

Oficio 220-082182 Del 22 de Julio de 2011

Ref: Activos aportados la constitución de fiducias mercantiles.

Me refiero a su comunicación radicada bajo el No. 2011-01-178350, mediante la cual consulta si para efectos de establecer el monto de los activos que determinan la ocurrencia de la causal de vigilancia consagrada en el artículo 1 del Decreto 4350 de 2006, se incluyen los activos aportados a la creación de patrimonios autónomos de los cuales sea fideicomitente única la sociedad comercial respectiva.

Sobre el particular me permito manifestarle que la inquietud objeto de su solicitud se resuelve a la luz de las directrices que regulan el manejo y reconocimiento contable de los contratos de fiducia, tema del que este Despacho se ha ocupado entre otros a través de los oficios 115-194843 y 115-007389 del 24 de diciembre de 2009 y 15 de diciembre de 2010, cuya parte pertinente viene al caso en su orden transcribir y de conformidad con los cuales es dable concluir que efectivamente, el valor de los bienes transferidos en virtud de una fiducia, hace parte del total de los activos a tener en cuenta para los fines indicados, pues sin perjuicio de que dichos bienes deban separarse del resto del activo para todos los efectos legales, su valor estará reflejado en todo caso en los derechos derivados del contrato que se han de registrar en la contabilidad del titular de los mismos, según los términos de las disposiciones legales correspondientes.

Antes de proceder a dar respuesta a sus preguntas consideramos necesario analizar la normatividad vigente relacionada directamente con los aspectos consultados, a saber:

El artículo 741 del Código Civil denomina tradente a la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente, la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

El Código de Comercio por su parte, destinó el Título XI del Libro Cuarto a la regulación de la fiducia. Es así como el artículo 1226 ibídem define la fiducia mercantil como un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas 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 .

El artículo 1233 de la Obra Mercantil anteriormente citada, contempla que Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo .

En cuanto al reconocimiento contable, el Decreto 2650 de 1993 contentivo del Plan Único de Cuentas - PUC, se refiere a la descripción de la cuenta 1625- Derechos- indicando que esta cuenta registra: los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil, que dan al fideicomitente o beneficiario la posibilidad de ejercerlos de acuerdo con el acto constitutivo o la ley . Agrega que: La transferencia de uno o más bienes que hace el fiduciante o fideicomitente al fiduciario debe efectuarse, para fines contables, por su costo ajustado, de suerte que la entrega en sí misma no genera la realización de utilidades para el constituyente y éstas solo tendrán incidencia en los resultados cuando realmente se enajene a terceros el bien objeto de fideicomiso.

Tal descripción adiciona lo siguiente: El valor asignado al bien en fideicomiso se revelará en cuentas de orden bajo el código 839520 -Bienes y Valores en fideicomiso-162515 -En fideicomisos inmobiliarios-, Registra los contratos, mediante los cuales el ente económico transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, cuando el beneficiario sea el mismo fideicomitente.

Expuesto lo anterior, se observa entonces que la celebración de un contrato de fiducia mercantil implica la transferencia de los bienes involucrados con el objetivo de cumplir la finalidad acordada, conformando un patrimonio autónomo independiente. Es oportuno aclarar que dicho patrimonio debe registrarse en forma separada de los activos del fiduciario.

Por lo anterior, se considera que es el acto constitutivo el que señala todos y cada uno de los derechos y obligaciones que deben observar en el contrato de fiducia, el tradente, el fiduciante o fideicomitente, el fiduciario y el beneficiario o fideicomisario, para la consecución de su finalidad, con sujeción en todo caso a lo previsto en la Legislación Mercantil.

Adicionalmente, los artículos 1234, 1235 y 1236 del Código de Comercio establecen derechos y obligaciones para el fiduciario, el beneficiario y el fiduciante, respectivamente, orientados al cumplimiento del contrato de fiducia mercantil y su finalidad.

Cabe anotar que a la entidad fiduciaria como vocera del fideicomiso, le corresponde llevar la personería del patrimonio autónomo, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, del beneficiario y aún

del mismo constituyente y adelantar las actividades que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia, para cumplir su finalidad.

Con base lo manifestado anteriormente, a continuación procedemos a dar respuesta a sus interrogantes en la misma forma en que fueron formulados:

Los derechos derivados del contrato de fiducia mercantil en los términos escritos por Usted, deben ser registrados por el titular de los mismos en su contabilidad, es decir, en los libros del tridente o propietario que realizó la transferencia del inmueble.

El código del PUC a utilizar, es la cuenta 1625-Derechos-, subcuenta 162515-En Fideicomisos Inmobiliarios-.

3. El valor contable de los derechos fiduciarios debe corresponder al costo histórico del inmueble, toda vez que la transferencia en sí misma no representa desde el punto de vista contable una venta en firme.

No sobra indicar que en el evento de que la sociedad tradente haya registrado valorización del inmueble en su contabilidad (subcuenta 191004 -Terrenos- o equivalente), en los términos previstos en los artículos 64 y 85 del Decreto 649 de 1993, dicho valor deberá ser reclasificado en la subcuenta 190515 derechos Fiduciarios- con su correspondiente contrapartida en las cuentas correlativas del patrimonio.

4. Para dar respuesta a esta pregunta es necesario conocer el origen de los costos y gastos y su relación de causalidad con los ingresos o con el negocio fiduciario. Si se trata de aquellos incurridos por la sociedad tradente y que tienen una relación directa con la fiducia mercantil en comento, deberán ser llevados como mayor valor del derecho del fideicomiso inmobiliario.

5. Desde el punto de vista contable, la transferencia por escritura pública no genera para la sociedad tradente la realización de utilidades, teniendo en cuenta además, que es la beneficiaria del contrato. Solamente dichas utilidades serán realizadas cuando la venta se realice en firme, es decir, a favor de terceros.

6. Una vez la sociedad tradente reciba el nuevo inmueble, realizará la reclasificación de los derechos a rubro correspondiente de las propiedades, planta y equipo por el costo histórico ajustado, incluidos los costos y gastos inherentes al proyecto así como aquellos incurridos para colocar el inmueble en condiciones de utilización o uso, conforme a lo previsto en el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993.

Se recibió su escrito radicado con el número 2009-01-362199 del 16 de diciembre pasado, mediante el cual consulta acerca del manejo contable del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, garantía, fuente de pago y pagos, así como sobre los fideicomisos de inversión.

()

1. El Código de Comercio en su artículo 1226 define la fiducia mercantil como un negocio jurídico

2. Entre las clases de fiducia tenemos la de administración y de garantía. La primera consiste en la transferencia de unos bienes para que una entidad fiduciaria los administre en beneficio del constituyente o del fideicomisario. La fiducia en garantía es aquella en donde el deudor transfiere determinados bienes a una entidad fiduciaria con el objeto de respaldar el cumplimiento de una o más obligaciones principales.

De la celebración del contrato de fiducia surgen a la vida jurídica los derechos fiduciarios, los cuales, al menos en principio, le corresponderán al fideicomitente. Tales derechos no son otra cosa que aquellos que le corresponden al fideicomitente con relación al patrimonio autónomo, derechos que tienen la característica de ser bienes inmateriales.

Este negocio jurídico nos puede llevar a que se constituya un fideicomiso de inversión o de administración, en el que:

-El fideicomiso de inversión es aquel en el cual el fideicomitente entrega a la fiduciaria una suma de dinero, con la finalidad principal de que aquella la invierta o la coloque según sus instrucciones, en beneficio suyo o de un tercero designado por él; y,

-El fideicomiso de administración es aquel en el cual el constituyente hace entrega de un bien para que el fiduciario lo administre con una finalidad determinada; el beneficiario recibe el fruto de la administración del bien.

El fideicomiso de bienes puede hacerse con transferencia de la propiedad, onstituyendo para el efecto un patrimonio autónomo mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil o dicha entrega se puede hacer sin transferir la propiedad, caso en el cual se suscribe un contrato de encargo fiduciario irrevocable.

El Decreto 2650 de 1993, mediante el cual se estableció el Plan Único de Cuentas para Comerciantes, en la cuenta 1625, señala en la parte pertinente de la descripción que ésta se utiliza para registrar los

derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil, que dan al fideicomitente o beneficiario la posibilidad de ejercerlos de acuerdo con el acto constitutivo o la ley, la transferencia de uno o más bienes que hace el fiduciante o fideicomitente al fiduciario debe efectuarse, para fines contables, por su costo ajustado, de suerte que la entrega en sí misma no genera la realización de utilidades para el constituyente y éstas sólo tendrán incidencia en los resultados cuando realmente se enajene a terceros el bien o bienes objeto del fideicomiso. Así mismo el citado plan asignó las subcuentas 162515, 162520 y 162525 para que en ellas se incorporen los hechos económicos correspondientes a los Fideicomisos Inmobiliarios, Fideicomisos de Garantía y Fideicomisos de Administración.

El valor asignado al bien (es) en fideicomiso se revelará en cuentas de orden bajo el código 839520-bienes y valores en fideicomiso-.

Ahora bien, en cuanto al tratamiento contable que debe darse a la diferencia entre el valor en libros y el valor por el cual se celebra un contrato de fiducia, en el caso que este último sea mayor, este Despacho considera que se debe tratar como una valorización utilizando las subcuentas 190515 y 380515 de Valorizaciones y Superávit por Valorización Derechos Fiduciarios.

Por último, en lo que respecta al reconocimiento contable de los ingresos producto de la liquidación del patrimonio, es importante tener presente la actividad principal (objeto social) del ente económico, con el fin de establecer si los ingresos deben ser reconocidos como operacionales o no operacionales, atendiendo la clasificación consignada en el Decreto 2650 de 1993, en los grupos 41 o 42.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida con los alcances que al respecto señala el artículo 25 del C.C.A