

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

JENNIFER VIVAS USAQUEN

E-mail: contador1@locontables.com

Asunto: Consulta 1-2020-002448

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	11 de febrero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0120 -CONSULTA
Código referencia	0-2-972
Tema	Usufructo en propiedades de inversión

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, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 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:

El usufructuario no reconoce la propiedad (inmueble recibido en usufructo) como un activo.

CONSULTA (TEXTUAL)

Una compañía patrimonial cuya actividad económica principal es el arrendamiento de bienes inmuebles propios, recibe de acuerdo a la escritura pública, el usufructo sobre el 50% de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, sin cuantía. Es decir, el ingreso que percibe la compañía por el arrendamiento lo recibe al 100%, y se reconoce conforme a la técnica contable.

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

De acuerdo a lo anterior, ¿Se debe reconocer como propiedades de inversión el inmueble del cual se recibe el arrendamiento, para que el ingreso tenga relación y se pueda llevar como deducción la depreciación?

¿Si se debe reconocer contablemente, porque valor se debe causar en la contabilidad y cuál sería la cuenta de la contrapartida?, esto teniendo en cuenta que el aporte se realizó sin cuantía. (...)

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 derecho de usufructo se regula por los artículos 823 al 869 del Código Civil, donde se destaca lo siguiente:

- Es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible (art. 823);
- El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario (propietario legal del bien), y el del usufructuario (quien tiene el derecho de usufructuar el inmueble). Puede tener una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad (art. 824);
- El derecho de usufructo sobre inmuebles deberá otorgarse por escritura pública (art. 826);
- El usufructuario puede dar el inmueble en contrato de arrendamiento (art 852);
- Los ingresos que genere el inmueble corresponden al usufructuario (art 840);
- El bien inmueble entregado en usufructo puede ser vendido por parte de su propietario legal, pero ni por el usufructuario (art 832).

En el usufructo, el usufructuario (en este caso la inmobiliaria) no tiene la propiedad legal del bien, pero puede gozar plenamente de el cobrando los ingresos por arrendamiento que este genere.

El tratamiento contable del contrato de usufructo bajo los marcos de información financiera corresponderá con lo siguiente:

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@minciti.gov.co

www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20



Nudo propietario: Edificación
Ingreso por venta del mismo y por apreciación de capital



Usufructuario: Contratos de arrendamiento
Ingresos de actividades operacionales, gastos de mantenimiento e impuestos de la propiedad

Tratamiento contable del nudo propietario

El nudo propietario es la persona que conserva la propiedad legal del activo, por lo que conserva los beneficios económicos que subyacen el activo relacionados con la venta del mismo y las apreciaciones de capital (los cambios en el valor razonable de la propiedad). Según los marcos de información financiera, para efectos contables el nudo propietario debe evaluar si ha transferido el control, o si conserva riesgos y beneficios significativos sobre el activo, para determinar si se cumplen los criterios de baja en cuenta. Si no se cumplen estos criterios, el nudo propietario continúa reconociendo el activo en sus estados financieros.

Un activo es un recurso económico presente controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados (párrafo 4.3 del Marco Conceptual¹). El siguiente es un análisis relacionado con la definición de activo:

Criterio	Comentario del CTCP
Derechos	El propietario legal puede vender el activo (pero no el usufructo), puede ser utilizado como garantía frente a terceros. La propiedad legal genera derechos para el nudo propietario.
Potencial de producir beneficios económicos	Derivados de la venta de la propiedad al finalizar el contrato de usufructo, o antes (aunque la existencia del contrato de usufructo puede afectar el precio de venta). Derivados de las apreciaciones de capital sobre la propiedad.
Control	El nudo propietario controla la propiedad a través de la escritura pública que protege los derechos legales. El nudo propietario dirige el uso del recurso económico, debido que es quién puede entregarlo en usufructo por un tiempo limitado por toda la vida del usufructuario.

¹ Incorporado en el anexo 1 del DUR 2420 de 2015.

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

De acuerdo con lo anterior podemos concluir lo siguiente:

- El nudo propietario es quien reconoce la propiedad (inmueble entregado en usufructo) como un activo;
- Si el usufructo se ha entregado a título gratuito a una parte relacionada, deberá revelarse dicha transacción de conformidad con la NIC 24 o sección 33 *Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*. En este caso la propiedad no se presentará como un elemento de propiedad, planta y equipo (debido que no se mantiene para ser usado por el propietario), ni como una propiedad de inversión (no se mantiene para arrendar a terceros o para obtener apreciaciones de capital). Por lo que podría tratarse como otro activo no financiero y deberá elaborarse una política contable para dicho tipo de activos.
- Si el usufructo se ha entregado a título oneroso a cambio de una suma única de efectivo, este se tratará como un anticipo recibido (pasivo) por el valor presente de los flujos de efectivo durante el tiempo del usufructo, de forma similar como si fuera un contrato de arrendamiento.

Tratamiento contable del usufructuario

Para el adecuado reconocimiento contable es fundamental que se establezca si se trata de una transacción con o sin contraprestación (o si tiene substancia económica), o si sobre ella existen condiciones o restricciones, estas condiciones pueden ser revisadas en el contrato y podrían generar formas distintas de reconocimiento, por ello, el CTCP solo puede emitir directrices generales para la contabilización de la transacción parcialmente descrita en su consulta.

El usufructuario es la persona que tiene el derecho de explotar económicamente la propiedad a través de la suscripción de contratos de arrendamiento, o usarlo de otra manera. Del mismo modo también es el encargado de los gastos relacionados con impuestos sobre la propiedad, mantenimiento, gastos de administración, servicios públicos, etc.

El siguiente es un análisis relacionado con la definición de activo:

Criterio	Comentario del CTCP
Derechos	El usufructuario obtiene los ingresos derivados del contrato de arrendamiento, menos los gastos y costos asociados con la actividad. El contrato de usufructo y contrato de arrendamiento con terceros, genera el derecho a recibir los flujos de efectivo del inmueble.
Potencial de producir beneficios económicos	Derivados del contrato de arrendamiento con terceras personas.
Control	La entidad no controla la propiedad, pero si controla el activo generado por el contrato de arrendamiento en calidad de arrendador.

De acuerdo con lo anterior podemos concluir lo siguiente:

- El usufructuario no reconocería la propiedad (inmueble recibido en usufructo) como un activo;

Calle 28 N° 13A - 15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@minciti.gov.co

www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20



- Si el usufructo se ha recibido a título gratuito de una parte relacionada, deberá revelarse dicha transacción de conformidad con la NIC 24 o sección 33 *Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*.
- Si el usufructo se ha recibido a cambio de una suma única de efectivo, este se tratará como un anticipo entregado o como un activo por derecho de uso por el valor presente de los flujos de efectivo durante el tiempo del usufructo, de forma similar como si fuera un contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario.

Para en el caso específico en que la entidad reciba el 50% del usufructo del bien, el análisis es el mismo al realizado como si se hubiese recibido la totalidad del usufructo.

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,


LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Leonardo Varón García
Consejero Emitente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

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



Radicado relacionada No. 1-2020-002448

CTCP

Bogota D.C, 29 de marzo de 2020

Señor(a)
ASESORIAS LO CONTABLE SAS
contador1@locontables.com

Asunto : Consulta sobre propiedades de Inversión

Saludo:

Por este medio damos respuesta a la consulta 2020-120 planteada por Ud

"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,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0120 Firma LVG.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20