

Bogotá D.C., 27 de Mayo de 2003

Señor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Asunto : Consulta.

Respetado Señor:

Procede este Despacho a dar respuesta a su comunicación del 15 de enero de 2003 radicada en esta entidad bajo el No. 006, mediante la cual elevada la siguiente consulta:

La compañía Ejemplo S.A. posee una propiedad raíz (finca) cuyo costo neto en libros, ajustados por inflación, acorte de junio 30 de 2002, asciende a la suma de \$1.200.000.000. Para este activo la entidad cuenta con un avalúo técnico por valor de \$1.500.000.000, por lo cual la compañía ha registrado una valorización por valor de \$300.000.000.

En la fecha del corte en mención, la compañía celebra un contrato de permuta, el cual es elevado a escritura pública, con el señor N.N. (Persona Natural). Mediante el contrato de permuta, la entidad entrega su finca y recibe un apartamento. El avalúo técnico del apartamento asciende a la suma de \$1.000.000.000, y la escritura de permuta se elabora por \$450.000.000.

- Por que valor debe de registrar en libros, la compañía Ejemplo S.A. el activo que recibe como resultado de esta negociación.
- La compañía Ejemplo S.A. generaría una pérdida como resultado de esta negociación.
- Cuáles serian los asientos contables que debe realizar la compañía Ejemplo S.A. en sus libros de contabilidad para mostrar la transacción realiza.

Realizado el análisis correspondiente nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

En primer término es necesario precisar que al contrato de permuta le son aplicables las disposiciones legales propias del contrato de Compraventa, en todo lo que no se oponga a su naturaleza, y en consecuencia, en los casos en que se determine el precio en la transacción, si una de las partes se siente vulnerada patrimonialmente, podrá argumentar ante la jurisdicción ordinaria o ante los métodos alternativos de solución de conflictos (conciliación – arbitramento), la ocurrencia de la Lesión Enorme entendida como el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales cuando el vendedor recibe un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende o cuando el comprador paga un precio inferior a la mitad del justo precio del bien, a la luz de los arts. 1946 y 1947 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 29 de septiembre de 1970.

En ese orden, la contabilidad debe reflejar en forma fidedigna las operaciones realizadas por la empresa en aplicación del sistema de la causación, y por tanto, en los libros se debe registrar el valor correspondiente a la transacción con fundamento en comprobantes debidamente soportados, que para el caso se fundamenta en la escritura pública que contiene el contrato de permuta.

Ahora bien, si luego del avalúo técnico el valor del inmueble recibido tiene un mayor valor, corresponde reflejar dicha circunstancia afectando las cuentas del PUC correspondiente al sector.

De esta forma, el bien raíz inicial debe estar registrado afectando la cuenta Propiedad, Planta y Equipo, (\$1.200.000.000), así como la cuenta de Valorizaciones (\$300.000.000), para reflejar el valor que corresponde al avalúo técnico (\$1.500.000.000).

Una vez se realiza la transacción de contrato de permuta, y es aportado el documento soporte, es decir, la escritura pública que lo contiene, deberá afectarse las cuentas citadas a efectos de retirar el inmueble (finca), de los activos de la empresa.

De igual manera, deberá ingresarse el valor del inmueble (apartamento) al activo social a través de la cuenta Propiedad, Planta y Equipo por el precio expresamente contenido en la escritura pública de permuta (\$450.000.000). Debido a que la transacción origina el detrimento en los activos de la sociedad, deberá reflejarse en la cuenta “Pérdida en Venta y Retiro de Activos”, por el valor de \$750.000.000.

Ahora bien, al comparar el valor de la permuta con el avalúo técnico practicado al apartamento, se genera un mayor valor de \$550.000.000 que deberá contabilizarse como una valorización y su correspondiente contrapartida en el Superávit de Valorización.

En los términos anteriores se absuelve su consulta, con el alcance establecido en el art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

La ponencia de este concepto fue presentada por el Consejero Dr. Carlos Samuel Gómez Pérez y aprobada con la votación positiva de los Consejeros Drs. Luis Alfredo Caicedo Ancines, Héctor Jaime Correa Pinzón, Alberto Mejía Puentes y Gabriel Vásquez Trisancho.

Cordialmente,

LUIS ALFREDO CAICEDO ANCINES
Presidente

Aprobado en sesión 9 del 27 de Mayo de 2003.