

CTCP-10-01492-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**ANGIE VANESSA GIRALDO PEDRAZA**  
E-mail: a.giev@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-032262 / 1-2019-032387

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	12 de Noviembre de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-1095 -CONSULTA
Código referencia	O-6-326
tema	Rescisión de escrituras en notarías – baja de activos

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN:**

Le corresponde a los responsables de los estados financieros de la entidad adquirente y de la entidad vendedora, establecer los posibles ajustes en la contabilidad que se derivan del hecho de que la notaria haya rescindido el contrato de compraventa mediante el cual el activo fue trasferido a otra entidad, ello podría afectar los criterios de reconocimiento y baja que fueron aplicados.

Para una mejor comprensión de los criterios de reconocimiento y baja en cuenta, le recomendamos revisar el capítulo V del nuevo marco conceptual de las NIIF plenas, o el marco de principios (marco conceptual) que se incluyen en los anexos 1, 2 o 3, del DUR 2420 de 2015 y otras normas que lo modifican, adicionan o sustituyen, tal como sea aplicable. Este marco de conceptos contiene elementos que podrían ayudarle a la administración a determinar si se requieren ajustes en los criterios de reconocimiento y baja en cuenta que fueron aplicados.

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“¿Cuál es el concepto de ustedes, respecto a la costumbre que se tiene en las notarías de rescindir o anular escrituras de compraventa de bienes inmuebles cuando ha transcurrido 5, 6 o 8 años de realizarse, donde la retención de la fuente efectuada al vendedor ha sido descontada en la declaración de renta de ese respectivo año? en mi opinión esto se prestaría a un acto de corrupción, quisiera tener claridad con su concepto sobre esto.*

*Así mismo, me gustaría saber ¿Cuál sería la forma de contabilizar una rescisión de la escritura de compraventa, en relación a los precios, se realizaría al de ese tiempo o a precios de ahora cuando el ultimo tenedor ha hecho valorizaciones y ajustes fiscales?”*

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

El CTCP es un organismo de normalización técnica, y su función es la de emitir recomendaciones al gobierno nacional respecto de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento, así como dar orientación sobre su aplicación. Por lo anterior, este consejo no tiene competencia para pronunciarse ni para dar orientación sobre la costumbre en las notarías de rescindir o anular las escrituras de compraventa de bienes inmuebles; por ello cualquier inquietud sobre ello deberá ser dirigido a la Superintendencia de Notariado y Registro u otra autoridad que tenga competencia para pronunciarse sobre ello. Con relación a los temas tributarios relacionados con la retención en la fuente, deberá consultarlos a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Respecto de su pregunta sobre la forma adecuada de contabilizar una rescisión de la escritura de compraventa, le recomendamos revisar los criterios de reconocimiento y baja en cuenta que se incorporan en el marco de información financiera aplicado por la entidad, además de tener en cuenta que los hechos económicos, para efectos contables, se reconocen con fundamento en su esencia económica y no en su forma legal. Por ello, si en la fecha de firma de la escritura se cumplen los requisitos de reconocimiento, esto es haber transferido el control y no conservar riesgos y ventajas significativos sobre el activo, el activo puede ser dado de baja, así no se haya cumplido el formalismo del registro, y las diferencias entre el valor en libros y el importe de las contraprestaciones recibidas medidas al valor razonable, serían reconocidas como ingresos y gastos en el estado de resultados.

No obstante lo anterior, si no se cumplieron los requisitos para formalizar la transferencia legal del bien, este es un asunto que debería ser considerado tanto por el adquirente del bien, quien lo reconoce en los estados financieros, o por el vendedor, quien lo da de baja en sus estados financieros, para efectuar

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

el reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos que se deriven de la rescisión del contrato de venta.

Si varios años después, la escritura de compraventa es anulada por la notaria, por no haber sido registrada en los términos legales, esto podría representar un nuevo hecho que afecta la forma en que fue reconocido y dado de baja el activo, por ello con fundamento en la información disponible, el adquirente y el vendedor deberían evaluar esta situación y reconocer los ajustes al reconocimiento y la baja que resulten pertinentes. Si la entidad vendedora transfirió el control del activo y no conservó ningún riesgo ni ventaja significativa sobre sus beneficios, no sería necesario reconocer ningún ajuste, salvo las revelaciones que sean requeridas por la existencia de contingencias relacionadas con la venta; el adquirente a su vez, quien ahora tiene el control y los riesgos y ventajas significativos, valorará sus activos conformes al marco de información financiera aplicado, y evaluará el efecto que podría derivarse de no haber cumplido los requisitos para formalizar la compra del activo.

**En conclusión, le corresponde a los responsables de los estados financieros de la entidad adquirente y de la entidad vendedora, establecer los posibles ajustes en la contabilidad que se derivan del hecho de que la notaria haya rescindido el contrato de compraventa mediante el cual el activo fue transferido a otra entidad, ello podría afectar los criterios de reconocimiento y baja que fueron aplicados.**

Para una mejor comprensión de los criterios de reconocimiento y baja en cuenta, le recomendamos revisar el capítulo V del nuevo marco conceptual de las NIIF plenas, o el marco de principios (marco conceptual) que se incluyen en los anexos 1, 2 o 3, del DUR 2420 de 2015 y otras normas que lo modifican, adicionan o sustituyen, tal como sea aplicable. Este marco de conceptos contiene elementos que podrían ayudarle a la administración a determinar si se requieren ajustes para el reconocimiento y baja en cuenta de los activos que fueron transferidos.

**Para el caso de una entidad clasificada en el Grupo 1, el nuevo marco conceptual de las NIIF plenas, establece con respecto a la baja en cuenta lo siguiente:**

*“Baja en cuentas*

*5.26 La baja en cuentas es la eliminación, total o parcial, de un activo o un pasivo reconocidos del estado de situación financiera de una entidad. Normalmente, la baja en cuentas tiene lugar cuando esa partida no cumple ya la definición de un activo o de un pasivo:*

- a. Para un activo, la baja en cuentas normalmente ocurre cuando la entidad pierde el control de todo o parte del activo reconocido; y*
- b. para un pasivo la baja en cuentas normalmente ocurre cuando la entidad deja de tener una obligación presente por la totalidad o parte del pasivo reconocido.*

*5.27 Los requerimientos de contabilización para la baja en cuentas pretenden representar fielmente:*

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

**[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20



- a. los activos y pasivos que se conserven después de la transacción u otro suceso que conduzca a la baja en cuentas (incluyendo cualquier activo o pasivo adquirido, incurrido o creado como parte de la transacción u otro suceso); y
- b. el cambio en los activos y pasivos de la entidad como resultado de esa transacción u otro suceso. (Subrayado nuestro).

5.28 Los objetivos descritos en el párrafo 5.27 normalmente se logran:

- a. Dando de baja en cuentas los activos o pasivos que han caducado o se han consumido, cobrado, completado o transferido, reconociendo los ingresos y gastos resultantes. En el resto de este capítulo, el término "componente transferido" hace referencia a todos esos activos y pasivos;
- b. Continuando el reconocimiento de los activos y pasivos retenidos, denominados como el "componente retenido", si lo hubiera. Ese componente retenido pasa a ser una unidad de cuenta del componente transferido. Por consiguiente, ningún ingreso o gasto se reconoce en el componente retenido como resultado de la baja en cuentas del componente transferido, a menos que la baja en cuentas dé lugar a un cambio en los requerimientos de medición aplicables al componente retenido; y
- c. Aplicando uno o más de los procedimientos siguientes, si fuera necesario, para lograr uno o los dos objetivos descritos en el párrafo 5.27:
  - i. presentando cualquier componente retenido por separado en el estado de situación financiera;
  - ii. presentando por separado en el estado (o estados) del rendimiento financiero los ingresos o gastos reconocidos como resultado de la baja en cuentas del componente transferido; o
  - iii. proporcionando información explicativa.

5.29 En algunos casos, puede parecer que una entidad transfiere un activo o pasivo, pero ese activo o pasivo puede, no obstante, permanecer como un activo o pasivo de la entidad. Por ejemplo:

- a. si una entidad ha transferido aparentemente un activo, pero mantiene la exposición a variaciones positivas o negativas en el importe de los beneficios económicos que pueden derivarse del activo; esto, en ocasiones, indica que la entidad puede continuar controlando ese activo (véase el párrafo 4.24); o
- b. si una entidad ha transferido un activo a un tercero que mantiene el activo en calidad de agente de la entidad, el transferidor todavía controla el activo (véase el párrafo 4.25).

5.30 En los casos descritos en el párrafo 5.29, la baja en cuentas de ese activo o pasivo no es apropiada porque no lograría ninguno de los objetivos descritos en el párrafo 5.27.

5.31 Cuando una entidad deja de tener un componente transferido, la baja en cuentas de éste representa fielmente ese hecho. Sin embargo, en algunos de esos casos, la baja en cuentas puede no representar fielmente la medida en que una transacción cambió los activos o pasivos de la entidad, incluso cuando esté apoyada por uno o más procedimientos descritos en el párrafo 5.28(c). En esos casos, la baja en cuentas del componente transferido puede suponer que la situación financiera de la entidad ha cambiado más significativamente de lo que lo hizo. Esto puede tener lugar, por ejemplo:

- a. si una entidad ha transferido un activo y, al mismo tiempo, realizado otra transacción que da lugar a un derecho presente u obligación presente de readquirir el activo. Estos derechos presentes u obligaciones presentes pueden surgir de, por ejemplo, un contrato a término, opciones de venta emitidas o una opción de compra adquirida.

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

- b. Si una entidad ha retenido su exposición a variaciones positivas o negativas significativas en el importe de los beneficios económicos que podrían estar producidas por un componente transferido que la entidad ya no controla.

5.32 Si la baja en cuentas no es suficiente para lograr los objetivos descritos en el párrafo 5.27, incluso cuando esté apoyada por uno o más de los procedimientos descritos en el párrafo 5.28(c), esos dos objetivos pueden, en ocasiones, lograrse continuando con el reconocimiento del componente transferido. Esto tiene las siguientes consecuencias:

- no se reconoce ningún ingreso o gasto sobre el componente retenido o el componente transferido como resultado de la transacción u otro suceso;
- los recursos recibidos (o pagados) hasta el momento de la transferencia del activo (o pasivo) se tratan como un préstamo recibido (o concedido); y
- se necesita la presentación separada del componente transferido en el estado de situación financiera, o el suministro de información explicativa, para describir el hecho de que la entidad deja de tener derechos u obligaciones que surgen del componente transferido. De forma análoga, puede ser necesario proporcionar información sobre ingresos y gastos que surgen del componente transferido después de la transferencia. (Subrayado nuestro).

5.33 Un caso en el que surgen problemas con la baja en cuentas es cuando se modifica un contrato de tal forma que se reducen o eliminan derechos u obligaciones existentes. Al decidir la forma de contabilizar las modificaciones de contratos, es necesario considerar qué unidad de cuenta proporciona a los usuarios de los estados financieros la información más útil sobre los activos y pasivos mantenidos después de la modificación, y sobre la forma en que la modificación cambia los activos y pasivos de la entidad:

- si una modificación de contrato únicamente elimina derechos u obligaciones existentes, se considerará el análisis de los párrafos 5.26 a 5.32 al decidir si dar de baja en cuentas esos derechos u obligaciones;
- si una modificación de contrato solo añade nuevos derechos u obligaciones es necesario decidir si tratar los derechos u obligaciones añadidos como un activo o pasivo separado, o como parte de esta unidad de cuenta como derechos y obligaciones existentes (véanse los párrafos 4.48 a 4.55); y
- si una modificación de contrato elimina derechos u obligaciones existentes y añade nuevos derechos u obligaciones, es necesario considerar el efecto separado y combinado de esas modificaciones. En algunos de estos casos, el contrato ha sido modificado en tal medida que, en esencia, la modificación reemplaza el antiguo activo o pasivo por un activo o pasivo nuevo. En casos de una modificación tan amplia, la entidad puede necesitar dar de baja en cuentas el activo o pasivo original, y reconocer el nuevo activo o pasivo.

**Tratándose de una entidad clasificada en el Grupo 2, los párrafos 2.27, 2.28, 2.37 y 2.38 establecen directrices de cuando deberá estar reconocido un activo, así:**

*“2.27 Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:*

- es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y
- que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

*2.28 La falta de reconocimiento de una partida que satisface esos criterios no se rectifica mediante la revelación de las políticas contables seguidas, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo.*

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

**[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20

2.37 Una entidad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la entidad y, además, el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad. Un activo no se reconocerá en el estado de situación financiera cuando no se considere probable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro más allá del periodo actual sobre el que se informa. En lugar de ello, esta transacción dará lugar al reconocimiento de un gasto en el estado del resultado integral (o en el estado de resultados, si se presenta).

2.38 Una entidad no reconocerá un activo contingente como un activo. Sin embargo, cuando el flujo de beneficios económicos futuros sea prácticamente cierto, el activo correspondiente no es un activo contingente y, por tanto, es apropiado proceder a reconocerlo.”

**Finalmente, para el grupo 3, los párrafos 2.28 y 2.29 establecen directrices de cuando deberá estar reconocido un activo, así:**

“Activos

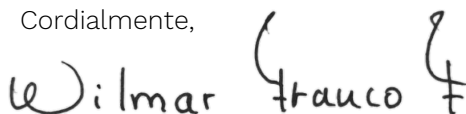
2.28 Una microempresa reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando:

- a. sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la microempresa y,
- b. el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

2.29 Una microempresa no reconocerá un derecho contingente como un activo, excepto cuando el flujo de beneficios económicos futuros hacia la microempresa tenga un alto nivel de certeza.”

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20





Radicado relacionada No. 1-2019-032262

CTCP

Bogota D.C, 15 de noviembre de 2019

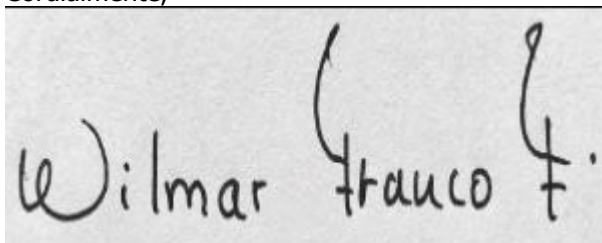
Señor(a)  
ANGIE VANESSA GIRALDO PEDRAZA  
a.giev@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2019-1095

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1095 Rescisión de escrituras en notarías revwff lhm lvg.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT



Radicado relacionada No. 1-2019-032387

CTCP

Bogota D.C, 15 de noviembre de 2019

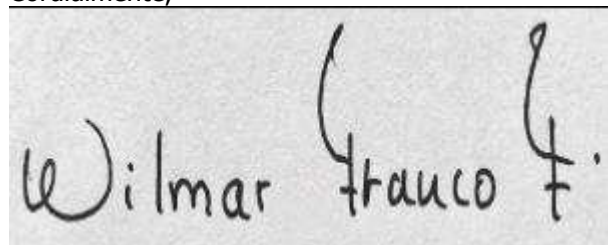
Señor(a)  
ANGIE VANESSA GIRALDO PEDRAZA  
a.giev@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2019-1095

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1095 Rescisión de escrituras en notarías revwff lhm lvg.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

