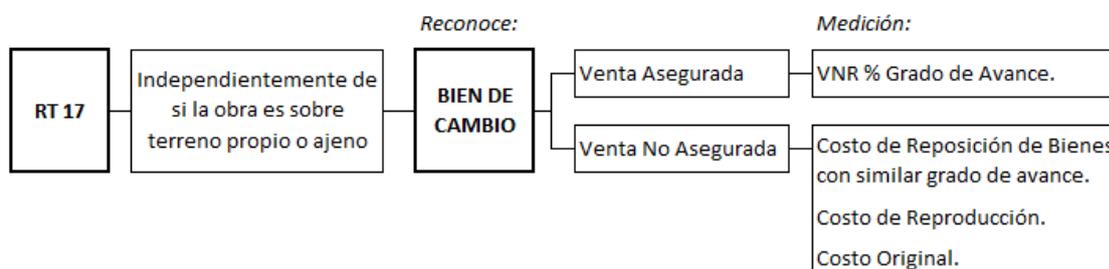
1. los costos de reposición de los materiales e insumos necesarios para la construcción;
2. los costos de conversión (mano de obra, servicios y otros necesario);
3. costos financieros si corresponde.

En caso de ser imposible la obtención del costo de reproducción, los bienes deberán medirse a su costo. Para ampliar sobre este tratamiento remitimos a la normativa mencionada.¹⁰

Con similares lineamientos a los planteados por la RT 17, se manifiesta la Resolución Técnica 41.

Fowler Newton (2010), se expresa considerando que los inmuebles que se construyen sin haberse concretado la venta, deberían medirse con el mismo criterio que se aplica a los bienes de cambio que se fabrican o adquieren para stock: costo o costo de reposición. En el caso de empresas constructoras, definiríamos un costo de “reconstrucción”, siendo este un valor corriente a dicha fecha.

Presentamos el siguiente cuadro como resumen del tratamiento previsto en la RT 17.



2.2. Disposiciones de la Resolución Técnica 54 (NUA)

Haremos referencia a continuación, a las disposiciones que sobre la cuestión contiene la Resolución Técnica 54, Norma Unificada Argentina de Contabilidad, (en adelante la NUA), modificada por la RT 56. Tal como indicamos anteriormente, esta norma, en principio, una vez que sea aprobada por los consejos profesionales, tendría vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1ro de julio de 2024 (admitiéndose su aplicación anticipada para ejercicios iniciados a partir del 1ro de enero de 2023).¹¹

⁹ Fowler Newton, E. (2010). Contabilidad Superior, La Ley, Buenos Aires, pág. 806.

¹⁰ Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) (2000) Resolución Técnica 17, Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general, Segunda Parte, Acápites 4.2.6 y 4.2.7.

¹¹ Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) (2022), Resolución Técnica nro. 54, (modificada por la Resolución Técnica 56) Normas contables profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad

Dicha norma, plantea al respecto de la medición de bienes de cambio producidos o construidos o que se encuentren en proceso de producción o construcción las siguientes opciones:

- a) costo de producción o construcción; o
- b) costo de reproducción o reconstrucción.

A diferencia del tratamiento previsto por la Resolución Técnica 17, la NUA no admite, en ningún caso, la posibilidad de emplear el valor neto de realización para la medición de estos bienes. Estableciendo entonces, un cambio de enfoque en cuanto al reconocimiento de los activos involucrados en la cuestión que estamos abordando. Ante esta nueva normativa, ya no se plantea la problemática que comentábamos anteriormente en este mismo trabajo, de definir si se está fijando o no precio en la operación, o si se cumplen efectivamente todos los requerimientos definidos por la RT 17 para considerar que se configura una “venta asegurada”, lo que habilitaba a medir el bien de cambio a valor neto de realización proporcionado por grado de avance. La NUA hace foco en el hecho de que la obra se desarrolle sobre inmueble propio o de quien contrata la obra (cliente). Si bien entendemos que si se desarrolla sobre inmueble de tercero, estamos indefectiblemente en presencia de una “venta asegurada”, que en realidad se asemeja a una prestación de un servicio por un periodo de tiempo que suele ser amplio (el transcurso que dura la obra de construcción).

Cabe destacar que, la NUA, a continuación del párrafo 294, contiene un apartado bajo el título “Caso Particular” en el cual, si bien indica que dicho apartado no es parte integrante de la resolución, se pone de manifiesto la conclusión a la que arribó el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y de Auditoría (CENCyA) respecto a la medición a valor neto de realización o bien valor neto de realización proporcionado por el grado de avance, en el caso particular de bienes de cambio con proceso de producción prolongado cuando una entidad haya recibido anticipos que fijan precio y las condiciones contractuales de la operación aseguren la efectiva concreción de la venta. Se menciona en dicho apartado, que no existen argumentos de peso para sostener que ante esas condiciones deba cambiarse la base de medición de los bienes de cambio. Considerando que, independientemente de la forma o momento en que se perfeccione la venta, se trata de una operación con naturaleza transaccional, y que el resultado debe dar cuenta de que se trata de una entidad que genera ingresos por la venta a los cuales se les asocian costos, y no un resultado que provenga de la mera tenencia.

A fin de identificar el periodo en el cual debe reconocerse el ingreso generado, recurrimos a lo dispuesto por el párrafo 523 de la NUA, el cual específicamente aborda el tratamiento a dispensar a los ingresos procedentes de contratos de construcción. En este sentido, diferencia los ingresos que provienen de contratos que:

- c) se asemejan a la venta de bienes, como sería el caso de una empresa que construye sobre terreno propio, para luego proceder a transferir las unidades construidas, a la finalización de la obra. En este caso, el ingreso se reconoce al momento de obtención del control del bien por parte del cliente, esto es, cuando se efectiviza la entrega del activo y el cliente acepta el mismo. A medida que se avanza con el proceso de producción, se reconocerá el activo “bien de cambio” el cual se medirá conforme lo indicamos anteriormente (al costo de construcción o al costo de reconstrucción), pero en ningún caso al valor neto de realización ni a la proporción del mismo.
- d) se asemejan a la prestación de servicios de manera continua, como sería el caso de una empresa que construye sobre terreno del cliente. En este caso, el ingreso se irá reconociendo

a medida que se produzca el avance de la obra, y se reconocerá un “derecho de facturar a clientes”. Pero no se reconoce ningún bien de cambio, sino un crédito.¹²

La normativa define los “derechos de facturar a clientes”, dentro del apartado en que trata los créditos en moneda:

Son activos representativos de derechos no contingentes, emergentes del cumplimiento de obligaciones por parte de la entidad que:

- a) proceden del reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias por la venta de bienes, la prestación de servicios o la construcción de activos (por ejemplo, cuando se contabilizan en función del grado de avance);
- b) son distintos de las cuentas por cobrar a clientes;
- c) su facturación o emisión de documentos similares se difiere en el tiempo debido a cuestiones tales como hitos acordados entre la entidad y su cliente; y
- d) generaran una cuenta a cobrar a clientes luego de la emisión de la factura o documentos similares.¹³

La misma norma establece al respecto de la medición de los derechos de facturar a clientes en un momento posterior, se efectuará por la sumatoria de los importes reconocidos en el presente ejercicio o en ejercicios anteriores, a causa de los ingresos de actividades ordinarias no facturados.¹⁴

Nótese que el tratamiento previsto por la NUA no indica que no deban reconocerse o medirse los ingresos considerando el grado de avance de la construcción y del correspondiente proceso de generación de resultados, sino que lo que se plantea es un cambio en la contrapartida, ya no se trata de un bien de cambio, sino de un derecho a facturar, es decir de un crédito. La cuantía del activo no se ve modificada.

Presentamos el siguiente cuadro como resumen del tratamiento previsto en la RT 54.



2.3. Análisis Comparativo RT 17 vs RT 54.

¹² **Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)** (2022), Resolución Técnica nro. 54, (modificada por la Resolución Técnica 56) Nomas contables profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad, párrafo 523.

¹³ **Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)** (2022), Resolución Técnica nro. 54, (modificada por la Resolución Técnica 56) Nomas contables profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad, párrafo 236.

¹⁴ **Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)** (2022), Resolución Técnica nro. 54, (modificada por la Resolución Técnica 56) Nomas contables profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad, párrafo 249.

A continuación, desarrollamos un ejemplo muy sencillo, a fin de mostrar de manera comparativa, los tratamientos dispensados por la Resolución Técnica 17 y por la NUA:

La empresa A dedicada a la construcción, al cierre de su quinto ejercicio se encuentra construyendo un edificio y cuenta con la siguiente información.

- Costos Incurridos en el Año 1: \$230 (medidos a Costo de Reconstrucción).
- Grado de avance de la Obra: 35%
- Precio de Venta Total Final: \$800

Tratamiento Aplicando la Resolución Técnica 17 ó Resolución Técnica 41

Bajo estos cuerpos normativos, debemos reconocer la existencia de un Bien de Cambio que debe quedar medido a su valor neto de realización, en el caso, proporcionado por su grado de avance, cuando la venta se encontrase asegurada.

En este caso sería: $800 * 35\% = 280$

Tendríamos entonces, un “**Bien de Cambio**” medido a \$ 280.

Debería reconocerse un Resultado por medición de Bienes de Cambio a VNR por 50. Siendo este la diferencia entre los 280 de su VNR proporcionado por el grado de avance y los 230 de los costos incurridos en la construcción.

Bajo el supuesto de que la venta no se encontrase asegurada, contaríamos también con un bien de cambio pero quedaría valuado al Costo de Reconstrucción (\$230).

Solución Aplicando la RT 54:

Aplicando la RT 54 debiéramos distinguir si se trata de una obra sobre terreno propio o terreno del cliente. Ya no resulta ser relevante, bajo el análisis de la RT 54, el hecho de que la venta se encuentre asegurada o no, siendo en cambio necesario definir si la construcción se realiza sobre terreno propio o del cliente.

En el caso de que la obra se ejecute sobre terreno propio, el bien de cambio (en construcción o terminado) quedará medido al costo de construcción o al costo de reconstrucción (\$230).

En cambio, si la construcción fuese sobre terreno del cliente, no se reconoce ningún bien de cambio, sino un "**Derecho de facturar a clientes**", por \$ 280, atento a que la obra se realiza sobre terreno ajeno.

En definitiva, para este último supuesto, la NUA requiere que se contabilicen como *derechos de facturar a clientes* y se presenten junto con los créditos, partidas que de acuerdo con las RT 17 y 41, se reconocen, miden y presentan como bienes de cambio.

En el estado de resultados se debe dar reconocimiento a un Ingreso por venta de 280 y a un Costo de Venta de 230. Resultado una utilidad de 50.

INGRESO POR VENTA	280
COSTO DE VENTAS	<u>(230)</u>
UTILIDAD BRUTA	50

Transcribimos a continuación la aclaración que se expone en texto de la NUA, dentro del párrafo 236, al tratar los derechos de facturar a clientes.

Aclaración (texto no integrante de la presente Resolución Técnica)

Las partidas que, de conformidad con las RT 17 y 41, se reconocían, medían y presentaban como “bienes de cambio”, esta Resolución Técnica requiere que se contabilicen como “Derechos de facturar a clientes”, y se presenten junto con los créditos (en moneda o en especie, según corresponda).

Este cambio no afecta al resultado de la entidad, ni al total del activo, del pasivo o de su patrimonio neto, pero explica de mejor manera las causas de los resultados y la naturaleza de las partidas de activos o pasivos involucradas en las transacciones relacionadas.

Para más información, remitimos al ejemplo incluido en la aclaración incorporada antes del párrafo 295 de la presente Resolución Técnica.

Exponemos en el siguiente cuadro, un resumen del reconocimiento de activos y de resultados del tema que estamos abordando:

	RT 17/ RT 41		RT 54. NUA	
	Obra con Venta Asegurada	Obra sin Venta Asegurada	Obra Sobre Terreno de Tercero	Obra Sobre Terreno Propio
Reconocimiento de ACTIVOS	Obra en Construcción: 280 (BIEN DE CAMBIO)	Obra en Construcción: 230 (BIEN DE CAMBIO)	Derechos de Facturar a Clientes: 280 (CRÉDITO)	Obra en Construcción: 230 (BIEN DE CAMBIO)

	RT 17/ RT 41		RT 54. NUA	
	Obra con Venta Asegurada	Obra sin Venta Asegurada	Obra Sobre Terreno de Tercero	Obra Sobre Terreno Propio
Reconocimiento de Resultados	Resultado por medición de Bienes de Cambio a VNR: 50		Ingreso por Venta 280 Costo de Venta <u>(230)</u> Utilidad Bruta 50	

2.4. Análisis Comparativo RT 54. Obra Sobre Terreno de Tercero vs Obra Sobre Terreno Propio.

Desarrollamos a continuación unos ejemplos sencillos a fin de distinguir el reconocimiento y medición de los activos que correspondan (bien de cambio o derechos de facturar a clientes) conforme el tratamiento definido por la NUA, distinguiendo según se trate de una obra desarrollada sobre terreno propio o ajeno.

a) Caso de obra sobre terreno del cliente.

DATOS	
Recibió un Anticipo del 25% al inicio.	200
Costos Incurridos Año 1.	230
Grado Avance Obra Año 1.	35%
Precio de Venta Total	800
Otro Pago a Cuenta al inicio del Año 2	300
Costos Incurridos Año 2.	350
Grado Avance Obra Año 2.	65%

AÑO 1

Aa	Bco XX Cta Cte	200	
Pa	Anticipo de Clientes		200

Aa	Derechos de Facturar a clientes	280	(35%*800)
R+	Ingresos por Ventas		280

R-	Costo de Ventas	230	
Ad	Bco XX Cta Cte		230

Se registran los anticipos recibidos, y a la vez se registra un activo a exponer como un crédito, representando los derechos de facturar a clientes, en función del grado de avance de la obra. Esto implica que la empresa constructora tendrá derecho a facturar la proporción de la obra que se encuentra avanzada. No dispone de un bien de cambio, pero si tiene un derecho (crédito). Como contrapartida, se reconoce el ingreso que se genera como consecuencia del avance del proceso de construcción, siendo este reconocimiento inescindible del registro y medición del derecho de facturar a clientes.

Ingresos por Ventas	280
Costo de Ventas	<u>-230</u>
Ganancia Bruta	50

AÑO 2

Aa	Bco XX Cta Cte	300	
Pa	Anticipo de Clientes		300

Aa	Derechos de Facturar a clientes	520	(65%*800)
R+	Ingresos por Ventas		520

R-	Costo de Ventas	350	
Ad	Bco XX Cta Cte		350

A medida que avanza el proceso de construcción, se seguirán reconociendo los anticipos y los avances de la misma manera que lo indicado para el año 1.

Ingresos por Ventas	520
Costo de Ventas	<u>-350</u>
Ganancia Neta	170

Nótese que se fueron reconociendo los ingresos por la venta a medida que se fue avanzando en el proceso de construcción de la obra.

AÑO 3

Aa	Bco XX Cta Cte	300	
Pd	Anticipo de Clientes	500	
Ad	Derechos de Facturar a clientes		800

Con la posesión del Inmueble construido

A la finalización y entrega de posesión de la obra concluida, se deberán dar de baja los derechos de facturar a clientes, registrándose la cancelación de los anticipos que ya se hayan recibido. No se reconoce en este momento ningún resultado.

b) Caso de obra desarrollada sobre terreno propio.

Con los mismos datos del caso anterior, pero con el supuesto de que la obra se desarrolla sobre un terreno propio (Costo del terreno Propio: 100).

AÑO 1

Aa	Bco XX Cta Cte	200	
Pa	Anticipo de Clientes		200

Aa	Edificio en construcción	230	
Ad	Bco XX Cta Cte		230

En este caso, la empresa constructora deberá reconocer el bien de cambio medido a su costo de reconstrucción (o costo de construcción). Al cierre del primer ejercicio reconocerá la existencia de un bien de cambio. No tendrá ningún resultado.

AÑO 2

Aa	Bco XX Cta Cte	300	
Pa	Anticipo de Clientes		300

Aa	Edificio en construcción	350	
Ad	Bco XX Cta Cte		350

A medida que se avance con la obra se procederá a medir el edificio en construcción según los costos incurridos, o al costo de reconstrucción.

AÑO 3

Aa	Bco XX Cta Cte	300	
Pd	Anticipo de Clientes	500	
R+	Ingresos por Venta		800

R-	Costo de Venta	680	
Ad	Edificio en construcción		680 *

*
 100 Costo del Terreno
 230 Costos Incurridos Año 1.
 350 Costos Incurridos Año 2.

 680 Costo Total

Ingresos por Venta	800
Costo de Venta	<u>-680</u>
Ganancia Neta	120

Suponiendo que en el año 3 se produce la venta, se registrará la misma en el momento en que esta se efectivice. Reconociendo un resultado por la venta de 120.

A continuación, presentamos a modo de síntesis comparativa, los tratamientos previstos por ambos cuerpos normativos, según lo expuesto.

Normativa	Base de distinción para tratamiento	Reconocimiento y medición
Resolución Técnica 17	Reconoce bien de cambio y distingue base de medición según se encuentre asegurada o no la venta	Venta asegurada Se reconoce un bien de cambio medido a <u>valor neto de realización proporcionado por grado de avance</u>
		Venta no asegurada Se reconoce un bien de cambio medido a costo de reposición de bienes con similar grado de avance; costo de reconstrucción; o si es imposible costo de construcción.
Resolución Técnica 54	Se distingue el reconocimiento de ingresos conforme se trate de una construcción sobre terreno propio o ajeno.	Terreno propio Se reconoce un bien de cambio medido a <u>costo de reconstrucción o costo de construcción.</u>
		Terreno ajeno Se reconoce un derecho de facturar a clientes (credito) medido de acuerdo al grado de avance de la construcción.

2.5. Disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.

En lo que respecta a cuestiones de medición de bienes de cambio, debemos tomar como referencia la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 2 que aborda el tratamiento de lo que denomina “Inventarios”. La medición de los bienes que estamos tratando en el presente trabajo, según la NIC 2, es sencilla y queda reducida a las siguientes opciones: costo o al valor neto realizable, según cual sea el menor.¹⁵

Se entiende como costo, el derivado de su adquisición o transformación según sea el caso, así como también todos los costos en los que se haya incurrido para darle su condición y ubicación actuales.

En lo que respecta al reconocimiento de ingresos, en mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, con vigencia desde el 1 de enero de 2018, y que sustituyó principalmente a la NIC 11 Contratos de Construcción y la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Nótese, que el enfoque de las disposiciones normativas está centrado en la medición de los ingresos, fijando pautas en relación a este reconocimiento. Al respecto en el párrafo 31 establece que:

“Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo.”

Se aclara que la obligación de desempeño podrá satisfacerse a lo largo del tiempo o en un momento determinado. Para el tema que nos ocupa, estaríamos en presencia de una obligación de desempeño a ser satisfecha a lo largo del tiempo. Al respecto la misma norma en el párrafo 39 indica que:

“Para cada obligación de desempeño satisfecha a lo largo del tiempo de acuerdo con los párrafos 35 a 37, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo midiendo el progreso hacia el cumplimiento completo de esa obligación de desempeño. El objetivo al medir el progreso es representar el desempeño de una entidad al

¹⁵ **Internacional Accounting Standard Board (IASB)** (2013) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Norma Internacional de Contabilidad 2 Inventarios, párrafo 9.

transferir el control de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (es decir, la satisfacción de una obligación de desempeño de una entidad).”¹⁶

No es propósito de este trabajo ahondar en las normas vinculadas con el reconocimiento de los ingresos de las actividades de construcción, pero si podemos aclarar que en definitiva, el reconocimiento de los mismos conforme la NIIF 15, se genera a medida que se van satisfaciendo las obligaciones de desempeño, definiendo en los párrafos 41 y siguientes métodos para medir dicho avance o progreso.

A continuación, transcribimos las partes pertinentes de los estados financieros anuales de TGLT S.A. que presenta sus estados bajo NIIF. Nótese que en la nota 1.1. hace referencia a sus modelos de negocios. Dentro de ellos enumera la construcción de obras para terceros mediante participación en licitaciones públicas y privadas, temática que nos ocupa en este trabajo.

1.1. Modelo de negocios

TGLT S.A. opera como una Compañía constructora y desarrolladora inmobiliaria de proyectos de gran escala en Argentina y Uruguay.

Fundada en 2005 como una desarrolladora inmobiliaria residencial para los segmentos medio-alto y alto, TGLT participa y controla todos los aspectos de desarrollo, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño y concepción del producto hasta su venta y comercialización. A lo largo de su historia, TGLT ha desarrollado o tiene en cartera 12 grandes proyectos que constan de alrededor de 400.000 metros cuadrados, y cuenta con marcas de calidad con alto reconocimiento en el mercado como *Forum*, destinada a proyectos de lujo de gran escala (típicamente más de 30.000 metros cuadrados) tales como Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo, este último en Uruguay; y *Astor*, marca centrada en proyectos de primera calidad en el segmento de ingresos medio-alto, que van desde los 10.000 a los 30.000 metros cuadrados, como son Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo.

A inicios de 2018, TGLT adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por TGLT), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza.

Mediante esta adquisición (y posterior fusión), TGLT no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos, sino que a la vez se convierte en una compañía de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite a TGLT mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

Así, nuestro modelo de negocios integrado se compone de tres líneas de negocio:

- **Construcción:** TGLT participa en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles, siendo competitiva en precio, calidad, plazo de entrega y financiamiento. Hemos construido oficinas clase A, centros comerciales, obras industriales, entre tantos otros, tanto a nivel nacional como regional.
- **Desarrollo:** hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-altos. Asimismo, tenemos el objetivo estratégico de desarrollar y adquirir edificios de oficinas corporativas AAA, centros logísticos premium y otros activos de renta de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.
- **Servicios:** a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente a la recolección de residuos.

La Compañía opera como una empresa pública desde octubre de 2010, fecha en que completó su Oferta Pública de Acciones Inicial en el Mercado de Valores de Buenos Aires (MERVAL), cotizando bajo el símbolo “TGLT”. A su vez, una parte de las acciones se negocia a nivel internacional a través de un programa patrocinado Nivel 1 de American Depositary Receipts, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. TGLT ha sido, y continúa siendo, una empresa activa en la búsqueda de apoyo por parte de importantes inversores institucionales tanto nacionales como extranjeros, así como de accionistas estratégicos.

Fuente: TGLT S.A. “Estados Financieros Anuales Consolidados” al 31/12/2021. Pag. 7.

¹⁶ **Internacional Accounting Standard Board (IASB)** (2013) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Norma Internacional de Información Financiera 15. Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. Párrafo 39.

En lo que respecta a la medición de sus bienes de cambio, conformado por proyectos en construcción y proyectos ya finalizados, indica; tal como lo establece la NIC 2, que se encuentran medidos al costo de adquisición o construcción, o el valor de mercado estimado, el que sea menor.

4.12. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.12.1 Proyectos en construcción

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

Adicionalmente, y como resultado de la adquisición de terrenos llevados a cabo por la Sociedad, el mayor valor que surja de las diferencias de medición de activos netos identificables al momento de efectuarse la adquisición, se incluyen en esta cuenta. Por lo tanto, el mayor valor de los inventarios se genera principalmente por la comparación entre los valores de libros y los correspondientes valores razonables de los principales activos adquiridos en dicho momento.

4.12. Inventarios (continuación)

El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

4.12.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como "Proyectos terminados" cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

El costo de construcción de unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de Inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para cada edificio calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

Fuente: TGTL S.A. "Estados Financieros Anuales Consolidados" al 31/12/2021. Pag. 16 y 17.

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
<i>Proyectos en Construcción</i>		
Astor San Telmo	3.056.339	2.869.953
Metra Puerto Norte	556.482	1.163.239
Forum Puerto del Buceo	-	392.374
<i>Deterioros</i>		
Metra Puerto Norte	(76.192)	(301.124)
Astor San Telmo	(172.836)	-
Total Inventarios – No corrientes	3.363.793	4.124.442

Nota 8. Inventarios (continuación)

Corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	1.101.899	1.177.130
Otros inventarios	1.278	1.278
Proyectos terminados		
Astor Núñez	17.632	19.663
Forum Alcorta	21.490	36.279
Metra Puerto Norte	1.277.296	452.005
Deterioros		
Forum Alcorta	(21.490)	(36.279)
Forum Puerto del Buceo	(312.525)	(386.367)
Metra Puerto Norte	(291.139)	(259.206)
Total Inventarios – Corrientes	1.794.441	1.004.503
Total Inventarios	5.158.234	5.128.945

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo
No corrientes			
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2021	2.869.953	862.115	392.374
Traspaso a corriente	-	(517.269)	(392.374)
Altas del ejercicio			
Servicios contratados	23.754	85.919	-
Gastos generales de obra	136.729	758	-
Provisiones del comitente	-	-	-
Sueldos y cargas sociales	23.272	4.494	-
Otros conceptos	2.631	15	-
Entregas del ejercicio	-	-	-
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	(172.836)	44.258	-
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021	2.883.503	480.290	-

Fuente: TGTL S.A. “Estados Financieros Anuales Consolidados” al 31/12/2021. Pag. 27 y 28.

Por último, en relación al reconocimiento de ingresos establece que los mismos siguen las disposiciones de la NIIF 15. En lo referido al “segmento de negocios: Construcción y servicios”, en los cuales se prestan servicios de construcción sobre los activos de los clientes, se indica que los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de cada obra.

4.21. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes” especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Si surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto, los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso.

4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)

A continuación, procedemos a detallar el proceso de reconocimiento de ingreso por segmento de negocio del Grupo.

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales en los proyectos residenciales que desarrolla bajo las marcas: Forum, Astor y Metra.

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando los proyectos vigentes disponibles para entrega: Astor Núñez, Astor Palermo, Astor San Telmo, Forum Alcorta y Metra Puerto Norte, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación. La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

- Segmento de negocios: Construcción y Servicios

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de construcción de largo plazo (entre 2-3 años generalmente) en su mayoría con clientes privados y algunos clientes públicos, en la República Argentina. La Sociedad considera que dichos contratos responden a una única obligación de desempeño.

Mediante la ejecución de los contratos de obra, la Sociedad y sus subsidiarias prestan un servicio de construcción sobre los activos de los clientes. En consecuencia, dada la prestación del servicio a lo largo del tiempo, los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La selección del método para la medición del grado de avance requiere juicios profesionales y se base en la naturaleza del servicio prestado. La Sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de obra. Este método requiere que la gerencia de la Sociedad elabore presupuestos de costos respecto de las obras y se realice una medición fiable del grado de avance. Las eventuales modificaciones de los costos estimados son incorporadas periódicamente a los costos estimados actualizados durante el plazo del contrato. El estado de resultados expone los ingresos y costos reconocidos por las obras al cierre de cada ejercicio. Los costos incurridos representan trabajos realizados, lo que se corresponde con la transferencia de control al cliente. Los ingresos son registrados proporcionalmente al avance de obra. Los costos de operaciones incluyen mano de obra, materiales, costo de subcontratistas, y otros costos directos e indirectos. Dado la naturaleza del trabajo requerido para la realización de las obligaciones de desempeño de la Sociedad, la estimación de ingresos y costos de la obra es un proceso complejo, sujeto a un gran número de variables y requiere de juicios profesionales significativos.

La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

Fuente: TGTL S.A. "Estados Financieros Anuales Consolidados" al 31/12/2021. Pag. 22 y 23.

A modo de ejemplo mostramos también la nota que en relación al criterio aplicado al reconocimiento de ingresos muestra DY CASA Sociedad Anónima, en sus estados contables al 31-12-2021.

3.1. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyen a la Sociedad. Se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes y servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

3.1.1. Actividad de construcción

La Sociedad reconoce los resultados con el criterio del grado de avance, determinado a través de la medición de obra ejecutada.

En el sector de la construcción los ingresos y los costos previstos de las obras pueden sufrir modificaciones durante el período de ejecución, que son de difícil anticipación y cuantificación objetiva. En este sentido, la obra ejecutada de cada ejercicio se determina por la valoración a precio de certificación de las unidades de obra ejecutadas durante el período que, por encontrarse amparadas en el contrato firmado con el comitente o en adicionales o modificaciones al mismo ya aprobados, no presentan dudas en cuanto a su certificación. Adicionalmente, se incluye como producción la valoración a precio de certificación de otras unidades de obra, ya ejecutadas, para las que se estima que existe certeza razonable en cuanto a su recupero.

Fuente: Estados Financieros 2021. DYCASA S.A. Pag 57.

Agrega en relación a la medición de los anticipos de clientes:

3.12. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes que constituyen obligaciones de realizar obras o prestar servicios que todavía no han sido ejecutados, han sido valuados al mayor valor entre las sumas recibidas y la parte proporcional del valor estimado de los activos comprometidos.

Fuente: Estados Financieros 2021. DYCASA S.A. Pag 61.

3. CONCLUSIÓN.

La actividad de la construcción puede dar lugar a diversas modalidades de contratación y ejecución de las obras, y cada una de ellas daría lugar a un análisis del tratamiento contable a dispensarle. Los diferentes cuerpos normativos han sido objeto de importantes modificaciones en los enfoques de esta temática. En materia de normas nacionales, las recientes disposiciones de la RT 54 (NUA) difieren del tratamiento dispuesto por la RT 17, habiendo efectuado un cambio importante de enfoque en cuanto a los activos a reconocer y las cuentas de resultados involucradas.

La Resolución Técnica nro. 17 hace foco en el hecho de que la venta se encuentre o no asegurada, planteando el reconocimiento de un bien de cambio medido a valor neto de realización o a valor neto de realización proporcionado por el grado de avance en caso de encontrarse la venta asegurada; mientras que en el caso de no encontrarse la venta asegurada, plantea en primer término emplear el costo de reposición de bienes con similar grado de avance de la producción o construcción, tomado de un mercado activo, o si esto no es posible, su costo de reproducción (reconstrucción). En caso de ser imposible la obtención del costo de reproducción, medirse a su costo.

Por su parte la NUA define la existencia de un bien de cambio en este tipo de actividad únicamente cuando la obra se desarrolla sobre un inmueble propio, debiendo medirse a costo de reconstrucción o costo de construcción. Mientras que, si la obra se desarrolla sobre inmueble de tercero, ya no se estaría frente a la existencia de un bien de cambio, sino que se reconocería un crédito denominado "derecho de facturar a clientes", el cual se mide de acuerdo al grado de avance de la obra.

En lo que respecta a la normativa internacional, las cuestiones de medición son abordadas por la NIC 2, que abarca el tratamiento de lo que denomina "Inventarios". Respecto a estos bienes de cambio, establece la NIC 2, su medición al costo de adquisición o construcción, o el valor neto realizable, el que sea menor. En cuanto al reconocimiento de ingresos, los contenidos de la NIC 11 y NIC 18 fueron reemplazados por la NIIF 15. El reconocimiento de los ingresos conforme la NIIF 15, se genera a medida que se van satisfaciendo las obligaciones de desempeño, definiendo en los párrafos 41 y siguientes métodos para medir dicho avance o progreso de obra.

4. Bibliografía Consultada.

Balán, Osvaldo; Zilli, Osvaldo (2020) Construcción. IVA- ganancias- ITI- ingresos brutos- fideicomiso. Errepar. Buenos Aires.

Blanco Lara, Ricardo J y otros. (2010). *Transferencia de inmuebles por unidades a construir*. Trabajo presentado en la XXXVII Convención Notarial del Colegio de escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Estados Financieros Anuales Consolidados al 31/12/2021. TGTL S.A.

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) (1987), Resolución Técnica 9. Normas particulares de exposición contable para entes comerciales, industriales y de servicios.

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) (2000) Resolución Técnica 17, *Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general*

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) (2015) Resolución Técnica 41, *Normas contables profesionales. Desarrollo de cuestiones de aplicación general: aspectos de reconocimiento y medición para entes pequeños y entes medianos.*

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) (2022), Resolución Técnica nro. 54 *Nomas contables profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad. (modificada por la Resolución Técnica 56)*

Fowler Newton, E. (2010). Contabilidad Superior, La Ley, Buenos Aires.

Informe Anual 2021. DYCASA S.A. Estados Financieros.

Internacional Accounting Standard Board (IASB) (2008) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 2 Inventarios

Internacional Accounting Standard Board (IASB) (2013) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Norma Internacional de Información Financiera 15. Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Pahlen Acuña, R.J.M. y otros (2014) Contabilidad pasado, presente y futuro. Buenos Aires. La Ley. Capítulo VII.