



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 - 00234

Bogotá, D.C.,

Señora
JENNY PAULINA HINCAPIE VERGARA
jpaulinah@yahoo.com



MincIT

2-2015-012590
2015-08-10 11:33:31 AM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:JENNY PAULINA HINCAPIE

Destino: Externo
Asunto: Consulta No.

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado.....:	19 de 06 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP....:	2015-497 –CONSULTA
Tema.....:	Propiedades en usufructo

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3° del artículo 3° del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

Solicito me aclaren como es el reconocimiento (registro contable) bajo normas internacionales NIIF plenas sobre lo siguiente:

Actualmente la sociedad A tiene registrado en la contabilidad unas propiedades (bienes inmuebles) y va a transferir únicamente el goce o usufructo a la sociedad B, por un término de 10 años y con una cuantía determinada por ambas partes por la entrega del goce, de acuerdo al Art. 669 y 824 del Código Civil, en donde señala que la propiedad separada del goce de la misma se llama nuda propiedad, de modo que el nudo propietario no puede gozar el bien en cuestión, en este caso la sociedad A, ni el usufructuario puede disponer del bien para este caso sociedad B, esto es: no puede venderlo, cederlo, prestarlo, hipotecarlo, etc., puesto que no es suyo, lo suyo sólo es el derecho de goce sobre el cuál sí puede disponer (arriendos del mismo).

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El nudo propietario sólo posee el dominio jurídico del bien, mas no el derecho de gozarlo, usarlo o explotarlo económicamente, pues ese derecho ha sido cedido a un tercero llamado usufructuario.

Con lo anterior, sabiendo que la sociedad A posee el dominio jurídico del bien, pero que no puede gozar del mismo y en este caso recibirá ingresos por la transferencia del goce.

¿Cómo se aplicarían las NIIF plenas para ambos casos? ¿Sociedad A y B, sobre éstos inmuebles?

- 1. El registro inicial para ambas sociedades.*
- 2. El registro mensual o anual de acuerdo a lo que se estipule, cuando el usufructante sociedad B entregue el valor acordado a la sociedad A que posee la nuda propiedad, por el derecho del goce.*
- 3. El registro final para ambas empresas, cuando se culmine la transferencia del goce y se devuelva el usufructo a la empresa A que posee la nuda propiedad.*

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.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

El CTCP procederá a responder la pregunta con base en la información que ha sido suministrada, teniendo en cuenta que no conoce las razones por las cuales el activo fue transferido al usufructuario. En algunos casos el nudo propietario subcontrata algún servicio y transfiere los activos al usufructuario generando una disminución de los costos de los servicios que subcontrata. Si este es el caso la entidad deberá aplicar lo establecido en la CINIIF 18 transferencia de activos de clientes, norma que está contenida en el marco técnico normativo del Grupo 1.

Ahora bien, el consultante señala en su comunicación que el nudo propietario ha recibido una cuantía determinada por ambas partes y que recibirá ingresos por la transferencia del goce. Si este es el caso, la transacción se asimilaría a una operación de arrendamiento operativo o de arrendamiento financiero, que deberá ser contabilizada de conformidad con lo establecido en la NIC 17 o en la Sección 20 de la NIIF para las Pymes, incorporadas en los marcos técnicos normativos de los Grupos 1 o 2.

Si se concluye que se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios la operación deberá ser registrada como un arrendamiento financiero y en caso contrario como un arrendamiento operativo. Si el período de 10 años representa solo una parte insignificante de la vida útil del activo y el pago recibido es significativamente menor que el valor razonable del bien, estos elementos podrían llevar a concluir que se trata de un arrendamiento operativo. En este caso si el pago total se recibe al inicio del contrato los dineros recibidos deberían registrarse como un ingreso diferido, por parte del propietario, o un gasto pagado por anticipado por parte del usufructuario; si los dineros son recibidos en forma constante y periódica, estos serán contabilizados como ingresos o gastos en el estado de resultados. En relación con el activo, en un arrendamiento operativo, el activo debe seguir siendo registrado por el nudo propietario como una

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

propiedad de inversión o una propiedad planta y equipo, dependiendo de los juicios realizados por la administración con respecto a si se trata de un bien mantenido para generar rentas o plusvalías o un bien mantenido para propósitos administrativos o el uso o producción de bienes o servicios.

Incluimos a continuación algunos artículos del código civil que fueron considerados para proyectar la respuesta:

C. Civil "ARTICULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. **La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad**"

C. Civil "ARTICULO 823. CONCEPTO DE USUFRUCTO. El **derecho de usufructo 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**".

C. Civil "ARTICULO 824. DERECHOS EN EL USUFRUCTO. El **usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario, y el del usufructuario**. Tiene, por consiguiente, una **duración limitada**, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad".

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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

