

CONTABILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR ADHESIÓN

(Concepto CCTCP 232 de Abril 27 de 1999)

=====

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

“si las maquinarias de una fábrica son inmuebles por destinación, como debe aplicarse la depreciación a las mismas, por su naturaleza o como inmuebles?.....”

2. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

El Código Civil Colombiano Art. 658 dispone : “...se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo : ...Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas, que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste...”

1. Desde el punto de vista jurídico, para que un bien mueble por naturaleza pueda ser considerado inmueble por destinación, debe ser destinado al inmueble por el mismo propietario de éste; es decir el inmueble y los muebles que se reputan inmuebles por destinación deben pertenecer a la misma persona natural o jurídica.
2. La destinación que se le da al bien mueble debe ser permanente.
3. Por definición legal los bienes muebles por naturaleza pierden esta característica, al ser destinados permanentemente al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, aunque puedan separarse sin detrimento, y se tornan inmuebles.

El Decreto 2650 de 1993 artículo 15 - Adicionado por el artículo 8 del Decreto 2894 de 1994 ordena : “A las dinámicas contenidas en el Plan Unico de Cuentas, se adicionan, cuando a ello hubiere lugar, movimientos, débitos o créditos por concepto de daciones en pago, donaciones, permutas, compensaciones sustituciones, resolución de contratos, retiro o utilización de activos para el consumo, ajustes por diferencia en cambio y aplicación de provisiones, siempre y cuando representen hechos económicos cuyo registro cumpla con las normas o principios de contabilidad generalmente aceptados. Las descripciones y dinámicas son las siguientes :

CLASE

1. Activo

GRUPO

15 Propiedades, Planta y Equipo

CUENTA

DESCRIPCIÓN

Comprende el conjunto de las cuentas que registran los bienes de cualquier naturaleza que posea el ente económico, con la intención de emplearlos de forma permanente para el desarrollo del giro normal de sus negocios o que se poseen por el apoyo que prestan en la producción de bienes y servicios, por definición no destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil exceda de un año...". (Subrayado fuera de texto)

Por otra parte el Decreto 2649 de 1993 en relación con propiedad, planta y equipo dispone :

“ART. 64. -Propiedades, planta y equipo. Las propiedades, planta y equipo, representan los activos tangibles adquiridos, construidos, o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año...”

Los bienes descritos terminan siendo inmuebles por destinación desde el punto de vista de su naturaleza jurídica; pero por disposición del artículo 8 del Decreto 2894 de 1994 que adiciona el artículo 15 del Decreto 2650 de 1993 se deben contabilizar en las cuentas 1512 - Maquinaria y Equipos en Montaje, 1520 - Maquinaria y Equipo, 1536 - Equipo de Hoteles y Restaurantes, 1540 - Flota y Equipo de Transporte, 1588 - Propiedades Planta y Equipo en Tránsito, según sea el caso, aplicando las respectivas dinámicas allí descritas; es importante anotar que la naturaleza jurídica de los bienes se conserva y que el tratamiento contable es el ordenado por el Decreto 2894 de 1994 el cual no desnaturaliza el bien sino que indica como debe contabilizarse.

“...El valor histórico se debe incrementar con el de las adiciones, mejoras reparaciones, que aumentan significativamente la cantidad o calidad de la producción o la vida útil del activo...”

“...Se entiende por vida útil el lapso durante el cual se espera que la propiedad, planta o equipo, contribuirá a la generación de ingresos...”

3. CONCEPTO DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

La depreciación de dichos bienes debe hacerse de acuerdo con los sistemas adoptados para registrar su demérito. "...La contribución de estos activos a la generación del ingreso debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante la depreciación de su valor histórico ajustado. Cuando sea significativo, de este monto se debe restar el valor residual técnicamente determinado. Las depreciaciones de los inmuebles deben calcularse excluyendo el costo del terreno respectivo..."

"...La depreciación se debe determinar sistemáticamente mediante métodos de reconocido valor técnico, tales como línea recta, suma de los dígitos de los años, unidades de producción u horas de trabajo. Debe utilizarse aquel método que mejor cumpla la norma básica de asociación..."