

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2025-024670
Fecha de Radicado	29 de julio de 2025
No. Radicación CTCP	2025-0222
Tema	Reconocimiento de inmueble recibido en fiducia civil

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. HECHOS

1. Una persona natural ha decidido estructurar un esquema legal de protección patrimonial mediante la figura de una fiducia civil con administrador, reconocida por el Código Civil Colombiano.
2. En virtud de este contrato, la persona natural (fiduciante) transfiere el derecho de dominio de un bien inmueble (una vivienda) a una sociedad por acciones simplificada (SAS), que actúa como fiduciario y administrador del bien.
3. El contrato establece expresamente que:
 - a. La persona natural seguirá habitando el inmueble hasta su fallecimiento.
 - b. La SAS no podrá disponer del bien, venderlo, arrendarlo ni explotarlo económicamente mientras viva el fiduciante.
 - c. El bien será administrado exclusivamente para fines de conservación y custodia.
4. La SAS no entrega contraprestación alguna por el inmueble recibido y no obtiene beneficios económicos inmediatos ni control pleno del bien, al menos hasta que se cumpla la condición de fallecimiento del fiduciante.

2. CONSULTA

Con fundamento en lo anterior, y teniendo en cuenta la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Plenas), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, solicito respetuosamente se absuelvan las siguientes inquietudes:

1. ¿Debe la SAS reconocer el inmueble recibido como un activo (propiedad, planta y equipo o propiedad de inversión), a pesar de que no puede disponer ni explotar económicamente dicho bien hasta que fallezca el fiduciante?
2. En caso de que deba reconocerse como activo, ¿es procedente reconocer simultáneamente un ingreso diferido (pasivo) por el valor razonable del bien recibido, en tanto subsistan restricciones contractuales sobre su uso y explotación?
3. Si la empresa no puede controlar ni beneficiarse económicamente del bien recibido durante un periodo incierto, ¿es aceptable no reconocer el activo y simplemente revelar la situación en las notas a los estados financieros hasta que se cumpla la condición.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

4. *¿Cuál sería el tratamiento contable más adecuado en este caso, teniendo en cuenta el marco conceptual de las NIIF, los principios de sustancia sobre forma, y el hecho de que el dominio legal del bien ha sido transferido, pero no así el control económico? (...)”*

RESUMEN:

El inmueble recibido en administración por la entidad no puede ser reconocido en su contabilidad. Solo debe reflejar en sus estados financieros los ingresos por honorarios, comisiones o costos incurridos en la administración del inmueble, si los hubiere.

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:

En primer lugar, se entiende la fiducia civil conforme a lo dispuesto en los artículos 794 y siguientes del Código Civil como un acto jurídico mediante el cual el fideicomitente (constituyente) transfiere, en virtud de un contrato, uno o varios bienes a un fiduciario para que los administre en beneficio de un fideicomisario (beneficiario) o en cumplimiento de un fin determinado. El fideicomitente puede reservar la propiedad fiduciaria o transferirla al fiduciario, quien la ostentará transitoriamente hasta la ocurrencia de una condición o evento, como el fallecimiento del fideicomitente o constituyente.

En ese contexto, en un contrato de fiducia civil, la propiedad fiduciaria sigue formando parte del patrimonio del fideicomitente, y la administración puede mantenerse en su nombre, especialmente si esta es una fiducia de conservación o custodia, en la que la transferencia del control pleno del bien no se realiza de modo automático.

En el caso planteado, si el inmueble fue transferido en administración (fiducia civil), y la sociedad actúa solo como fiduciario sin control económico, los activos y los ingresos generados no deben ser reconocidos en la contabilidad del fiduciario (sociedad SAS). Solo se deben reconocer los honorarios o costos por la administración si los hubiere. El activo debe continuar siendo registrado en los estados financieros del fideicomitente o constituyente, y el fiduciario debe revelarlo en las notas a los estados financieros haciendo las aclaraciones pertinentes sobre la naturaleza del contrato y las restricciones existentes.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co