

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
EDIFICIO BARLOVENTO PH
E-mail: barlovento117@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-004302

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	25 de febrero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0208
Código referencia	R-6-960
Tema	Modernización de ascensores en PH

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

“Los ascensores se consideran bienes comunes esenciales, por ende, no hacen parte de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad. Su reconocimiento en los estados financieros se registra como un gasto del período; como lo establece la Orientación Técnica No. 15 Apartado “Bienes Comunes” de la siguiente manera: (puede consultarse en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas)”.

CONSULTA (TEXTUAL)

“El Edificio Barlovento P.H. identificado con Nit. 830.025.050-8 recaudo una cuota extraordinaria por un valor de \$169.000.000 para realizar la modernización de sus dos ascensores, cuál debe ser el tratamiento contable que se le debe dar a la modernización pues los ascensores no han formado parte de la propiedad planta y equipo del edificio en la propiedad horizontal”

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a la petición del consultante, el CTCP se pronunció sobre el tema solicitado en el concepto 2018-0113, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos; donde se manifestó lo siguiente:

¿Cuál debe ser el reconocimiento a este ascensor bajo el entendido que el ascensor anterior no hacía parte de los activos fijos y que se van a utilizar los recursos de la asignación permanente; puedo llevarlo como activo fijo y activarse en el momento de puesta en uso?

La Orientación Técnica No 15, Propiedad horizontal, en la página 13, define la administración de una propiedad horizontal, como lo siguiente:

“La administración es el conjunto de actividades orientadas al cuidado y manejo de los bienes de los copropietarios; es ejercida por la entidad sin ánimo de lucro que nace como consecuencia de la figura de propiedad común sobre un inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal. La administración de los bienes comunes y de propiedad de la copropiedad recae sobre el administrador...”

Teniendo en cuenta lo anterior, una cosa son los activos y pasivos de la administradora de la propiedad horizontal, y otra cosa son los activos y pasivos correspondientes a los copropietarios de la propiedad horizontal; de acuerdo con lo anterior, los estados financieros de la administradora de la propiedad horizontal no deben contener los activos correspondientes a los bienes de uso común, los cuales se encuentran en cabeza de cada uno de los copropietarios, y es responsabilidad de la administración su conservación, preservación y control.

Los ascensores se consideran bienes comunes esenciales, por ende, no hacen parte de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad. Su reconocimiento en los estados financieros se registra como un gasto del período; como lo establece la Orientación Técnica No. 15 Apartado “Bienes Comunes” de la siguiente manera: (puede consultarse en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas)

Orientación Técnica No. 15 Apartado “Bienes Comunes

Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad”.

Los ascensores se consideran bienes comunes esenciales, por ende, no hacen parte de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad. Su reconocimiento en los estados financieros se registra como un gasto del período; como lo establece la Orientación Técnica No. 15 Apartado “Bienes Comunes” de la siguiente manera: (puede consultarse en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas).

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

1 Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3° de la Ley 675 de 2001.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-004302

CTCP

Bogota D.C, 6 de abril de 2020

Señor(a)
Edificio Barlovento PH
barlovento117@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0208

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0208 Modernización de ascensores en PH env LVG.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT
Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20