

EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA BODEGA Y LA INSTALACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO, EN UN TERRENO QUE SE TIENE EN CONCESIÓN DEBE REGISTRARSE COMO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 823 del Código Civil, "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 restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible, o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible".

Con sujeción a la norma transcrita, el usufructuario es un mero tenedor de la cosa que usufructúa pero es propietario de sus frutos, y para obtener los mismos, en el caso que nos ocupa, se hace necesaria la construcción de la bodega y la instalación de la maquinaria, elementos que quedan integrados al terreno y que no pueden separarse del mismo y que serán propiedad de su dueño al término del contrato.

Por su parte el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993, señala que las Propiedades, Planta y Equipo, representan los activos tangibles adquiridos, construidos o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida excede de un año.

En virtud de lo expuesto, tanto las construcciones que se levantan sobre el terreno, objeto del contrato, como la maquinaria que se instala dentro del mismo, contienen las características para ser clasificados como Propiedades, Planta y Equipo, ya que se utilizarán en forma permanente para el desarrollo del objeto social del ente económico, no están destinados para la venta y su vida útil excede de un año, por lo tanto su valor es susceptible de ser contabilizado en este rubro.

De otra parte, según lo dispuesto en los incisos quinto y sexto del artículo mencionado, se entiende por vida útil el lapso durante el cual se espera que la propiedad, planta y equipo, contribuirá a la generación de los ingresos, contribución que debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante la depreciación.

En consecuencia, la vida útil de los activos antes referidos no puede extenderse más allá de la vigencia del contrato, y por ende su depreciación debe aplicarse atendiendo este criterio.

Por último, es de aclarar que el inciso octavo del mismo artículo 64, señala que al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso.

El objetivo de lo anotado en el párrafo precedente, a través de la elaboración de avalúos técnicos, no es otro que el de actualizar el patrimonio de la compañía, de tal manera que se pueda conocer de manera clara y completa su situación financiera, sin embargo no es procedente realizar este estudio técnico a los bienes que se encuentren vinculados al contrato de concesión, toda vez que la compañía detenta sobre los

mismos un derecho real de duración limitada, al cabo del cual deben ser restituidos al nudo propietario del terreno.

(Oficio 340-17245 del 29 de febrero)