



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **24 MAR. 2015**

Señora  
**EMMA C. RAMIREZ GALINDO**  
312-5384165 491-5670

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	03 de marzo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2015-140 CONSULTA
Tema	¿Cómo se debe contabilizar la remodelación de unos ascensores en propiedad horizontal?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*Con el fin de contabilizar en forma debida y presentar a la Asamblea el Balance correspondiente al año 2014 atentamente solicito a ustedes concepto sobre la siguiente situación:*

- 1. El Edificio desde su construcción hace cuarenta (40) años, tiene dos ascensores. En el año 2014 la Asamblea autorizó su remodelación con recursos existentes en excedentes de ejercicios anteriores (recursos de capital).*
- 2. A finales de Octubre se contrató su remodelación para lo cual se firmó un contrato con una empresa especializada en el tema.*

*En mi posición de revisora fiscal he recomendado la contabilización de la siguiente manera:*

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

*A la fecha de la firma del contrato se paga un anticipo y la contabilización debe quedar DÉBITO el valor del contrato a la cuenta excedentes de ejercicios anteriores y crédito a CUENTA POR PAGAR a la empresa de mantenimiento, al mismo tiempo el anticipo lo contabilizo DEBITO A LA CUENTA POR PAGAR y CRÉDITO AL BANCO por el valor cancelado como anticipo – puede generarse también el pago de retención en la fuente – como un crédito el cual se cancelará cuando se haga el pago a la DIAN.*

*PREGUNTO: ¿Estas contabilizaciones que propongo son las adecuadas teniendo en cuenta que no estamos comprando unos ascensores sino modernizando los existentes?*

**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.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

De acuerdo con lo indicado en su comunicación entendemos que la Asamblea de Copropietarios autorizó la constitución de una reserva, apropiando una parte de los excedentes de ejercicios anteriores, y que la remodelación del ascensor no ha sido financiada con cuotas extraordinarias de los copropietarios.

Si este es el caso, lo más adecuado es que la entidad haya constituido un fondo con destinación específica, separando dentro de sus activos el efectivo o equivalente de efectivo, necesario para realizar la remodelación.

De acuerdo con lo anterior, al entregar el anticipo para la remodelación de los ascensores el registro adecuado sería un débito a la cuenta de anticipos y un crédito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo. En la medida en que la remodelación sea realizada, y teniendo en cuenta el porcentaje de terminación de la obra, el anticipo deberá ir siendo trasladado a la cuenta de propiedades, planta y equipo (en una cuenta que podría denominarse mejoras a la copropiedad), la cual será objeto de depreciación. Los saldos remanentes del costo de la obra, no incluidos en el anticipo, serán contabilizados como un mayor valor del activo y una salida de efectivo o cuenta por pagar. Mientras el activo exista, la reserva inicial registrada en el patrimonio será mantenida, y esta no podrá ser objeto de amortización.

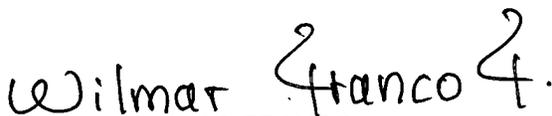


**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

En el evento en que la remodelación haya sido financiada con una cuota extraordinaria, lo más adecuado sería reconocer el valor de las cuotas recibidas como un pasivo diferido. Cuando la obra se encuentre en condiciones de utilización, tanto el diferido como el componente de las propiedades, planta y equipo serían amortizados, estableciendo, para el diferido, un criterio de amortización similar al definido para el activo. De esta forma, en períodos posteriores a la construcción de la obra, se genera una mejor correlación entre los ingresos y gastos registrados.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

