

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-030134
Fecha de Radicado	14 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0619
Tema	Propiedad, planta y equipo - Baja en cuenta

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) De la manera más amable quiero realizar la siguiente consulta: Es la venta de un activo fijo, construcción y edificaciones-bodegas. La bodega ya se entregó al cliente y la empresa ya recibió el dinero pactado en la promesa de compraventa.

Por problemas de aclaración de áreas de tierra todavía no se ha corrido la escritura y tampoco se emitido la factura de venta.

¿Contablemente debo darle de baja a ese activo? ¿Así no se haya corrido la escritura y emitido la factura, teniendo en cuenta que ese activo no cumple ya con la definición de activo ni con la definición de propiedad planta y equipo? Por lo tanto, no debe ser reconocido en la contabilidad.”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Primero debemos anotar que los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública solo producen efectos contables, por ello, podrían existir otros efectos por ejemplo, legales o tributarios, sobre los cuales el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre ello. Los marcos de información financiera utilizan la base de causación o devengo y los hechos contables son reconocidos fundamentados en su esencia económica y no necesariamente en su forma legal. Se debe dar de baja un activo cuando se ha transferido el control y la entidad no conserve riesgos o beneficios significativos y por ello deben efectuarse juicios y evaluaciones de las circunstancias específicas de cada transacción, y efectuar las revelaciones necesarias para que los usuarios de los estados financieros con propósito general puedan comprender los efectos de ellos en la situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo de la entidad.

Mediante el concepto 2018-0077¹ que emitió el CTCP, con relación a la baja en cuenta de la propiedad, planta y equipo, indicó lo siguiente:

“(...) para efectos contables, se deberán tener en cuenta los lineamientos que sobre baja en cuenta están contenidos en la NIC 16 (Grupo 1) o en la sección 17 de la NIIF para Pymes (Grupo 2), según corresponda:

<i>Descripción</i>	<i>Grupo 1 – NIC 16</i>	<i>Grupo 2- Sección 17</i>
<i>Baja en cuenta</i>	<i>“67 El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas:</i> <i>a. Por su disposición; o</i> <i>b. cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.”</i>	<i>“17.27 Una entidad dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo:</i> <i>a. en la disposición; o</i> <i>b. cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.”</i>

El numeral 6 tanto de la orientación técnica No. 6 como de la No. 7, emitidas por este Consejo, también contiene directrices para la contabilización de estas transacciones, enunciando situaciones cuando “la pérdida de la condición de activo para una empresa está relacionada con la transferencia a terceros. En estos casos, las formas jurídicas existentes en el mercado para llevar a cabo esta transferencia son muy numerosas (vgr. compraventas, arrendamientos, etc.) y sujetas a innumerables combinaciones posibles de acuerdos contractuales entre cedente y cesionario. Por ello, es necesario evaluar caso a caso las condiciones acordadas entre las partes, de forma que pueda elaborarse un correcto juicio profesional acerca de si se ha producido o no la transferencia sustancial de los riesgos y ventajas del activo entre las partes intervinientes y, en caso afirmativo, poder determinar la fecha en la que esta se ha producido” Subrayado fuera de texto.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=2f5802ae-a094-4e3e-b4f3-53e954591a12>

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

El párrafo 2.8 de la Sección 2², hace mención de la esencia sobre la forma en los Conceptos y Principios Generales de la NIIF para Pymes:

“Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal. Esto mejora la fiabilidad de los estados financieros.”

No obstante lo anterior, para el caso de los inmuebles, la transferencia legal (escritura pública) es una condición fundamental (y no meramente de trámite) para entenderse que la entidad vendedora ha transferido sustancialmente los riesgos y ventajas asociados con la propiedad del activo, por lo que de manera generalizada se considera que la escritura pública es fundamental para concretar la operación (lo anterior puede ser refutado) y en caso de haberse recibido un pago sin legalmente realizar dicho documento este se reconocerá como anticipo recibido.

Lo anterior puede tener variables, tales como las siguientes:

- La transacción se realiza en el año 20x1, no obstante, la escritura pública se protocoliza en el 20x2, antes de la fecha de autorización de los estados financieros.
- La transacción se realiza en el año 20x1, no obstante, la escritura pública se protocoliza en el 20x2, después de la fecha de autorización de los estados financieros.

En estos casos deberán realizarse juicios profesionales para reconocer si la transacción deberá reconocerse en el periodo 20x1, por lo que las circunstancias particulares determinarán la fecha de reconocimiento de la transacción, por lo que se considera observar los criterios establecidos en la NIIF 15 o sección 23 de la NIIF para las PYMES, según corresponda.

Una conclusión preliminar, sugiere que la baja en cuenta solo procedería cuando se haya transferido el control y la entidad no conserve riesgos y ventajas significativos asociados con la propiedad del bien. El hecho referido en la consulta podría representar originar reclamaciones futuras para la entidad, dadas las dificultades expuestas sobre la titularidad del bien, por ello hasta tanto no se cumplan los requisitos de baja en cuentas, el activo deberá continuar siendo reflejado en los estados financieros, y los recursos recibidos como un anticipo, lo que genera revelar en las notas a los estados financieros los compromisos de venta respecto del inmueble.

² Tomado del DUR 2420 de 2015, anexo 2 NIIF para Pymes, Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales párrafo 2.8 Esencia sobre forma

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/ Carlos Augusto Molano R.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20