

**AJUSTES POR INFLACION EN LA FIDUCIA MERCANTIL
Y SANEAMIENTO DE BIENES RAICES
(Concepto CCTCP 079 de Febrero 27 de 1997)**

CONSULTA

Inquietudes en los casos de fiducia mercantil y saneamiento de bienes raíces en lo referente:

1.- A quién le corresponde hacer el ajuste por inflación, si al fiduciario que es quien administra o enajena los bienes o al fiduciante que es quien recibe los beneficios?

2.- Si es procedente registrar en la contabilidad como mayor valor del inventario, con abono a la cuenta de Revalorización del patrimonio por saneamiento fiscal, el mayor valor de los terrenos que tiene una empresa constructora que se acogió al beneficio otorgado por el artículo 80 de la Ley 223 de 1995?

CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto:

Con respecto al primero de los interrogantes planteados, es necesario partir de la definición que trae el artículo 1226 del Código de Comercio, que dice: “La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario...”

Sólo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios”.

La mencionada Entidad doctrinariamente, a través del oficio OJ - 479 de Sep. 25 de 1973, señaló que “La fiducia da nacimiento a una propiedad formal en cabeza del fiduciario y por ello los bienes así afectados no pueden ser perseguidos por los acreedores del fiduciario (artículo 1227 del C. de Co.) y deben figurar en su contabilidad como bienes distintos de los propios (numeral 2o. artículo 1234, 1236 del C. de Co.). En cuanto al constituyente es claro que los bienes fideicomitados salen de su patrimonio y por ello no pueden ser embargados por los acreedores posteriores a la constitución (artículo 1238 del C. de Co.) ni pueden ser susceptibles de su libre disposición (numeral 4o. artículo 1234, 1236 del C. de Co.).

El beneficiario tampoco es dueño de los bienes sino de los rendimientos que ellos reporten (artículo 1238 del C. de Co.). En síntesis, el derecho de propiedad presenta una escisión; la propiedad formal pertenece al fiduciario para que tenga titularidad y pueda accionar en defensa de los bienes al paso que la propiedad de derecho pertenece al beneficiario (propiedad beneficiosa)...”. (El subrayado no es del texto)

De lo antes expuesto, puede verse claramente que el fiduciante o fideicomitente registra los Derechos Fiduciarios, de acuerdo con lo definido en el Plan Único de Cuentas para los Comerciantes (Decreto 2650 de 1993), en los rubros 1245 “Derechos Fiduciarios” o 1625 “Derechos”, subcuentas 162515, 162520 y 162525 definidas como “En fideicomisos inmobiliarios, de garantía o de administración”, respectivamente. Dichas cuentas, en su orden, de

acuerdo con su descripción sirven para registrar “...el valor de los bienes entregados con el propósito de cumplir una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero en calidad de fideicomiso de inversión “o” ...los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil, que dan al fideicomitente o beneficiario la posibilidad de ejercerlos de acuerdo al acto constitutivo o la ley...

Los derechos se deben ajustar por inflación conforme a las disposiciones legales vigentes”. (El subrayado no es del texto)

Por su parte, el fiduciario debe registrar los bienes recibidos como patrimonios autónomos en la clase 7, “Cuentas Fiduciarias”, definida en el Plan de Cuentas aplicable al sector financiero (Resolución 3600 expedida por la Superintendencia Bancaria en 1988 y sus modificatorias), procediendo a reconocer los ajustes por inflación de conformidad con las normas contables vigentes.

En conclusión, el fiduciante o fideicomitente registra los ajustes por inflación sobre los Derechos y el fiduciario sobre los activos no monetarios que recibe para su administración o enajenación.

En relación con la segunda pregunta, el CONSEJO al resolver una consulta que le fue formulada en forma similar, se pronunció en respuesta que fue publicada en el Boletín Informativo No. 9 de octubre de 1996.

Cabe anotar, que para los terrenos que hacen parte del inventario de las empresas constructoras, el mencionado artículo 80 contempla en el párrafo que: “En el caso de los bienes raíces que tengan el carácter de activos movibles, el ajuste al valor comercial de que trata este artículo sólo será aplicable al costo fiscal de los terrenos...”. (El subrayado no es del texto)

Es oportuno precisar, que si para acogerse al saneamiento fiscal en comento, se utilizó el avalúo comercial para los terrenos que hacen parte de los inventarios de las empresas constructoras, el mayor valor así determinado no debe registrarse desde el punto de vista contable en cuentas cruzadas de valuación, por cuanto de acuerdo con la normatividad vigente el valor de los inventarios “...incluye todas las erogaciones y los cargos directos e indirectos necesarios para ponerlos en condiciones de utilización o venta, ...al cierre del período, deben reconocerse las contingencias de pérdida del valor de los inventarios, mediante las provisiones necesarias para ajustarlos a su valor neto de realización” y sólo contemplan la posibilidad de contabilizar valorizaciones para las Propiedades, Planta y Equipo.

No se hace referencia a cada uno de los planteamientos hechos por el consultante en relación con el Decreto 2649 de 1993, debido a que el saneamiento fiscal que hemos venido tratando fue exclusivamente para efectos tributarios y el artículo 136 del Decreto últimamente citado estipula que “cuando normas distintas e incompatibles con los principios de contabilidad generalmente aceptados exijan el registro contable de ciertos hechos, éstos se harán en cuentas de orden fiscales o de control, según corresponda”. (El subrayado no es del texto)

Sin embargo, es oportuno aclarar que el rubro 3410 “Saneamiento Fiscal” abierto en el Plan de Cuentas dentro del grupo Revalorización del Patrimonio es para registrar “...el saldo que por virtud de normas legales especiales generaron ajustes a la contabilidad del ente económico, como fueron, la inclusión de activos, retiro de pasivos inexistentes y la reclasificación de provisiones subestimadas” y no para “...ajustar al valor comercial de los bienes raíces...”, como esta expresamente contemplado en las normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.