



**Ministerio de Planificación Federal**  
**Inversión Pública y Servicios**  
**Tribunal de Tasaciones de la Nación**

Buenos Aires, 27 de octubre de 2014

**NORMA TTN 20.x, NOTA A LA NORMA**

**BIENES DE USO, PROPIEDADES DE INVERSIÓN E INVENTARIO DE BIENES MUEBLES**

**BIENES DE USO:**

El criterio del registro de un bien en la contabilidad difiere sustancialmente del criterio valuatorio.

Uno de los items donde esta diferencia se manifiesta, es en el valor de la tierra, que no permanece inalterable en el tiempo. El ejemplo más claro es la variación a la suba de los campos en los últimos años. Corresponde el valor real de mercado.

La otra discrepancia se manifiesta en el registro contable de edificios, en cómo se considera la vida útil.

La diferencia es considerable entre la establecida por la ingeniería o la arquitectura, con incumbencias profesional en construcciones, instalaciones, equipos, maquinarias, rodados, aeronaves, embarcaciones, software, hardware y bienes muebles en general, con la determinada en las normas contables. En la práctica, la depreciación real que considera la ingeniería es menor que la amortización de dichos bienes en los estados contables.

	VIDA UTIL en años	
	Normas TTN	Contabilidad
<b>Edificios y Construcciones (1)</b>	<b>100</b>	<b>50</b>
<b>Instalaciones industriales</b>	<b>50</b>	<b>20 - 25</b>
<b>Equipos de transporte</b>	<b>20 - 50</b>	<b>20 - 25</b>
<b>Muebles y útiles e Instalaciones</b>	<b>5 - 10</b>	<b>10</b>
<b>Equipos y maquinarias</b>	<b>3 - 15</b>	<b>10</b>
<b>Otros bienes</b>	<b>5 - 20</b>	<b>10</b>
<b>(1) Estimación media 100 años.</b>		



***Ministerio de Planificación Federal  
Inversión Pública y Servicios  
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

Entonces nos encontramos con máquinas o instalaciones en producción, con valor nulo en la contabilidad porque fueron amortizados con una baja vida útil.

Fundamentalmente no es correcto la exposición de un valor sobre premisas que no responden a las leyes de la física ni de la naturaleza.

El valor del bien no está asociado a su vida útil, en realidad está vinculado directamente con la expectativa de vida que puede estimar el profesional competente en función de su estado, mantenimiento, condiciones técnicas, intensidad de uso y obsolescencia tecnológica.

Por otra parte, no es correcto el criterio de que los gastos de mantenimiento aumentan el valor del bien como se establece en la contabilidad. Son gastos para conservar en uso el inmueble o para mantener la maquinaria en servicio y no reportan un aumento de valor.

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Este tipo de inmuebles deben tasarse prioritariamente por el método comparativo o en su defecto, con el método de valor de reposición depreciado, afectado por un coeficiente de realización inmediata en ambos casos.

**INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES:**

El organismo ha observado en varias tasaciones de empresas, la ausencia de inventarios de bienes muebles, por lo cual debe solicitarse su confección para proceder a la valuación.