

# Tipificación y tratamiento contable del nuevo derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial Unificado de Argentina

Classification and accounting treatment of the new real leasehold in the Unified Civil and Commercial Code of Argentina

**Andrés Alberto Mancini**

*Facultad de Ciencias Económicas,  
Universidad Nacional de Entre Ríos, Argentina.  
E-mail: manciniia@gmail.com*

Fecha de recepción: 15/11/2015  
Fecha de aprobación: 24/02/2016

## Resumen

Se describe el marco legal y contable de un derecho inédito previsto en el nuevo Código Civil y Comercial Unificado de Argentina, como es el «Derecho Real de Superficie». En el ámbito jurídico los objetivos del trabajo son: explorar los antecedentes legales del mismo en Latinoamérica y Europa, exponer su marco legal bajo la nueva legislación y sus principales lineamientos conceptuales y contractuales. En el ámbito contable: tipificar la nueva figura bajo las normas contables profesionales, e identificar su reconocimiento contable, medición y revelación en la contabilidad de los actores involucrados, al momento inicial, cierre de ejercicio y extinción del derecho.

Para responder a estos objetivos se recolectaron historiales y referencias actuales de derecho privado en otros países. Se revisaron y analizaron los lineamientos de nuestro anterior Código Civil y Ley de Superficie Forestal, así como el articulado del nuevo Código, sus discusiones parlamentarias y opinión de expertos en la materia. Desde el punto de vista contable se indagaron las diversas normas profesionales internacionales para poder plasmar el tratamiento contable apropiado. Finalmente se desarrolló una ejemplificación práctica detallada para mayor comprensión del tema.

El hallazgo más importante de la investigación se refiere a que su tratamiento contable tiene varias aristas, con un alcance transversal a normas profesionales de diferente temática (Arrendamientos, Instrumentos Finan-

## Palabras clave

- arrendamientos
- superficiario
- propietario
- superficiatario
- canon

cieros, Propiedades de Inversión). Por otra parte, representa una nueva figura jurídica más dinámica y flexible en el ámbito de los derechos reales, con importantes ventajas económicas en el ámbito del negocio inmobiliario.

### Abstract

This work describes the legal and accounting framework of an unprecedented right on the new Unified Civil and Commercial Code of Argentina., the new «Real Surface Right». On the legal field, the goals of this work are: to explore the legal background of similar laws in other countries of Latin America and Europe, by exposing the legal framework under the new legislation and its main conceptual and contractual guidelines. In the accounting field: typify the new figure under IFRS, identifying accounting recognition, measurement and disclosure in the accounts of those involved, the initial time, year–end and termination of the right.

In order to achieve this goals, historical data and references to private law of other countries has been collected. We reviewed and analyzed the guidelines of our previous Civil Code and Laws of forest areas, as well as the articles of the new Code, parliamentary discussions and expert opinion on the matter. From the accounting point of view the various international professional standards in order to translate the appropriate accounting treatment were investigated. Finally, a detailed practical exercise for greater understanding of the subject was developed.

The most important finding of the research is related to the fact that the accounting aspect has several edges with a scope that has impact of different accounting topics (leases, financial instruments, investment property). Moreover, it represents a new, more dynamic and flexible legal form in the area of property rights, with significant economic advantages in the field of real estate legal concepts.

#### Keywords

- *leases*
- *lessee*
- *owner*
- *lessor*
- *canon*

## 1. Introducción

Este trabajo describe el marco legal, teórico y tratamiento contable de un derecho inédito previsto en el nuevo Código Civil y Comercial Unificado de Argentina (CCCU), como es el «Derecho Real de Superficie» (DRS). Se constituye sobre un inmueble ajeno (propiedad del superficiatario), que otorga a su titular (superficiario) la facultad de uso, goce

y disposición material y jurídica del derecho de (i) construir o plantar en suelo ajeno y adquirir la propiedad de lo construido o plantado o (ii) adquirir una edificación o plantación ya existente en forma separada de la propiedad del suelo. Como contraprestación a este derecho el superficiario pagará al superficiatario una cantidad única o periódica prevista en el contrato (canon).

El nuevo Código Civil y Comercial Unificado de Argentina, más moderno y flexible que el anterior, de lenguaje más llano y económico en articulado (Rubio, 2015), instaura un paradigma en cuestiones fundamentales de derecho privado. Incorpora derechos reales, lo que constituye nuevas situaciones jurídicas (con trascendencia económica y contable) diferentes de las verificadas en las figuras hasta hoy existentes.

A través de la Ley 26994 promulgada y sancionada en diciembre de 2014 y puesta en vigencia a partir del 01/08/2015 por Ley 27077, se estableció esta nueva figura denominada Derecho Real de Superficie (DRS).

El motivo de la investigación radica en que si bien hasta el presente el DRS tenía una limitada aplicación en materia forestal, se establecen nuevas situaciones jurídicas diferentes de las verificadas en las figuras hasta hoy existentes. Posee implicancias económicas y problemáticas contables diversas que es necesario estudiar. Por otra parte requiere un tratamiento contable diferencial ya que afecta de manera transversal a varias normas contables profesionales.

El alcance del presente artículo, en cuanto a su tipificación y tratamiento contable, se limita al análisis del DRS que permite la construcción sobre terreno ajeno, ya que el mismo contiene, en potencia, la propiedad superficiaria, situación que se mantiene hasta tanto se construya o se foreste. No se ocupa del tratamiento contable del derecho de superficie que permite la plantación forestal sobre terreno ajeno, por tener consideraciones propias referentes a los activos biológicos que están fuera del alcance del mismo.

En la primera parte del artículo (puntos 2. y 3.) se expone el estado del arte del tema, sus antecedentes legales en Europa y Latinoamérica del DRS y su marco legal actual según el CCCU.

En la segunda parte (punto 4.) se explicita su marco teórico: partes involucradas, sus derechos y obligaciones, características contractuales al momento inicial de la cesión, durante su vigencia y en la reversión final.

En la tercera parte (puntos 5. y 6.) se tipifica el DRS a la luz de las normas contables profesionales aplicables para la medición de los activos involucrados y sus resultados generados. Se explicita el tratamiento contable que correspondería asignarle en las contabilidades del superficiatario y superficiario, el reconocimiento de ingresos y gastos durante la relación contractual y el tratamiento de los activos cedidos y construidos en los distintos momentos indicados.

En el punto 7. se expone una ejemplificación práctica para mayor comprensión de los conceptos teóricos desarrollados.

Finalmente, en el punto 8., algunas conclusiones y posibles líneas de investigación futuras.

## 2. Antecedentes jurídicos en el mundo sobre el DRS

Según revela Garay Salamanca (2013), la literatura sobre los orígenes y evolución del DRS se concentra principalmente en su aplicación en la edificación y plantaciones forestales comerciales. Son muy escasas las referencias a su aplicación en otras actividades agropecuarias. Este derecho reciente en nuestra legislación posee antecedentes en la antigüedad, pero no como derecho de superficie forestal, sino como derecho de superficie genérico.

Abreut de Bheger (2015) expresa que el origen jurídico de la superficie está en el derecho público en ocasión de las concesiones, que para edificar en el suelo y ciudades, eran hechas a los particulares y extendidas luego a los terrenos privados. Es decir, que en un comienzo fue el derecho de superficie un arrendamiento primeramente concedido por las municipalidades y, en época posterior, por los particulares.

El mismo autor citado (Garay Salamanca, 2013) expresa que el DRS tiene su origen en el Derecho Romano como figura atípica para resolver conflictos surgidos por el levantamiento de edificaciones en terrenos ajenos, tanto públicos como privados. En el Derecho Romano Antiguo no se podía concebir que

la propiedad de la superficie sea distinta de la del suelo, ya que todo lo construido sobre un inmueble ajeno quedaba en propiedad del dueño de ese fundo. Más tarde, en este ámbito jurídico, se otorgan a los particulares tierras públicas para que en ellas se realicen construcciones o cultivos (Ortega Carrillo de Albornoz, 2012).

La figura evolucionó hasta convertirse en un derecho real durante la Edad Media, junto con otros derechos reales paralelos a la propiedad del suelo. Sin embargo, cayó en desuso a partir de la Revolución Francesa en 1789, cuando fue prohibido por considerarse que vulneraba el derecho de propiedad, generaba conflictos entre los titulares de los diferentes derechos, y obstaculizaba el adecuado uso económico de las propiedades. Por esta razón, el DRS no fue incluido en el Código de Napoleón de 1804, ni en la mayoría de los códigos civiles nacionales derivados de éste.

No todos los países se sumaron a su prohibición o eliminación, y actualmente el mismo se encuentra consagrado en Francia, España, Alemania, Bélgica, Suiza, Portugal, Japón, Suiza, Austria, Bolivia, Cuba, Perú, en los Códigos de Quebec de 1991, de Holanda de 1992, de Brasil y en el Código Civil Catalán del año 2006.

### **3. Marco legal del DRS en el nuevo Código Civil de Argentina**

En el derecho argentino, el Código Civil del año 1869 (Ley 340, 1869) nada mencionaba, en su sección de derechos reales, respecto del DRS. Asimismo, su autor, Dalmasio Vélez Sarsfield, explicaba en la nota al artículo 2503 de derechos reales del mencionado Código que consideraba más conveniente adherirse al Derecho Romano Antiguo, que no admitía que exista un propietario de la superficie independientemente del propietario del suelo, porque este derecho desmejoraría los bienes raíces y traería dificultades y pleitos con los propietarios de los terrenos.

En Argentina, la consagración del DRS tiene su antecedente más cercano en el año 2001 en materia silvícola (Ley 25509). A través de la misma se incorporó, a su sección IV el inciso 8, art. 2502, el DRS forestal, constituido a favor de terceros, por los titulares de dominio o condominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura.

El moderno concepto de superficie del CCCU se encuentra inspirado en el Código Civil italiano de 1942, y luego tomado en varios códigos posteriores (Abreut de Bheger, 2015).

La tarea local de su elaboración se inició en febrero de 2011 e incluyó decenas de audiencias públicas y reuniones de legisladores nacionales. El Dr. Gabriel A. Rubio (2015) indica que Argentina venía de un Código (Ley 340, 1869) con reiterados intentos infructuosos de modificaciones y algunos «parches» a lo largo de los años, por lo que era necesaria una modificación. Sólo uno de esos intentos prosperó recién en 1968, donde se reformó sólo el 5 % del contenido del original código del año 1869.

De esta manera, el CCCU a través de la Ley 26994, promulgada y sancionada en diciembre de 2014 y puesta en vigencia a partir del 01/08/2015 por Ley 27077, establece en su Libro IV «Derechos Reales» y Título VII «Superficie», este nuevo derecho real en sus artículos 2114 a 2128, aplicable a construcciones y donde queda incorporado al mismo el derecho de superficie forestal ya mencionado, derogando a la anterior Ley 25509.

### **4. Marco teórico del DRS**

En este apartado se clarifican algunos términos jurídicos y teóricos del DRS, enfocados en los efectos y tratamiento contable a la luz de las normas profesionales.

#### **a) Concepto y actores involucrados**

El art. 2114 del CCCU (Ley 26994, 2014) establece que el DRS es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno (propiedad del

superficiatario), que otorga al titular del derecho (superficiario) la facultad de uso, goce, disposición material y jurídica del derecho bajo dos supuestos:

- *Derecho de superficie propiamente dicho*: construir o plantar en suelo ajeno y adquirir (en forma temporaria), la propiedad de lo construido o plantado (con independencia de la propiedad del suelo).
- *Propiedad superficiaria*: adquirir una edificación o plantación ya existente en forma separada de la propiedad del suelo. En este caso, la propiedad se desdobra entre la propiedad del suelo, que sigue perteneciendo al titular de dominio, y la propiedad de lo construido o plantado, que pasa a ser propiedad del superficiario.

Se observa nítidamente la diferencia que marca el legislador entre el derecho de superficie y la propiedad superficiaria, siendo el primer caso sobre cosa ajena, mientras que el segundo lo es sobre cosa propia (Ley 26994, 2014). En el primero, se trata de un derecho real concedido por contrato, por un período legal, a favor de un tercero para realizar en la superficie de un predio, una construcción, forestación o silvicultura. Mientras que en el segundo, el propietario del suelo concede el mismo, respecto de una constitución o forestación ya existente, dando lugar a dos propietarios: uno del suelo y el otro de la superficie (Ley 26994, 2014).

En consecuencia, la superficie nace como derecho real sobre cosa propia, en forma separada de la propiedad del suelo, originándose así la propiedad superficiaria, cuyo uso, goce y disposición corresponde al superficiario, aunque temporariamente. El DRS contiene, en potencia, la propiedad superficiaria, situación que se mantiene hasta tanto se construya o se foresta.

## b) Ventajas

Este nuevo derecho real tiene importantes ventajas, especialmente económicas, ya que implica abrir posibilidades en el negocio inmobiliario privado o facilitar políticas del suelo en las Administraciones

Públicas, aumentando el valor de la propiedad para el propietario al realizar el superficiario obras, construcciones o plantaciones.

Otra ventaja existe cuando el propietario de un inmueble no desea o no puede, por dificultades económicas, explotar su propiedad y, en consecuencia, tiene la posibilidad de constituir un derecho de superficie a favor de un tercero, que tendrá la facultad de disponer de la superficie física y jurídicamente.

Para el superficiario no requiere una gran inversión, ya que para construir o forestar no se necesita adquirir la propiedad, sino pagar un canon por el tiempo de uso previsto en el contrato de cesión. Por otro lado, el mismo puede destinar la propiedad construida para realizar una inversión inmobiliaria con obtención de rentas durante la vigencia del acuerdo.

Otras ventajas tangibles para ambas partes, que muestran la flexibilidad de esta nueva figura jurídica, son las siguientes:

- no hay entrega de fianzas u otras garantías reales,
- se adquiere una propiedad separada y diferente del propietario del terreno,
- permite un derecho de indemnización para el superficiario al finalizar el plazo,
- hay ausencia de pacto alguno que impida la transmisión del derecho,
- es posible una prórroga del plazo,
- hay un plazo definido para la ejecución de la instalación o plantación,

## c) Características legales

Sus principales características previstas en el nuevo CCCU son las siguientes:

- Coexiste el derecho con la propiedad separada del titular del suelo.
- Es un derecho real nuevo, autónomo, temporario, enajenable, hipotecable y transmisible.
- La superficie es temporaria por plazos de 70 años (edificios) o 50 años (plantaciones). Se observa que

la variante de forestación sigue los preceptos del art. 6 de la ley anterior (Ley 25509, 2001), que fue derogada y absorbida por la nueva ley.

- Puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal (Ley 26994, 2014, art. 2116).
- Están legitimados a constituir este derecho tanto el titular del dominio, sus condóminos, así como los titulares de propiedad horizontal (Ley 26994, 2014, art. 2118).
- Se constituye por contrato oneroso (mediante el pago de un canon único o por cuotas) o gratuito.
- El contrato requiere de la formalidad por escritura pública, y debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad a terceros interesados.
- Gravado un inmueble con un DRS, el nudo propietario tendrá un dominio desmembrado, lo que hará que al momento de extinción de la superficie, recupere las facultades cedidas al superficiario (principio de elasticidad del dominio).
- Es un derecho transmisible en sus dos modalidades, ya que permite su transmisión por acto entre vivos o por causa de muerte mediante testamento. Ello lo diferencia claramente de otros casos de dominio desmembrado, como el usufructo, uso o habitación (Ley 26994, 2014, arts. 1906, 2119, 2134, 2137; 2140, 2160).
- El superficiario puede someter la construcción al régimen de la propiedad horizontal, y transmitir y gravar las unidades funcionales en forma independiente del terreno, durante el plazo de duración del derecho de superficie (Ley 26994, 2014, art. 2120).
- El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria (Ley 26994, 2014, art.

2120). Se limita la constitución de estos derechos reales de garantía al plazo de duración del DRS.

- El bien sujeto a propiedad superficiaria puede ser gravado por el superficiario con derechos reales de disfrute, tales como el usufructo (Ley 26994, 2014, art. 2131), el uso y la habitación (Ley 26994, 2014, arts. 2155 y 2159).
- El superficiario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que ejerza la misma sin afectar el derecho del superficiario (Ley 26994, 2014, art. 2121).
- Extinción del derecho. En caso de destrucción de la propiedad superficiaria, se extinguirá el derecho si no se construye nuevamente en el plazo de seis años, o no se planta o foresta dentro de los tres años (Ley 26994, 2014, art. 2122). En cambio, el derecho de superficie se extingue no sólo por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de la condición resolutoria, y por consolidación, sino también por el no uso durante diez años para el derecho de construir, y durante cinco años para el derecho a plantar o forestar.
- Indemnización. Producida la extinción, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, salvo que se pacte lo contrario (Ley 26994, 2014 art. 2126). Es altamente probable que en los contratos de constitución de este derecho se prevea claramente la solución a estos casos, en tanto la inversión económica que conlleva su desarrollo hace que las construcciones o plantaciones al momento de extinción de la superficie pasen a engrosar al valor de la propiedad y, por ende, el patrimonio del titular del suelo. Cuando deba indemnizarse, se tomará a tales efectos el monto fijado por las partes en el acto constitutivo, o en acuerdos posteriores. En el supuesto de no haberse previsto, se tomarán los valores subsistentes incorporados por el superficiario durante los dos últimos años, descontada su amortización (Ley 26994, 2014 art. 2126).

## 5. Marco normativo contable

### a) Tipificación del DRS según normas de contabilidad

A efectos de determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos y gastos en un contrato de DRS y la adecuada medición contable de los activos involucrados, debe evaluarse, en primera instancia, cómo tipifica la transacción económica originada en este contrato.

Según lo descrito en punto anterior, el efecto económico de la adquisición del DRS es la cesión del disfrute del terreno durante un período de años, momento en el cual se revertirá su posesión al propietario original del suelo, junto con la propiedad de lo edificado.

Desde el punto de vista jurídico, se entiende por arrendamiento cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Las normas que se revisaron en el presente trabajo, a efectos de la caracterización contable del DRS, fueron las siguientes:

**i. NIC<sup>1</sup> 17 (IASB, 2015a) «Arrendamientos»:** prescribe las políticas contables para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos. Para esta norma de contabilidad, «arrendamiento» es el acuerdo por el que el «arrendador» cede al «arrendatario» a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas,

el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado. En su punto 3. establece, por otra parte, que la misma será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos.

**ii. NIC 8 «Políticas contables. Cambios en las estimaciones contables y errores» (IASB, 2015b):** menciona en su apartado 7 que cuando una NIIF<sup>2</sup> sea específicamente aplicable a una transacción, evento o condición, la política o políticas contables aplicadas a esa partida contable se determinarán aplicando la NIIF concreta.

**iii. CINIF<sup>3</sup> 4 «Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento» (IASB, 2015c):** indica que en tanto el acuerdo traspase el derecho de uso de un activo durante el período acordado, normalmente mediante el control del activo, tipifica como arrendamiento. La misma menciona en su punto 9. que el derecho a controlar el uso del activo subyacente será transmitido, si se cumple cualquiera de las siguientes condiciones por parte del arrendatario (en este caso, el superficiario):

- tiene la capacidad o el derecho de operar el activo o dirigir a otros para operarlo,
- tiene la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al mismo, y
- controla una cantidad importante del resultado generado por el activo.

**iv. Marco conceptual para la preparación de información financiera (IASB, 2015d):** el IASB publica en el apartado 40. del mismo que un activo es todo bien o derecho (recurso) controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la misma espera obtener beneficios económicos futuros.

(1) Norma Internacional de Contabilidad emitida por el IASC (organismo antecesor del IASB), aprobada y publicada por el IASB (actual «Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad»).

(2) Norma Internacional de Información Financiera publicada por el IASB.

(3) Interpretación del Comité de Interpretación de Normas Internacionales de Información Financiera (obligatoria).

A la luz de lo prescripto por estas normas de contabilidad y haciendo prevalecer el fondo económico sobre la forma jurídica a la hora de establecer el ámbito de aplicación y la tipificación de este derecho, se deduce que el mismo produce las mismas consecuencias económicas que los contratos de arrendamiento. Representa una cesión del derecho a utilizar un bien durante un periodo de tiempo determinado y, por lo tanto, se deben aplicar las normas contables en consecuencia, con independencia de la forma jurídica que adopten.

En consecuencia, y dado que el contrato por el que se otorga el DRS se concede al superficiario el goce de la facultad de edificar una construcción o plantar una forestación y usarla por un tiempo determinado (derecho que califica como activo), a cambio de un pago, dicha transacción se registrará contablemente por lo dispuesto por la norma contable sobre arrendamientos.

### **b) ¿Arrendamiento financiero u operativo?**

A partir de la primera conclusión del punto anterior, ahora se debe determinar si el acuerdo en cuestión califica como arrendamiento operativo o financiero.

Acorde con el párrafo 7 de la NIC 17 (IASB, 2015a) el tratamiento de los arrendamientos dependerá de su clasificación en arrendamientos financieros u operativos, para los cuales debe evaluarse el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan a las partes involucradas.

La norma contable profesional local de la FACPCE<sup>4</sup> RT 18 sobre «Normas Contables Profesionales: Desarrollo de Algunas Cuestiones de Aplicación Particular» (CPCECABA, 2005) en su apartado 4.1. «Definiciones», establece que los arrendamientos operativos son aquellos que no califiquen como

arrendamientos financieros, y para los cuales no se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Asimismo, en su punto 4.2. alude que el arrendamiento de terrenos se presume operativo, sin admitir prueba en contrario, cuando el contrato no prevé que la titularidad del activo pase al arrendatario durante su vigencia o a su vencimiento.

En línea con la norma local, el párrafo 8 de la NIC 17 (IASB, 2015a) menciona que un arrendamiento clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, mientras que calificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

A la luz de estos considerandos, en un acuerdo de DRS:

- el superficiario no transfiere la propiedad del activo al superficiario al momento de la extinción del derecho,
- el superficiario no tiene opción a comprar el activo,
- el plazo del contrato entre las partes generalmente no cubre la mayor parte de la vida económica del activo, y
- el activo objeto del derecho de superficie no es de una naturaleza especializada que obligue al superficiario de utilizarlo sin realizar en él modificaciones importantes.

En conclusión, en el contrato de cesión del DRS no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y debe clasificarse, según los términos de la NIC 17, párrafo 8. (IASB, 2015a), como arrendamiento operativo, con las implicancias y el tratamiento contable establecido para los mismos.

## 6. Identificación, reconocimiento, medición y revelación contable

Con las primeras conclusiones obtenidas, respecto de que el contrato de cesión del DRS tipifica como arrendamiento y dentro de éste califica como operativo según normas contables, en esta sección se analizará el tratamiento a los activos involucrados en el DRS y el momento de reconocimiento de los ingresos y gastos en las contabilidades del superficiatario y superficiario.

Se debe indicar, con carácter general, que la cesión de un DRS supondrá un ingreso para el propietario del terreno y un egreso para el beneficiario del derecho, que se generarán durante el período completo de vida del mencionado derecho, independientemente del momento del cobro de las remuneraciones pactadas.

La calificación de estos resultados deberá responder al fondo económico que subyace en esta operación que no es otro que el de ceder la disposición de uso de un terreno a cambio de un precio. En consecuencia, y en virtud del principio contable del devengado los resultados generados durante la vigencia del contrato, deberán ser imputados a resultados de acuerdo con un criterio sistemático independientemente del momento del cobro de los mismos (como en un arrendamiento).

### a) Alternativa de canon único y anticipado

En este caso se trata de una contraprestación consistente en un importe en efectivo que el superficiario satisface por anticipado al superficiatario, al momento de la firma del contrato de cesión. La sociedad propietaria del terreno (superficiatario) como remuneración cobra un canon anticipado único y con posterioridad, recibe la propiedad del inmueble a la fecha de finalización del citado derecho.

Antes de explicitar en detalle el tratamiento en la contabilidad de los actores involucrados y teniendo en cuenta que la cesión del DRS genera un activo a

cobrar para el propietario y un pasivo a pagar para el beneficiario, y también resultados relacionados, se examinaron las siguientes normas contables profesionales publicadas por el IASB:

**i. NIC 32 «Instrumentos financieros: Presentación»** (IASB, 2015e): define en su párrafo 11. a los Instrumentos financieros como todo contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra. Por «activo financiero» se entiende, según esta norma, a un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad en condiciones que son potencialmente favorables. Un «pasivo financiero» representa una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad en condiciones potencialmente desfavorables.

**ii. NIC 39 «Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición»** (IASB, 2015f): menciona que las «cuentas a cobrar» son activos financieros no derivados con pagos determinados o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se deben valorar inicialmente a su valor razonable (valor nominal) y posteriormente a costo amortizado empleando el tipo de interés efectivo.

**iii. NIIF 9 «Instrumentos financieros»** (IASB, 2015g.): en su párrafo 4.1.1. menciona que la entidad deberá clasificar sus activos financieros en el reconocimiento inicial, según se midan posteriormente a costo amortizado o valor razonable sobre la base del: (i) modelo de negocio de la entidad para gestionar sus activos financieros y (ii) de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo. El párrafo 4.2.1 establece que la entidad debe clasificar todos sus pasivos financieros como medidos a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Tomando como base las normas citadas, a continuación se describe la identificación, el reconocimiento, la medición y la revelación contable de los hechos económicos que se generan durante la vigencia del contrato de cesión del DRS.

### En la contabilidad del superficiario

El canon anticipado por el superficiario, al calificar la cesión como un arrendamiento operativo, se debe registrar (a valor nominal) en una cuenta por cobrar en su contabilidad, ya que califica como «activo financiero» no derivado («Instrumento Financiero Tradicional»), según lo indicado por NIC 32 (IASB, 2015e). Su imputación contable será en la cuenta de «Derecho de superficie recibido» del subrubro «Deudores comerciales» y rubro «Otros Activos Financieros no corrientes» en el activo del balance del superficiario.

Su medición y devengamiento posterior, y según lo indicado por la norma NIIF 9 (IASB, 2015g) en su párrafo 4.1.2., debe ser a costo amortizado ya que en la cesión del DRS se cumplen las siguientes dos condiciones:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el mismo para obtener flujo de efectivo contractual, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe pendiente.

La medición a costo amortizado del activo implica el reconocimiento de los gastos por intereses sobre la base de un criterio financiero, computando las amortizaciones de capital e intereses devengados. En consecuencia, durante la vigencia del contrato de cesión del DRS se debe registrar, por una parte, la cuota de amortización por la tenencia del terreno y, por otra, al tratarse de un activo financiero, se debe proceder a su actualización al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado existente en el momento inicial. Para cumplir esta obligación de actualizar al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés, y la imputación de los gastos de arrendamiento conforme a un criterio lineal, se debe elaborar un cuadro de amortización de la misma manera que se calcularía un préstamo

de cuota constante con sistema francés. Esta cuota se descompone en cada uno de los ejercicios en dos partes:

*i. Capital:* amortización del principal como consecuencia de la cancelación del crédito por el devengamiento (gasto). Esta porción se imputará a resultados en el rubro «Gasto por derechos de superficie –Otros gastos por función» del estado de resultados a lo largo del periodo de cesión y a medida que se reciban los beneficios económicos del activo cedido en uso. A tal efecto, salvo que pueda identificarse otro patrón de consumo más relevante, se presumirá que la imputación lineal es la que mejor refleja esta circunstancia. Así lo establece el párrafo 33 de la NIC 17 (IASB, 2015a), respecto de que el canon pagado en forma periódica se reconocerá como gasto en forma lineal durante el transcurso del plazo del contrato de DRS, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del contrato para el usuario.

*ii. Ingresos financieros por intereses:* por el reconocimiento anual como resultados financieros («Intereses ganados–Ingresos Financieros»), como consecuencia del crédito concedido al propietario del terreno por el pago anticipado durante los años de vigencia del DRS. Se trata de un crédito a largo plazo que devenga un interés de mercado a favor del superficiario, quien pagó un monto por adelantado.

El efecto conjunto de aumentar el importe contable de la cuenta a cobrar, por los intereses financieros devengados, y la baja por el gasto de arrendamiento devengado en el ejercicio, debe coincidir con la cifra de amortización que se había calculado previamente en el cuadro de marcha del sistema de costo amortizado. De este modo se separa el resultado financiero del de explotación. En el punto 7. se ejemplifica esta situación con un caso práctico.

### En la contabilidad del superficiatario

En este caso y como al momento de la firma del contrato, el superficiatario recibe una contraprestación en efectivo que se satisface por anticipado, y como la cesión califica como arrendamiento operativo, el importe recibido se debe registrar como una obligación («pasivo financiero») por la prestación de servicios. La misma se debe imputar a resultados mediante un criterio financiero durante el período de vigencia del DRS. Corresponde el mismo criterio, que se mencionó en el punto de contabilidad del superficiatario, pero en sentido contrario, es decir como un «pasivo financiero».

El superficiatario debe registrar el importe recibido como cuenta de «Derecho de superficie cedido» del subrubro «Acreedores comerciales» y rubro «Otros Pasivos Financieros no corrientes» en el pasivo de su balance. En forma posterior procederá a su actualización al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado (medición a costo amortizado).

Al igual que lo indicado en la contabilidad del superficiatario, para cumplir la obligación de actualizar al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés, y la imputación de los ingresos de arrendamiento conforme a un criterio lineal, se debe elaborar un cuadro de marcha de amortización de la misma manera que se calcularía un préstamo de cuota constante con sistema francés. Esta cuota se descompone en cada uno de los años en dos partes:

*i. Capital:* cancelación de la deuda por la amortización del capital en función del devengamiento. Esta porción se imputará a resultados en el rubro «Ingresos por derechos de superficie –Otros ingresos por función» del estado de resultados a lo largo del período de cesión. El párrafo 50 de la NIC 17 (IASB, 2015b) dispone en este sentido que los ingresos procedentes por el canon recibido en forma periódica se reconocerá como ingreso en forma lineal, durante el transcurso del plazo del contrato, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuada-

mente el patrón temporal de los beneficios del uso del activo cedido.

*ii. Gastos financieros por intereses:* por el reconocimiento anual como resultados financieros negativos («Intereses perdidos–Egresos Financieros»), como consecuencia de la deuda con el superficiatario por el servicio de uso del terreno durante los años de vigencia del DRS. Se trata de una deuda a largo plazo que devenga un interés de mercado, pues el superficiatario recibió los fondos por anticipado.

El efecto conjunto de bajar el importe contable de la cuenta por pagar, por los intereses financieros devengados, y el alza por el ingreso de arrendamiento devengado en el ejercicio, debe coincidir con la cifra de amortización que se había calculado previamente en el cuadro de marcha de amortización. De este modo se separa el resultado financiero del de explotación. En el punto 7. se ejemplifica esta situación con un caso práctico.

### b) Alternativa de canon periódico

Bajo esta alternativa, se trata de una contraprestación consistente en un importe en efectivo que el superficiatario satisface periódicamente al superficiatario durante la vigencia del DRS. La sociedad propietaria del terreno (superficiatario) recibe como remuneración un canon periódico y la propiedad del inmueble a la fecha de finalización del citado derecho.

### En la contabilidad del superficiatario

El superficiatario tiene el derecho sobre el inmueble y la construcción realizada durante los años de vigencia del DRS. En consecuencia, debe ir registrando el importe periódico que tiene que pagar (canon) mediante el reconocimiento de un gasto anual periódico en base al principio del devengado. El mismo se imputará a resultados en el rubro «Gasto por derechos de superficie –Otros gastos por función» del estado de resultados a lo largo del período de cesión y a medida que se reciban los beneficios económicos del activo cedido en uso.

### **En la contabilidad del superficiatario**

Por el ingreso de explotación del canon anual correspondiente a la cesión al superficiatario del DRS, el superficiatario debe ir registrando el importe periódico que tiene derecho a cobrar (canon) mediante su reconocimiento como un ingreso periódico de conformidad con el principio del devengado. Esta porción se imputará a resultados en el rubro «Ingresos por derechos de superficie –Otros ingresos por función» del estado de resultados a lo largo del periodo de cesión.

### **e) Tratamiento del bien construido**

Según lo establece el CCCU (Ley 26994, 2014, art. 2126), producida la extinción del contrato el titular del derecho real sobre el suelo, salvo que se pacte lo contrario, debe indemnizar al superficiatario, según lo previsto por las partes en el acto constitutivo. Esto implica que el superficiatario se obliga a la construcción de un inmueble, donde en algunas oportunidades la vida económica del mismo puede ser superior al plazo de vigencia del DRS, por lo que se obliga a devolverlo al finalizar el periodo de explotación, lo que representará un pago en especie al finalizar la vigencia del DRS.

A continuación se explica el tratamiento contable en la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiataria constituye una contraprestación más de la operación.

### **En la contabilidad del superficiatario**

Se mencionó anteriormente que el control sobre el inmueble recae sobre el que lo construye (superficiatario) durante el periodo de vigencia de la cesión. En un acuerdo de las características del DRS, se supone que el superficiatario mantiene un modelo de negocio en base a la tenencia de inmuebles con el objetivo de obtener rentas; en lugar de su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos o venta en el curso ordinario de sus negocios, y no para ocupación propia, como lo establece la NIC 40 en su párrafo 5. (IASB, 2015f).

En efecto, el costo incurrido en la construcción del inmueble debe ser contabilizado como «Propiedades de Inversión» («Inversiones Inmobiliarias») según lo establecido en la NIC 40 (IASB, 2015f) del IASB. La norma, en su párrafo 6. (IASB, 2015f), señala que las mismas corresponden a edificios o construcciones que su propietario mantiene para obtener rentas y que generan flujos de efectivo independientes. Se medirán inicialmente a su costo más todos los costos de transacción (IASB, 2015f, párrafo 20.)

La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del acuerdo de cesión, incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo. Al finalizar la vigencia el activo construido quede totalmente amortizado en la contabilidad del superficiatario.

### **En la contabilidad del superficiatario**

En la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiataria constituye una contraprestación más de la operación, ésta deberá reflejar contablemente el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo (derecho de crédito a recibir el inmueble).

El importe que debería exponerse en el activo de la empresa propietaria del terreno al finalizar el DRS debería asimilarse al valor neto contable de la construcción en la empresa superficiataria, en dicha fecha, en el supuesto de que la amortización se calculase en función de la vida económica del activo.

A tal efecto, el superficiatario debería devengar en su contabilidad una cuota semejante a la constitución de un plan de pensiones donde, en cada periodo, se aporte capital y al final se obtenga un capital acumulado que debería ser igual al monto del valor residual estimado del bien al momento de la finalización del contrato de DRS. Esta cuota se debe registrar como un derecho por el importe estimado en el momento de la reversión según un criterio financiero (utilizando una tasa de mercado y de conformidad con el principio del devengado).

El devengamiento del crédito citado se registrará en la cuenta «Derecho de superficie» del subrubro «Deudores comerciales» y rubro «Otros Activos Financieros no corrientes» en el activo del balance del superficiario, contra un resultado positivo por «Ingresos por derechos de superficie—Otros ingresos por función» del estado de resultados.

Por último y al momento de efectuarse la recepción del inmueble, se cancelará el crédito que representa el saldo de «Derecho de superficie» contra una cuenta del grupo de «Propiedad, Planta y Equipos» que podría ser «Construcciones» o «Inmuebles», dando ingreso al bien en su contabilidad.

#### **d) Tratamiento del terreno cedido**

La NIC 17, en su párrafo 50 (IASB, 2015a), establece que el arrendador (en este caso superficiario) deberá presentar en su estado de situación financiera el activo cedido de acuerdo con la naturaleza del bien.

Como se indicó en el punto anterior, la NIC 40 Propiedades de Inversión (IASB, 2015f) define en su párrafo 5. a las mismas como propiedades (ej. terrenos) que el propietario mantiene para obtener rentas, en lugar de su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos o venta en el curso ordinario de los negocios.

Por otra parte, en el alcance de la NIC 40 (IASB, 2015f) se indica que la misma será de aplicación para la medición en los estados financieros del arrendador (en este caso superficiario), de inmuebles de inversión prestados a un arrendatario (en este caso superficiario) en régimen de arrendamiento operativo (como representa un contrato de DRS). Además, diferencia en su párrafo 7. (IASB, 2015f), la «propiedad ocupada» de la mantenida por el propietario para obtener rentas.

En forma complementaria, la misma norma en su párrafo 16. (IASB, 2015f) señala que las mismas se reconocerán como activo cuando, y sólo cuando:

- es probable que los beneficios económicos futuros que estén relacionados con la propiedad de inversión fluyan al propietario, y

- el costo de la propiedad de inversión se puede medir de forma fiable.

Podemos concluir, en consecuencia, que el terreno cedido por el superficiario representa una inversión inmobiliaria, genera flujos de efectivo en forma independiente y debe ser registrado en su contabilidad bajo los lineamientos de la NIC 40 (IASB, 2015f).

El terreno se debe medir a su costo, que incluye precio de compra y cualquier gasto o desembolso atribuible al mismo (ej. honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de la propiedad y otros costos de la transacción).

## **7. Ejemplificación práctica tratamiento contable**

A continuación, para ejemplificar lo comentado en el presente artículo, se expone un esquema contable de un caso de constitución de DRS con el siguiente planteo:

- Se firma una cesión de DRS sobre un terreno propiedad del superficiario, que el mismo cede al superficiario a través de un contrato según los nuevos lineamientos del DRS previstos en el CCCU, para que este último lo destine a construcción inmobiliaria de locales comerciales para alquiler.
- Período de vigencia del contrato: 10 años.
- La construcción del edificio supone para el superficiario un costo total de \$20 000 000.
- Método de amortización de la inversión: lineal y constante.
- Se estima un interés de mercado del 5 % anual constante en el período de vigencia del contrato.
- La vida económica del activo construido se estima en 20 años.
- El superficiario paga al superficiario en el momento de constitución del DRS la suma de
- \$1 000 000 como pago único.
- Al cabo de 10 años el superficiario transfiere la propiedad del inmueble construido a la sociedad propietaria de la superficie (superficiario). La

indemnización prevista en el contrato, al momento de la extinción del DRS, que el superficiatario debe pagar al superficiario, se prevé en un 20 % del valor contable del inmueble (valor residual) al momento del vencimiento del contrato.

### Solución propuesta<sup>5</sup>

#### Contabilidad del superficiario

**A.** Registración del canon pagado como un derecho (activo financiero), por ser el superficiario beneficiario de la cesión recibida por 10 años (ver Tabla N° 1)

**B.** Registración como «Propiedades de Inversión» del activo construido (ver Tabla N° 2)<sup>6</sup>

**C.** Amortización de la inversión durante el período de duración del DRS (ver Tabla N° 3)

Amortización lineal = \$2 000 000 por año (\$20 000 000/10). Al terminar el período de cesión la inversión debe estar totalmente amortizada.

**D.** Devengamiento del crédito en base a un criterio financiero por 10 años, a la tasa estimada del 5 % anual. El total de \$1 000 000 se debe imputar a resultados del ejercicio considerando un tipo de interés del 5 % anual descomponiendo la parte que corresponde a gastos de función y a intereses financieros. En cuadro de la Tabla N° 4 siguiente, se muestra el plan de marcha para el cálculo del

**Tabla 1.** Registración canon pagado en contabilidad del superficiario

	DÉBITO	CRÉDITO
Derecho de superficie recibido - Otros Activos Financieros No Corrientes	1 000 000	
a Banco c/c - Efectivo y Equivalentes al Efectivo		1 000 000

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 2.** Registración del activo construido en contabilidad del superficiario

	DÉBITO	CRÉDITO
Edificios - Propiedades de Inversión	20 000 000	
a Banco c/c - Efectivo y Equivalentes al Efectivo		20 000 000

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 3.** Registración amortización inversión en contabilidad del superficiario

	DÉBITO	CRÉDITO
Gastos por amortización - Otros Gastos	2 000 000	
a Amortización Acumulada Edificios - Propiedades de Inversión		2 000 000

Fuente: *Elaboración propia*

(5) En la solución propuesta no se realizan las reclasificaciones de largo a corto plazo en los activos y pasivos financieros reconocidos, por razones de simplicidad en la resolución del caso.

(6) Se ejemplifica la registración contable de la construcción definitiva, y se ha obviado, por razones de simplicidad, el tratamiento intermedio como «Construcciones en curso» durante el período previo de obra.

devengamiento, a efectos de que el activo financiero quede valuado a costo amortizado al cierre de cada ejercicio.

**Tabla 4.** *Tabla de marcha cálculo devengamiento capital e intereses derecho de superficie en contabilidad del superficiario*

AÑOS	INTERES	AMORTIZACIÓN	COSTO AMORTIZADO
0			1.000.000
1	50.000	79.505	920.495
2	46.025	83.480	837.016
3	41.851	87.654	749.362
4	37.468	92.036	657.325
5	32.866	96.638	560.687
6	28.034	101.470	459.217
7	22.961	106.544	352.673
8	17.634	111.871	240.802
9	12.040	117.464	123.338
10	6.167	123.338	0
	<b>295.046</b>	<b>1.000.000</b>	

Fuente: *Elaboración propia*

Se aplicó para el cálculo la fórmula financiera para pago de un préstamo por sistema francés basado en pagos constantes y tasa de interés fija, de:

$$\text{PAGO (5 \% ; 10 ; 1.000.000 ; 0)} = \$ 129.505$$

En cada período el interés a contabilizar será de un 5 % del saldo de costo amortizado del año anterior. La cuota anual fija determinada de \$129 505 corresponde a los gastos por derecho de superficie que la empresa superficiaria debe registrar anualmente como consecuencia de la tenencia del terreno que se ha cedido. La misma se compone de dos elementos: ingreso financiero por intereses del activo financiero (crédito) por el pago anticipado durante 10 años del importe del contrato y la amortización del capital como consecuencia de la cancelación del crédito devengado.

Las registraciones contables se muestran en la Tabla N° 5.

Se aprecia, tomando el ejemplo para el año 1, el efecto conjunto de aumentar el importe contable del crédito en \$50 000, por los intereses financieros ganados, para después darlo de baja por el gasto de arrendamiento devengado en el ejercicio de \$129 505. La diferencia representa una reducción de \$79 505 cifra que coincide con la amortización que se había calculado previamente en el cuadro de amortización (Tabla N° 4).

La suma del interés y del capital será igual a la cuota del ejercicio que se registra como gasto, de manera de separar el resultado financiero correspondiente. Al cierre de cada ejercicio la cuenta del activo financiero por el derecho de superficie queda valuada a costo amortizado y al final la vigencia del contrato se cancela totalmente.

**E.** Registración de la indemnización a cobrar al momento de la extinción. La indemnización se fijó por contrato en un 20 % del valor residual contable estimado del inmueble luego de 10 años. La amortización del inmueble, en función de la vida económica del edificio, será de \$20 000 000/20 años = \$1 000 000 por año. Por lo tanto, al año 10 (vencimiento del contrato), la amortización acumulada según la vida económica del bien, ascenderá a \$10 000 000 (\$1 000 000 x 10). En consecuencia, su valor residual estimado pendiente al momento de la reversión de la propiedad al superficiario será de \$10 000 000 (\$20 000 000 – \$10 000 000) y la vida útil pendiente de 10 años (20 años–10 años), lo que indica que la indemnización a pagar al vencimiento por el superficiario será de \$2 000 000 (20 % s/\$10 000 000). En este caso y a los efectos de la registración, se debe tratar de constituir una renta, en la contabilidad del superficiario, durante 10 años utilizando un criterio financiero a un tipo de interés de mercado (5 %). Esto permite que al final del período el importe acumulado sea de \$2 000 000 con un tipo de interés del 5 %, ya que en el importe final deben estar incluidos los intereses a la tasa de mercado (5 %), que junto con el capital deben repartirse a lo largo del período de cesión (10 años).

Sería semejante a la constitución de un plan de pensiones donde cada período se aporte un capital, se ganen y capitalicen intereses y al final se obtenga un capital acumulado de \$2 000 000. Cada cuota tendrá una parte de capital aportado y otra parte de interés y se debe calcular el valor final de una renta constante y pospagable, aplicando la fórmula de:

$$PAGO (5 \% ; 10 ; 2\ 000\ 000 ; 0) = \$ 159\ 009$$

El importe de \$159 009 será la cuota a devengar el primer año. El segundo año será la cantidad anterior incrementada en un 5 % por el interés y así sucesivamente hasta obtener acumulado una cantidad de \$2 000 000, donde las cuotas son crecientes pues acumulan capital

**Tabla 5.** Registros del devengamiento del derecho de superficie recibido por costo amortizado, en contabilidad del superficiario

AÑO	DÉBITO	CRÉDITO
<b>AÑO 1</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	50 000	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		50 000
<b>AÑO 2</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	46 025	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		46 025
<b>AÑO 3</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	41 851	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		41 851
<b>AÑO 4</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	37 468	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		37 468
<b>AÑO 5</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	32 866	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		32 866
<b>AÑO 6</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	28 034	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		28 034
<b>AÑO 7</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	22 961	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		22 961
<b>AÑO 8</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	17 634	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		17 634
<b>AÑO 9</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	12 040	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		12 040
<b>AÑO 10</b>		
Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes	6 167	
a Intereses ganados - Ingresos Financieros		6 167

AÑO 1	DÉBITO	CRÉDITO
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 2</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 3</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 4</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 5</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 6</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 7</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 8</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 9</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505
<b>AÑO 10</b>		
Gastos derecho de superficie-Otros gastos por función	129.505	
a Derecho de superficie recibido -Otros Activos Financieros No Corrientes		129.505

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 6.** Cuadro de marcha para cálculo indemnización al vencimiento a devengar por el superficiario

e intereses, según el siguiente plan de marcha (ver Tabla N° 6).

En la Tabla N° 7 se ejemplifica la registración cada año, donde se debe reconocer un ingreso por indemnización y la cuenta a cobrar correspondiente hasta el final de la cesión.

F. En la Tabla N° 8 se ejemplifica la registración del cobro por la indemnización al final al año 10.

AÑOS	DISTRIBUCIÓN	AÑOS	DISTRIBUCIÓN
1	159.009	6	202.940
2	166.960	7	213.087
3	175.308	8	223.742
4	184.073	9	234.929
5	193.277	10	246.675
		<b>Total</b>	<b>2.000.000</b>

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 7.** Registración del devengamiento de la indemnización a cobrar en la contabilidad del superficiario

<b>AÑO 1</b>	<b>DÉBITO</b>	<b>CRÉDITO</b>
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	159 009	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		159 009
<b>AÑO 2</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	166 960	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		166 960
<b>AÑO 3</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	175 308	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		175 308
<b>AÑO 4</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	184 073	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		184 073
<b>AÑO 5</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	193 277	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		193 277
<b>AÑO 6</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	202 940	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		202 940
<b>AÑO 7</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	213 087	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		213 087
<b>AÑO 8</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	223 742	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		223 742
<b>AÑO 9</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	234 929	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		234 929
<b>AÑO 10</b>		
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	246 675	
a Ingresos indemnización final de superficie - Otros ingresos por función		246 675

Fuente: *Elaboración propia***Tabla 8.** Registración de la indemnización cobrada en año 10 en la contabilidad del superficiario

<b>AÑO 10</b>	<b>DÉBITO</b>	<b>CRÉDITO</b>
Banco c/c - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2.000.000	
a Indemnización final Derecho de superficie-Otros Activos Financieros No Corrientes		2.000.000

Fuente: *Elaboración propia*

### Contabilidad del superficiatario

**A.** Registración del canon cobrado como una obligación (pasivo financiero), por ser la parte que debe ceder el terreno durante el período acordado en el contrato (ver Tabla N° 9).

**B.** Devengamiento de la obligación contra resultados, en base a un criterio financiero por 10 años, a la tasa estimada del 5 % anual. Debe seguirse, en este caso, el mismo criterio que la contabilidad del superficiatario (ver punto D. anterior), pero en sentido contrario al tratarse de un pasivo financiero.

La cuota anual fija determinada de \$129 505, del mismo cuadro de amortización anterior, corresponde en este caso a los ingresos por DRS que la empresa superficiataria deberá registrar anualmente como consecuencia de la cesión. Esta cuota se descompone también en dos elementos: gastos financieros por intereses correspondientes al pasivo financiero anticipado durante 10 años de la cantidad estipulada por el derecho de superficie, y la amortización del capital por la baja del pasivo financiero en forma anual.

La suma del capital y los intereses deberá ser registrada como un ingreso del ejercicio. De esta forma el importe de \$1 000 000 anticipado se va imputando a resultados del ejercicio según un criterio financiero considerando el interés de mercado y separando la parte que corresponde al resultado financiero del de la explotación.

Las registraciones en cada ejercicio se muestran en la Tabla N° 10.

Al cierre de cada ejercicio la cuenta de pasivo financiero por el DRS queda valuada a costo amortizado y al final de la vigencia del contrato se cancela totalmente la obligación.

**C.** Registración del derecho a recibir el inmueble construido por el importe contable estimado del inmueble (valor residual) al momento de la finalización del contrato. La amortización en función de la vida económica del edificio será de \$20 000 000/20 años = \$1 000 000 por año. Por lo tanto, al año 10 (vencimiento del contrato), la amortización acumulada según la vida económica del bien ascenderá a \$10 000 000 (\$1 000 000 x 10). Su valor residual estimado pendiente al momento de la reversión de la propiedad al superficiatario será de \$10 000 000 (\$20 000 000 – \$10 000 000) y la vida útil pendiente de 10 años (20 años – 10 años).

En este caso y a efectos de la registración, se debe tratar de constituir una renta, en la contabilidad del superficiatario durante 10 años utilizando un criterio financiero, a un tipo de interés de mercado (5 %). Esto indica que el final del período el importe acumulado sea de \$10 000 000 con el interés fijado. En el importe final deben estar incluidos los intereses a la tasa de mercado (5 %), que junto con el capital deben repartirse a lo largo del período de cesión (10 años).

Lo indicado sería semejante a la constitución de un plan de pensiones donde en cada período se aporte un capital, se ganen y capitalicen intereses y al final se obtenga un capital acumulado de \$10 000 000. Cada cuota tendrá una parte de capital aportado y otra parte de interés y se debe calcular el valor final de una renta constante y pospagable, aplicando la fórmula:

$$PAGO (5 \% ; 10 ; 10\ 000\ 000 ; 0) = \$ 795\ 045$$

**Tabla 9.** Registración del canon inicial cobrado en la contabilidad del superficiatario

	DÉBITO	CRÉDITO
Banco c/c - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.000.000	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		1.000.000

Fuente: *Elaboración propia*

El primer año la cuota a devengar será de \$795 045. El segundo año será la cantidad anterior incrementada en un 5 % por el interés y así sucesivamente hasta obtener acumulado una cantidad de \$10 000 000, donde las cuotas son crecientes pues acumulan capital e intereses. El plan de marcha se muestra en la Tabla N° 11.

La registración cada año sería como sigue a continuación (ver Tabla N° 12).

**D.** La registración de la recepción del inmueble al finalizar el año 10 se ejemplifica en la siguiente Tabla N° 13.

**E.** Por la registración de la indemnización a pagar en el contrato al momento de la extinción. La misma se fijó sobre en el 20 % sobre valor residual estimado

**Tabla 10.** Registraciones del devengamiento del derecho de superficie cedido por costo amortizado, en contabilidad del superficiatario

AÑO	DÉBITO	CRÉDITO
<b>AÑO 1</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	50.000	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		50.000
<b>AÑO 2</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	46.025	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		46.025
<b>AÑO 3</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	41.851	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		41.851
<b>AÑO 4</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	37.468	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		37.468
<b>AÑO 5</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	32.866	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		32.866
<b>AÑO 6</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	28.034	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		28.034
<b>AÑO 7</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	22.961	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		22.961
<b>AÑO 8</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	17.634	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		17.634
<b>AÑO 9</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	12.040	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		12.040
<b>AÑO 10</b>		
Intereses perdidos - Egresos Financieros	6.167	
a Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes		6.167

AÑO 1	DÉBITO	CRÉDITO
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 2</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 3</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 4</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 5</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 6</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 7</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 8</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 9</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505
<b>AÑO 10</b>		
Derecho de superficie cedido-Otros Pasivos Financieros No Corrientes	129.505	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		129.505

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 11.** *Tabla de plan de marcha para devengamiento del derecho a recibir el inmueble en la contabilidad del superficiatario*

contable del inmueble, al momento de la extinción del contrato. Se utiliza el mismo cálculo empleado en el punto E. en la contabilidad del superficiatario, pero en ésta oportunidad se debe registrar un pasivo y un gasto por indemnización, como se ejemplifica en la siguiente Tabla N° 14.

F. En la Tabla N° 15 se ejemplifica la registración del pago de la indemnización final al año 10.

AÑOS	DISTRIBUCIÓN	AÑOS	DISTRIBUCIÓN
1	795.046	6	1.014.702
2	834.798	7	1.065.437
3	876.538	8	1.118.709
4	920.365	9	1.174.645
5	966.383	10	1.233.377
		<b>Total</b>	<b>10.000.000</b>

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 12.** Registros del devengamiento del derecho a recibir el inmueble en la contabilidad del superficiatario

AÑO	DÉBITO	CRÉDITO
<b>AÑO 1</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	795.046	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		795.046
<b>AÑO 2</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	834.798	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		834.798
<b>AÑO 3</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	876.538	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		876.538
<b>AÑO 4</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	920.365	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		920.365
<b>AÑO 5</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	966.383	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		966.383
<b>AÑO 6</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	1.014.703	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		1.014.703
<b>AÑO 7</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	1.065.438	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		1.065.438
<b>AÑO 8</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	1.118.710	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		1.118.710
<b>AÑO 9</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	1.174.645	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		1.174.645
<b>AÑO 10</b>		
Derecho de superficie -Otros Activos Financieros No Corrientes	1.233.377	
a Ingresos derecho de superficie - Otros ingresos por función		1.233.377

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 13.** Registración de la recepción del inmueble al final del contrato en la contabilidad del superficiatario

	DÉBITO	CRÉDITO
Edificios -Propiedades, Planta y Equipos	10.000.000	
a Banco c/c - Efectivo y Equivalentes al Efectivo		10.000.000

Fuente: *Elaboración propia*

**Tabla 14.** Registros del devengamiento del derecho a recibir el inmueble en la contabilidad del superficiatario

AÑO	DÉBITO	CRÉDITO
<b>AÑO 1</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	159.009	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		159.009
<b>AÑO 2</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	166.960	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		166.960
<b>AÑO 3</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	175.308	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		175.308
<b>AÑO 4</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	184.073	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		184.073
<b>AÑO 5</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	193.277	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		193.277
<b>AÑO 6</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	202.940	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		202.940
<b>AÑO 7</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	213.087	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		213.087
<b>AÑO 8</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	223.742	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		223.742
<b>AÑO 9</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	234.929	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		234.929
<b>AÑO 10</b>		
Gasto indemnización final de superficie - Otros gastos por función	246.675	
a Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes		246.675

Fuente: *Elaboración propia***Tabla 15.** Registro del pago de la indemnización al final del contrato en la contabilidad del superficiatario

AÑO	DÉBITO	CRÉDITO
Indemnización final Derecho de superficie -Otros Pasivos Financieros No Corrientes	2.000.000	
a Banco c/c - Efectivo y Equivalentes al Efectivo		2.000.000

Fuente: *Elaboración propia*

## 8. Conclusiones

El nuevo CCCU a través de la Ley 26994 promulgada y sancionada en diciembre de 2014 y puesta en vigencia a partir del 01/08/2015 por Ley 27077, estableció el DRS aplicable a construcciones y donde queda incorporado al mismo el derecho de superficie forestal derogando la anterior Ley 25509.

Este nuevo ordenamiento jurídico representa, sin dudas, un nuevo paradigma en cuestiones fundamentales de derecho privado, ya que incluye, entre otras, esta nueva figura contractual. La misma establece situaciones jurídicas (con trascendencia económica) diferentes de las verificadas en las figuras hoy existentes, y con implicancias contables de diferente temática.

El alcance del presente artículo, en cuanto a su tratamiento contable, se limitó al DRS que permite la construcción sobre terreno ajeno, ya que el mismo contiene, en potencia, la propiedad superficiaria, situación que se mantiene hasta tanto se construya o se foreste.

Las principales conclusiones obtenidas en el presente trabajo son las siguientes en cada uno de los ámbitos planteados en los objetivos:

### a) En el ámbito legal y jurídico

Representa una nueva figura jurídica más dinámica y flexible en el ámbito de los derechos reales, con importantes ventajas económicas en el negocio inmobiliario. Se trata de un derecho real nuevo, autónomo, temporario y enajenable, que coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

Se constituye sobre un inmueble ajeno (propiedad del superficiatario), que otorga al titular del derecho (superficiario) la facultad de uso, goce, disposición material y jurídica del derecho bajo dos supuestos:

1. *Derecho de superficie propiamente dicho*: construir o plantar en suelo ajeno y adquirir la propiedad de lo construido o plantado, o
2. *Propiedad superficiaria*: adquirir una edificación o plantación ya existente en forma separada de la propiedad del suelo.

### b) En el ámbito contable

Desde el punto de vista contable, el hallazgo más importante de la investigación consiste en que su tratamiento tiene un alcance transversal a normas profesionales de diversa temática (Arrendamientos, Instrumentos Financieros, Propiedades de Inversión).

La primera conclusión obtenida se refiere a la tipificación y encuadre del DRS según las normas profesionales de contabilidad. Como el contrato concede al superficiario el goce de la facultad de edificar una construcción o plantar una forestación y usarla por un tiempo determinado (derecho que califica como activo), a cambio de un pago, dicha transacción se registrará contablemente por lo dispuesto para los Arrendamientos y dentro de estos califica como Operativo, según las siguientes fuentes desarrolladas en el trabajo (ver Tabla N° 16).

**Tabla 16.** Tratamiento contable del DRS según normas de contabilidad

	TRATAMIENTO	FUENTE
	CONTABLE	
Derecho Real de Superficie (DRS)	Arrendamiento	NIC 17 - NIC 8 - CINIIF 4 y MC
	Operativo	NIC 17. Párrafo 3

Fuente: *Elaboración propia*

Respecto de su medición y registración, a continuación en las Tablas N° 17 y N° 18 se muestran los principales lineamientos contables derivados de la investigación, que resumen el tratamiento de los resultados y activos involucrados en las contabilidades de los actores, así como las fuentes profesionales normativas aplicables en cada caso.

Líneas de investigación futuras en la temática podrían darse en el tratamiento contable de la figura de la propiedad superficiaria y el derecho de superficie forestal, como también otras problemáticas particulares que emerjan de esta nueva figura jurídica.

Tabla 17. Contabilización del DRS en la contabilidad del superficiario

		TRATAMIENTO CONTABLE	FUENTE
<b>Canon</b>	- Periódico	Devengamiento periódico como "Gasto por derecho de superficie"	NIC 17
	- Anticipado	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Activo Financiero" (Cuenta a cobrar) reconocido como "Instrumento Financiero" medido a valor razonable en el reconocimiento inicial.</li> <li>2. Medición posterior a costo amortizado con separación de capital e intereses a tasa de mercado.</li> <li>3. Devengamiento del capital en "Gastos por derecho de superficie" en forma periódica y reconocimiento del "ingreso financiero" por los intereses devengados.</li> <li>4. Reclasificación del anticipo financiero entre Corriente y No Corriente.</li> </ol>	NIIF 9 - NIC 32 y NIC 39
<b>Inversión en construcción</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Propiedad de Inversión" medida a costo más gastos de transacción</li> <li>2. Amortización durante el período de cesión del derecho de superficie</li> </ol>	NIC 40
<b>Indemnización final</b>		"Activo Financiero" (Cuenta a cobrar) por el valor de la indemnización fijada en el contrato reconocido como devengamiento periódico	NIIF 9 - NIC 32 y NIC 39

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 18. Contabilización del DRS en la contabilidad del superficiatario

		TRATAMIENTO CONTABLE	FUENTE
<b>Canon</b>	- Periódico	Ingreso periódico como "Ingreso por derecho de superficie"	NIC 17
	- Anticipado	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Pasivo Financiero" (Cuenta por pagar) reconocido como "Instrumento Financiero" medido a valor razonable en el reconocimiento inicial.</li> <li>2. Medición posterior a costo amortizado con separación de capital e intereses a tasa de mercado.</li> <li>3. Devengamiento del capital en "Ingresos por derecho de superficie" en forma periódica y reconocimiento del "egreso financiero" por los intereses devengados.</li> <li>4. Periodificación del pasivo financiero entre Corriente y No Corriente.</li> </ol>	NIIF 9 - NIC 32 y NIC 39
<b>Derecho a recibir el inmueble construido</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reconocimiento de la cuenta a cobrar por el derecho a recibir el inmueble al final del período de cesión (valor residual estimado al momento de la reversión del bien).</li> <li>2. Devengamiento contra resultados en forma periódica en función de la vigencia del contrato.</li> <li>3. Reconocimiento de la construcción como PPE o Propiedad de Inversión al momento de la recepción del inmueble.</li> </ol>	NIIF 9 - NIC 32 y NIC 39  NIC 40 / NIC 16
<b>Terreno cedido</b>		Propiedad de inversión medida a costo más gastos atribuibles	NIC 40
<b>Indemnización final</b>		Devengamiento periódico de un "Pasivo Financiero" (Cuenta por pagar) por el valor de la indemnización fijada en el contrato	NIIF 9 - NIC 32 y NIC 39

Fuente: *Elaboración propia*

## Referencias bibliográficas

- Abreut de Bheger, L. (2015). Comentarios sobre el Derecho Real de Superficie en el Código Civil y Comercial, *Sistema Argentino de Información Jurídica, Infojus*. Recuperado el 4 de septiembre de 2015, de: <http://www.infojus.gov.ar/liliana-abreut-begher-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-dacfl50402-2015-07-15/123456789-0abc-defg2040-51fcanirtcod>
- CPCECABA (Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la ciudad Autónoma de Buenos Aires). (2005). *Resolución C.D. n° 093/20015 aprobación Resolución Técnica n°18 de la FACPCE (Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas)*. Recuperado el 24 de septiembre de 2015 de: [http://www.consejo.org.ar/institucional/normas\\_profesionales.html](http://www.consejo.org.ar/institucional/normas_profesionales.html)
- Garay Salamanca, L.J. (2013). *Derecho real de superficie—Antecedentes teóricos y consideraciones de Economía Política sobre su adopción en Colombia*. Recuperado el 14 de septiembre de 2015: <https://finanzaspublicasparaeldesarrollo.files.wordpress.com/2013/02/sobre-el-derecho-real-de-superficie.pdf>
- IASB. (2015a). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 10 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14654&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- IASB. (2015b). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 10 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14650&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- IASB. (2015c). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 10 de septiembre de 2015, de: [http://eifrs.ifrs.org/eifrs/ViewContent?num=4&fn=IFRIC04o\\_2004-12-02\\_en-1.html&collection=2015\\_Blue\\_Book](http://eifrs.ifrs.org/eifrs/ViewContent?num=4&fn=IFRIC04o_2004-12-02_en-1.html&collection=2015_Blue_Book)
- IASB. (2015d). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 15 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14633&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- IASB. (2015e). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 27 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14664&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- IASB. (2015f). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 23 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14670&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- IASB. (2015g). *Foundation IFRS IAS*. recuperado el 23 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14642&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- IASB. (2015h). *Foundation IFRS IAS*. Recuperado el 24 de septiembre de 2015, de: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=14671&categoryld=510&sidebarCategoryld=1>
- Ley 340. (1869). Código Civil del Honorable Congreso de la Nación Argentina, *Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, Centro de Documentación en Información, Infoleg*. Recuperado el 09 de septiembre de 2015 de: [http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340\\_libroIII\\_tituloIV.htm](http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340_libroIII_tituloIV.htm)
- Ley 25509. (2001). Código Civil y Comercial de la Nación del Honorable Congreso de la Nación Argentina, *Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, Centro de Documentación en Información, Infoleg*. Recuperado el 10 de septiembre de 2015 de: <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/70000-74999/70786/norma.htm>
- Ley 26994. (2014). Código Civil y Comercial de la Nación del Honorable Congreso de la Nación Argentina, *Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, Centro de Documentación en Información, Infoleg*. Recuperado el 10 de septiembre de 2015 de: <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm>
- Ley 27077. (2014). Código Civil y Comercial de la Nación del Honorable Congreso de la Nación Argentina, *Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, Centro de Documentación en Información, Infoleg*. Recuperado el 20 de septiembre de 2015, de: <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/239773/norma.htm>
- Ortega Carrillo de Albornoz, A. (2012). *Derecho Privado Romano*. Recuperado el 15 de septiembre de 2015, de: <http://www.derechoromano.es/2012/08/superficie.html>
- Rubio, A.G. (2015). *Aspectos contables del nuevo Código*, conferencia dictada en el Instituto de Contabilidad del FACEA, Universidad Católica de Córdoba. Recuperado el 02 de septiembre de 2015 de: <http://www2.ucc.edu.ar/novedades/aspectos-contables-del-nuevo-codigo/>
- Registro bibliográfico Mancini, A. A. (2016). Tipificación y tratamiento contable del nuevo derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial Unificado de Argentina. *Revista Ciencias Económicas*, 13(01), 9–34.