

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-029478</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>18 de agosto del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0424</b>
<b>Tema</b>	<b>Reconocimiento de usufructo en constitución de IPS</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Solicito se resuelva la siguiente **CONSULTA** teniendo en cuenta los siguiente:

(…) *IPS SAS es una sociedad de economía mixta que tiene como objeto principal actuar como institución Prestadora de Servicios de Salud (IPS), conforme a los objetivos, facultades y funciones previstas por la Ley 100 de 1993 del Sistema Social Integral y demás funciones reglamentarias.*

*En el artículo 8° de los estatutos sociales de (...) IPS SAS, se encuentra que el capital aportado por el Distrito (...) **es en especie**. Dicho aporte consiste **en el usufructo de la infraestructura de la red hospitalaria por treinta (30) años**, valorando dicho usufructo en la suma de capital suscrito y pagado correspondiente al (65%) de participación en la sociedad.*

*Así mismo, en las reglas de participación de (...) IPS SAS, se establece que el aporte público en especie del Distrito (...), **el cual corresponde al derecho de usufructo de la estructura de salud de propiedad del Distrito**, por el periodo de treinta años.*

*Cabe aclarar que dicho usufructo no está registrado en oficina de instrumentos públicos, de aquellos bienes sujetos a registro, como tampoco el Distrito (...) pretende o pretendió ceder la propiedad legal de dichos activos.*

*De acuerdo con la **Ley 1314 de 2009**, la cual regula los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información en Colombia y el **Decreto 3022 del 2013**, que reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2, la compañía aplica la NIIF para PYMES.*

*En virtud de lo anterior, (...) IPS SAS, aplica la sección 18 de la NIIF para Pymes, (Activos intangibles distintos a la plusvalía) respecto a los activos recibidos como USUFRUCTO, el aporte realizado por el Distrito (...) al momento de constitución.*

*Se reconoció dicho activo como intangible, desde el momento de la constitución y tiene una amortización por el término señalado en el documento de constitución que sería la duración del usufructo, es decir, treinta 30 años. De igual manera, durante el termino transcurrido desde la constitución y la fecha actual se viene registrando el gasto por amortización y la respectiva amortización acumulada en el activo.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, se realiza la siguiente petición:*

### PETICIÓN

**PRIMERO:** *Por favor indicar, si es correcta la aplicación de la sección 18 de la NIIF para Pymes (Activos intangibles distintos a la plusvalía) respecto a los activos recibidos como USUFRUCTO, del aporte realizado por el Distrito (...) al momento de constitución.*

**Calle 28 Nº 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](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

*En caso de que no se encuentre bien contabilizado, favor indicar cuál sería la sección aplicable”.*

## 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:

Mediante el concepto 2020-0120<sup>1</sup> que emitió el CTCP, con relación al usufructo, se dio respuesta manifestando lo siguiente:

*“(…) 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 no por el usufructuario (art 832).*

(…)

### 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 formar 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.*

---

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=acb7c358-a362-4f5c-88c1-985c0c946634>

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

<b>Criterio</b>	<b>Comentario del CTCP</b>
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; (...)
- 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”.

De acuerdo con lo anterior, el reconocimiento del usufructo por parte del usufructuario debe ser aplicado en función de los términos del contrato.

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20