

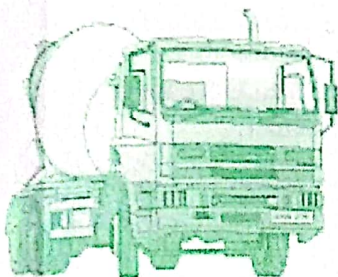
UNIDAD 7

BIENES DE USO

1 Bienes de Uso

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

> Ejemplos



- ★ Rodados.
- ★ Terrenos.
- ★ Edificios.
- ★ Muebles y Útiles
- ★ Maquinarias
- Otros.

> CONCEPTO

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

1.1.

Características

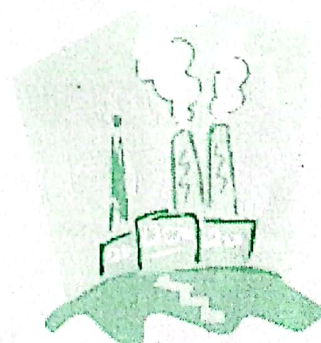
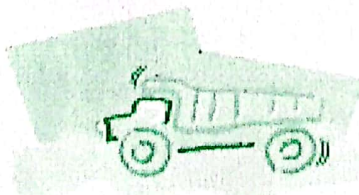
- a > Son **bienes tangibles** (muebles e inmuebles).
- b > **No están destinados a la venta** (únicamente serán vendidos cuando la empresa ya no los emplee más).
- c > **El desgaste** que se produce en estos bienes durante su vida útil (excepto los terrenos), debe ser registrado anualmente.
- d > Permiten que la empresa alcance su **objetivo** más eficientemente.



1.2.

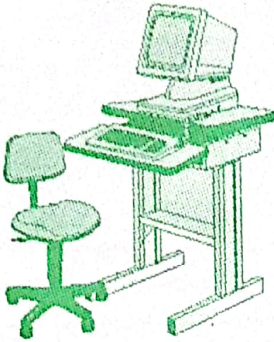
Clases

- a > **Bienes Muebles.**
- b > **Bienes Inmuebles.**



1.2.1.

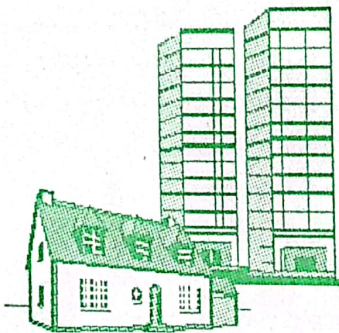
Bienes Muebles



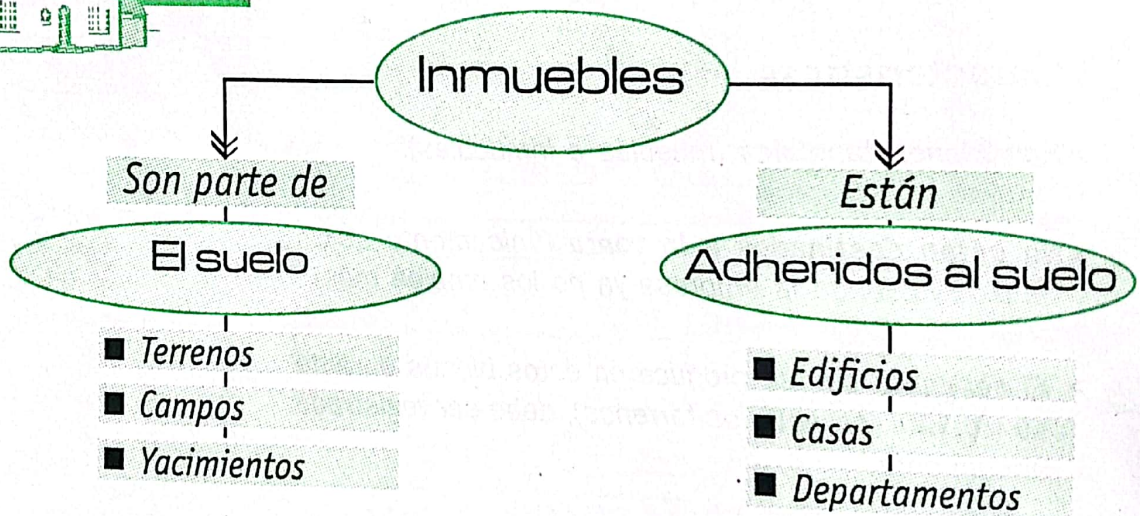
Los bienes muebles son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin modificar su forma o estructura.
> **Ejemplo:** Rodados, Muebles y Útiles, Maquinaria, Herramientas, Equipos de Computación etc.

1.2.2.

Bienes Inmuebles



Son aquellos que forman parte del suelo y están adheridos a él y en consecuencia no pueden trasladarse de un lugar a otro **sin modificar su forma o estructura.**



1.3.

Incorporación del Bien de Uso al Activo

Los **bienes de uso** se incorporan al activo considerando el **precio de compra** (según Factura), más todos los **gastos necesarios** hasta lograr su utilización económica por parte de la empresa (es decir que deben activarse fletes, gastos de instalación, etc.)

> **Ejemplo:**

El 1/7/.... la empresa «Abril» **compra** una **maquinaria** por \$10.000.- abonando en efectivo (Fact. N° 11.008).

		DEBE	HABER
	1/7		
	Maquinarias (+A)	10.000,00	
	a Caja (-A)		10.000,00
	s/ Factura N° 11.008.		

El 10/7/.... **Paga** fletes por el **traslado** de la **maquinaria** a la fábrica por \$2.000.- (Fact. 504).

Estos gastos necesarios se activan hasta lograr el funcionamiento inicial del bien en la empresa. Aumentan el valor de costo del bien de uso.

		DEBE	HABER
	10/7		
	Maquinarias (+A)	2.000,00	
	a Caja (-A)		2.000,00
	s/ Factura N° 504.		

El 10/7/.... **Abona** en efectivo **gastos de instalación** de la **maquinaria** por \$1.000.- (s/ Fact. 612).

		DEBE	HABER
	10/7		
	Maquinarias (+A)	1.000,00	
	a Caja (-A)		1.000,00
	s/ Factura N° 612.		

El mayor de la cuenta «**Maquinarias**» tendrá la siguiente información.

D	MAQUINARIAS	H
01/07 Precio de Compra	10.000	
10/07 Fletes	2.000	
10/07 Gtos. de Instalación	1.000	

SD \$13.000.-

1.4. Amortización de Bienes de Uso

Los bienes de uso sufren un desgaste, que sin duda alguna disminuye su valor. En consecuencia ésta merma año tras año, es cada vez mayor y debe registrarse contablemente.

Este desgaste se conoce con el nombre de «depreciación», «desvalorización» o «amortización», que comienza a partir del alta del bien en nuestro patrimonio.

El porcentaje de amortización dependerá de la cantidad de años de vida útil que tenga el «Bien de Uso». Los porcentajes máximos de Amortización anual son establecidos por la AFIP, los más frecuentes son:

> CONCEPTO
 > Es la registración contable del desgaste que sufre un bien de uso a causa de su utilización y del transcurso del tiempo.

Concepto	Vida Útil	Porcentaje
Muebles y Útiles	10 años	10%
Instalaciones	10 años	10%
Maquinarias	10 años	10%
Rodados	5 años	20%
Equipos de computación	5 años	20%
Inmuebles (valor edificado únicamente, el terreno no se amortiza)	50 años	2%

$$\text{Amortización Anual} = \frac{\text{Valor a Amortizar}}{\text{Años de Vida Útil}}$$

> Ejemplo de Amortización

1 **Registración de la Amortización:** Se amortizan los siguientes bienes de uso de la empresa «Castro Hnos. y Cía» S.C.

Año
2020
021

V. I. P.

Bien de Uso	(*) Valor de Compra o de Costo	Vida Útil Anual	Porcentaje Anual	Cuota de Amortización Anual
Rodados	18.000	5 años	20%	3.600
Muebles y Útiles	12.000	10 años	10%	1.200
TOTAL				4.800.-

(*) Todas las mejoras que se realicen en un bien que alargue su vida útil o aumente su valor, debe ir sumado al costo. Estas mejoras no comprende el mantenimiento y reparación.

> Ejemplo: Si compro un aire acondicionado para mi auto, cuando lo vendo su valor será mayor. La reparación no alarga la vida útil de un bien, sino que lo devuelve al mismo estado que estaba manteniendo la misma vida útil y el mismo valor. Hay que analizar y saber diferenciar entre un gasto necesario y una mejora.

		DEBE	HABER
	Amortizaciones (+R.N.)		
	a Amortización acumulada de Rodados (+Reg. Activo)	4.800,00	
	a Amortización acumulada de M y U (+Reg. Activo)		3.600,00
	Por la amortización anual de los Bienes de Uso.		1.200,00

Como cuenta del resultado negativo también puede utilizarse: «Amortización de Bienes de Uso»

Registración de la Compraventa de Bienes Muebles Amortizados

Para realizar este tipo de registraci3n, se debe tener en cuenta que **no se trata de la compraventa de mercaderías** (Bienes de Cambio) **sino Bienes de Uso** (Maquinarias, Rodados) que el comerciante vendedor ya no utiliza y decide venderlos a otra persona (comprador), el cual lo emplear3 o no en su negocio.

El 20/08/01 se **compra** una maquinaria por \$28.000.-. Los **gastos** de instalaci3n son de \$2.000.-, se abona todo en efectivo. **Factura Original N° 3587.**

		DEBE	HABER
20/08.			
Maquinarias (+A)		30.000,00	
a Caja (-A)			30.000,00
s/ Factura N°3587.			

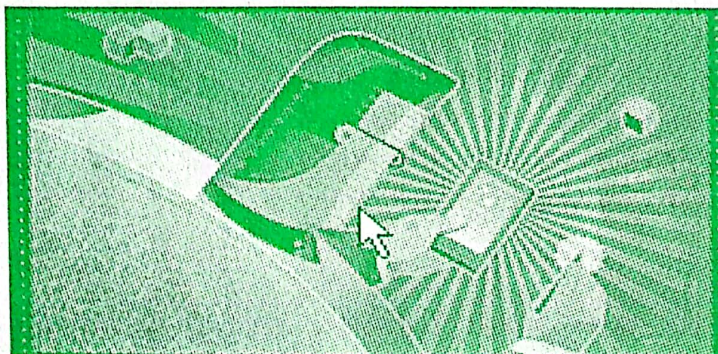
Año	Valor de Compra Costo u Origen	Cuota Amortiza- ci3n Anual	Amortizaci3n Acumulada	Valor Residual o de Recupero
2001	30.000	3.000	3.000	27.000
2002	30.000	3.000	6.000	24.000
2003	30.000	3.000	9.000	21.000

★ **Valor de Compra o de Costo:** Tambi3n llamado **Valor de Origen**, es aquel que se abona, al realizar la **compra** del Bien de Uso, incluyendo todos los **gastos** que ocasione el mismo (**ejemplo:** Fletes, Instalaci3n del bien, etc.)

> Valor de Costo

Valor de Costo = Precio de Compra + Gastos Necesarios de Adquisici3n

$$30.000 = 28.000 + 2.000$$



★ **Valor Residual:** Surge de restarle al valor de costo u origen, las Amortizaciones Acumuladas. Supongamos que la maquinaria al finalizar el ejercicio del año 2003, se encuentra amortizada en \$ 9.000.-.

> **Valor Residual**

Valor Residual = Valor de Costo - Amortizaciones Acumuladas

$21.000 = 30.000 - 9.000$

2 28/04/04 Se vende la maquinaria en efectivo por \$26.000.-, y el bien se encuentra amortizado por año de alta completo.

> **Resultado de Venta**

Resultado = Precio de Venta - Valor Residual o de Recupero

$5.000 = 26.000 - 21.000$

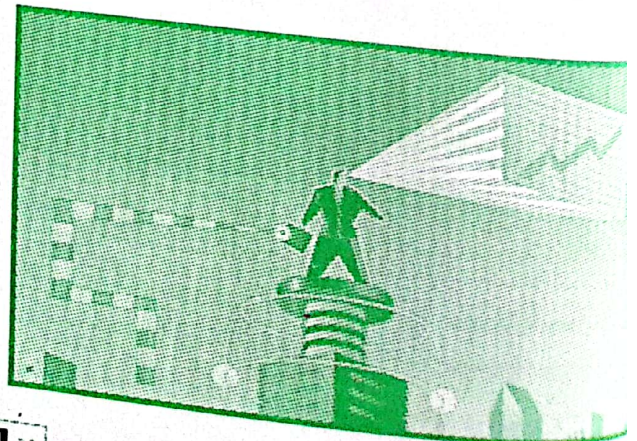
		DEBE	HABER
	28/04		
	Caja (+A)		
	Amortización Acumulada de Maquinarias (-Reg. Activo)	26.000,00	
	a Maquinarias (-A)	9.000,00	
	a Resultado Positivo de Venta (+RP) *		30.000,00
	s/ Escritura Pública		5.000,00

* En caso que el Resultado de Venta arroje un importe negativo (se vende el bien de uso a un valor menor que el residual), debitaremos la cuenta «Resultado Negativo de Venta»

1.4.2. **Criterio de Amortización**

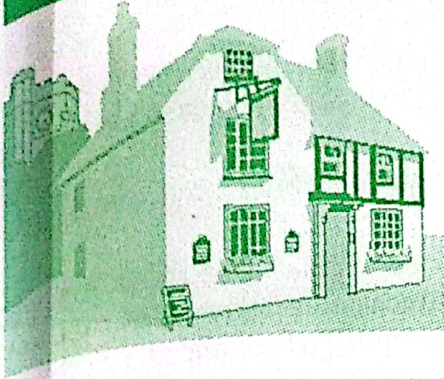
★ **Año de alta completo** Esto significa que en el año de alta (momento que el bien es puesto en funcionamiento), la **cuota de amortización se registra en forma total**. Indicando que en el ejercicio donde el bien es dado de baja (por venta o fin de su depreciación) no realiza la amortización correspondiente.

★ **Año de baja completo** Representa que en el año de alta **no se realiza ninguna depreciación**, la primera se realiza al año siguiente del alta. En caso que el bien sea dado de baja, se debe realizar su amortización en el momento de su venta por el importe total de la cuota anual.



1.5.

Inmuebles



> Ejemplo:

Terrenos, Edificios, Casas, Departamentos, etc.

> CONCEPTO

> Son aquellos que **no pueden trasladarse** de un lugar a otro sin modificar su forma o estructura.

1.5.1.

Formalidades en la Adquisición de un Inmueble

En las cosas muebles los derechos de propiedad se transmiten por su simple entrega.
Los inmuebles, en cambio, deben cumplir tres formalidades:

> FORMALIDADES

> Formalidades:

- Escritura Pública
- Inscripción
- Posesión

a > **Escritura Pública:** Se debe formalizar la compraventa, mediante la firma de la Escritura Pública, ante un Escribano Público.

b > **Inscripción:** La escritura debe ser inscrita en el «Registro de la Propiedad del Inmueble», por el escribano que intervino en la operación.

c > **Posesión:** Es el acto por el cual el vendedor le entrega la propiedad (Inmueble) al comprador, también se llama «Toma de Posesión» o «Tradición».

1.5.2.

Formas de Compraventa

La compraventa de inmuebles puede realizarse de la siguiente manera:

★ **En forma directa:** Existe un entendimiento directo entre comprador y vendedor.

★ **Con Comisionista o Corredor:** En este caso interviene en la operación un tercero (Inmobiliaria), el cual realiza el acercamiento de las partes.

★ **Mediante Remate Público:** Interviene un Martillero Público, quien procede al remate del Inmueble, por orden de su propietario o del Juez.

1.5.3.

Etapas que se deben cumplir en la Compraventa

En los tres casos anteriores se deben cumplir las siguientes etapas:

a > Firma del Boleto de Compraventa: Es la realización del convenio entre comprador y vendedor, en el cual se deja constancia sobre las condiciones de realización de la operación compraventa y su fecha de escrituración.

En muchas ocasiones el comprador entrega una suma de dinero en concepto de seña

b > Firma de la Escritura Pública: Se realiza ante un Escribano Público y se abona el importe que se estableció en el Boleto de Compraventa, previa deducción de lo entregado en concepto de seña. También las partes abonan los «Gastos de Escritura» (Honorarios del Escribano, Impuestos, Inscripción, etc.).

c > Toma de Posesión: Este acto puede ser efectuado con la firma del Boleto de Compraventa o de la Escritura, o bien en un tiempo intermedio entre ambos.

BOLETO DE COMPRA - VENTA

Entre por una parte, en adelante «vendedor», y por la otra, en adelante «comprador», se conviene celebrar el siguiente Contrato de Compra-Venta: El señor vende a y éste compra cuyas dimensiones y características son las siguientes: La venta se realiza por la suma total de \$ pagaderos en la siguiente forma: \$ que el comprador entrega en este acto, en concepto de sirviendo el presente de suficiente recibo y el saldo de \$ El vendedor declara que los títulos son perfectos y las partes convienen que la escritura traslativa de dominio será otorgada por ante el Escribano calle N° de la ciudad de días de la firma del presente. Las partes constituyen domicilio, el vendedor en y el comprador en ambos de En prueba de conformidad se firman ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en a los días del mes de de FIRMA DEL COMPRADOR FIRMA DEL VENDEDOR

1.5.4.

Registro de Compraventa de Inmuebles sin Intermediarios

1 El 1/8/.... El Sr. M. Pérez compra al Sr. H. Ruiz un inmueble por valor de \$60.000.-, se firma el Boleto de Compraventa y el Comprador (Pérez) entrega en concepto de seña un 15% del valor total.
 > Libro del Comprador (Pérez).

	Señas Entregadas (+A)		9.000,00	
	a Caja (-A)			9.000,00
	s/ Boleto de Compraventa.			

> Libro del Vendedor (Ruiz).

	Caja (+A)		9.000,00	
	a Señas Recibidas(+P)			9.000,00
	s/ Boleto de Compraventa.			

2 El 20/8/.... Firman la Escritura Pública, entregando el Comprador (Sr. Pérez) el saldo en efectivo. El valor de costo del Inmueble en los Libros del Vendedor (Sr. Ruiz) es de \$42.000.- y el cual se encuentra amortizado por \$3.600.-

$$\begin{matrix} \text{Resultado de Venta} & = & \text{Precio de Venta} & - & \text{Valor Residual} \\ 21.600 & = & 60.000 & - & 38.400 \end{matrix}$$

> Libro del Comprador (Pérez).

	Inmuebles (+A)		60.000,00	
	a Señas Entregadas (-A)			9.000,00
	a Caja (-A)			51.000,00
	s/ Firma de la Escritura Pública.			

> Libro del Vendedor (Ruiz).

	Caja (+A)		51.000,00	
	Señas Recibidas (-P)		9.000,00	
	Amortización Acumulada Inmuebles (-RA)		3.600,00	
	a Inmuebles (-A)			42.000,00
	a Resultado Positivo de Venta (+R.P.)			21.600,00
	s/ Firma de la Escritura Pública.			

3 El 20/8/.... Pagan en efectivo los gastos de escrituración, que corresponde \$4.500.- al Comprador y \$2.800.- al Vendedor. Estos gastos para el comprador integran el precio de costo del inmueble.

> Libro del Comprador (Pérez).

	Inmuebles (+A)		4.500,00	
	a Caja (-A)			4.500,00
	Por pago de los gastos de escrituración que se incluyen en el valor del Inmueble. Rbo. N° ____			

> Libro del Vendedor (Ruiz).

	Gastos de Escrituración (+RN)		2.800,00	
	a Caja (-A)			2.800,00
	Por pago de gastos de escrituración. Rbo. N° ____			

1.5.5.

Registro de Compraventa de Inmuebles con Intermediarios

1 El 5/9/.... El Sr. J. Duarte compra al Sr. L. Berón una propiedad por valor de \$40.000.-, firma el Boleto de Compraventa y el Comprador entrega en efectivo un 20% del valor total en concepto de seña. Ambas partes abonan al Martillero Sr. Loy, que intervino en la operación, una comisión del 3% c/u. en efectivo.

> Libro del Comprador (Duarte).

	DEBE	HABER
Señas entregadas (+A)		
Comisiones Perdidas (+RN)	8.000,00	
a Caja(-A)	1.200,00	
s/ Boleto de Compraventa.		9.200,00

> Libro del Vendedor (Berón).

	DEBE	HABER
Caja (+A)		
Comisiones Perdidas (+RN)	6.800,00	
a Señas Recibidas(+P)	1.200,00	
s/ Boleto de Compraventa.		8.000,00

Las etapas que continúan (escritura, pago de gastos, etc.), se registran contablemente igual que en la compraventa sin intermediarios.

La compraventa de bienes de uso con garantía real, se verá desarrollada en Deudas, en Unidad N° 10.

1.6. Análisis de Cuentas

> SEÑAS ENTREGADAS

Clasificación: Patrimonial del Activo.

Se debita por el pago en concepto de seña y por todo otro pago anterior a la escritura.

Se acredita cuando al escriturar el bien se descuenta la seña.

Saldo Deudor representa el total pagado en concepto de adelanto para la compra de un inmueble.

> SEÑAS RECIBIDAS

Clasificación: Patrimonial del Pasivo.

Se acredita por la seña y por todo pago que se reciba anterior a la escritura.

Se debita cuando al escriturar el bien se descuenta la seña.

Saldo Acreedor representa el total adeudado por el adelanto recibido en la venta del Inmueble.

> INMUEBLES

Clasificación: Patrimonial del Activo.

Se debita cuando se escritura la compra del Inmueble por su valor total más los gastos de escritura (Precio de Costo).

Se acredita cuando se vende al precio de costo.

Saldo Deudor representa el valor de los Inmuebles de nuestra propiedad.

Nombre:.....
Escuela:.....
Curso:.....División:.....

BIENES DE USO

1 Relaciona con líneas lo indicado a continuación:

- Inmuebles
- Muebles
- Transportables
- No Transportables
- Edificios
- Maquinarias.

2 Entre las siguientes alternativas tacha la que no corresponda:

- a) En la «Escritura Pública» interviene Martillero/Escribano.
- b) La «Toma de Posesión» es realizada Antes/Después de la Escritura.

3 Indica si la siguiente afirmación es Verdadera (v) o Falsa (f):

«La cuenta Inmuebles se debita por su precio de costo y se acredita por su precio de venta». (F)

4 Completa los espacios en línea de puntos:

«La compraventa de Inmuebles se puede realizar de tres formas diferentes»:

- a)
- b)
- c)

5 Lee atentamente y marca con una (x) la opción correcta:

- a) La cuenta «Amortización Acumulada» se debita en el Libro del Comprador en el momento de escrituración. ()
- b) La cuenta «Amortización Acumulada» se debita en el Libro del Vendedor en el momento de escrituración. ()

6 Determina en los siguientes casos el resultado de venta:

- a) El Sr. Rey vende un inmueble por \$95.000.-, su precio de costo(origen) es de \$55.000.- y se encuentra amortizado en \$13.800.-
- b) El Sr. Añón vende una propiedad por \$124.000.-, su precio de costo(origen) es de \$72.000.- y encuentra amortizado en \$5.840.-

- a)Resultado de Venta:.....
- b)Resultado de Venta:.....