

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-029702</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>08 de agosto de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0324</b>
<b>Tema</b>	<b>Baja en cuenta activo – usufructo – Grupo 3</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

"1) Una empresa del sector real, S.A.S., tiene, dentro de los activos fijos, un inmueble.  
2) La empresa vende en su 100% a personas naturales la nuda propiedad (30%) con usufructo vitalicio el inmueble (70%).

Consulta: ¿La empresa aludida debe desaparecer contablemente el activo fijo? Su respuesta debe citar la disposición legal respectiva.

Se efectúan aclaraciones a las siguientes preguntas:

1. ¿Cuál es el marco de información financiera aplicado a la empresa de la consulta?

Respuesta: La empresa que vende es una microempresa del grupo -3-

2. ¿A quién se le asigno la nuda propiedad del 30%? y ¿qué relación tiene con la empresa?

Respuesta: A un accionista.

3. ¿A quién se le asigno el usufructuario del 70%? A la empresa? a un socio?

Respuesta: (...) usufructuario (léase usufructo) del (léase el) 70% (...). No puede ser la empresa. Se le asignó a dos accionistas.

4. ¿El usufructuario entregó a la empresa el inmueble en contrato de arrendamiento?

Respuesta: NO. El inmueble lo va a arrendar el usufructuario a tercera persona ya que la empresa precisamente vendió el usufructo y no es viable que los arriendos los retome la empresa.

5. ¿El usufructo como será entregado a título gratuito a una parte relacionada o a título oneroso? De ser la primera ¿Cuál es la parte relacionada?

Respuesta: = De nuevo, los dueños del usufructo van a arrendar el inmueble a tercera persona y obviamente los dueños recibirán los cánones como ingresos.

De ser la primera ¿Cuál es la parte relacionada? = Se explica con la respuesta planteada anteriormente.

Nota: Por error en la primera comunicación del suscrito, faltó colocar la conjunción copulativa "y", razón por la cual transcribo un nuevo texto que incluye la corrección del yerro: "La empresa vende en su 100%, a personas naturales, la nuda propiedad (30%) y el usufructo (70%)."

6. ¿Se realizó la venta del 30% a uno y la venta del 70% a otros por parte de la empresa SAS?

Respuesta: SI se realizaron las dos ventas señaladas por Uds. para lo cual traigo a colación lo que les escribí en su momento: "La empresa vende en su 100 %, a personas naturales, la nuda propiedad (30%) y el usufructo (70%)."

## RESUMEN:

Si la empresa ha vendido o enajenado el 100% del inmueble y ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios a las personas naturales, estas serán responsables del tratamiento contable del activo, ya sea como nudo propietario o usufructuario, conforme a lo estipulado en el contrato. En consecuencia, el activo debe ser dado de baja en los estados financieros, conforme a lo señalado en la norma en el marco de información financiera, que es el aplicado por la entidad, y esta transacción deberá ser revelada a través de las notas a los estados financieros.

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Es importante aclarar que el CTCP no brinda servicios de consultoría o asesoramiento particular. Su función se circunscribe a proporcionar orientación sobre los aspectos mencionados en el párrafo anterior. Por lo tanto, el CTCP procederá a responder las preguntas con base en la información suministrada, teniendo en cuenta que no conoce las razones por las cuales el activo fue transferido al usufructuario.

El reconocimiento de la venta de propiedades, planta y equipo, en este caso de un inmueble, debe realizarse cuando se cumplan los requisitos de baja en cuentas establecidos en el marco de información financiera de la NIF para las Microempresas, contenido en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015, que es el aplicado por la entidad.



El usufructo, regulado en los artículos 823 al 869 del Código Civil, debe seguir lo establecido en la norma para la baja en cuenta de la propiedad, planta y equipo, de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO IX. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.**

**Baja en cuentas**

9.13 Una microempresa dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo.

(a) cuando disponga de él; o

(b) cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

9.14 Una microempresa reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del periodo en que el elemento sea dado de baja en cuentas.

9.15 Una microempresa determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el valor en libros del elemento".

**En conclusión,** si la empresa ha vendido o enajenado el 100% del inmueble y ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios a las personas naturales, estas serán responsables del tratamiento contable del activo, ya sea como nudo propietario o usufructuario, conforme a lo estipulado en el contrato. En consecuencia, el activo debe ser dado de baja en los estados financieros de la empresa, conforme a lo señalado en la norma mencionada, y esta transacción deberá ser revelada a través de las notas a los estados financieros.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

**SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO**

Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / John Alexander Álvarez Dávila.

**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