

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-027260
Fecha de Radicado	14 de septiembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0555
Tema	Propiedad Horizontal –Provisiones desmantelamiento Ascensores

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Soy Contador público en ejercicio y con vasta experiencia profesional y académica. Entre otras actividades he sido revisor fiscal en varios condominios residenciales y campestres donde he sido copropietario. La Propiedad Horizontal (PH) generalmente aplica o las NIIF para Pymes o las NIF para microempresas, según su tamaño.

*Recientemente adquirí un apartamento para fijar mi residencia en un **primer piso** de un condominio de 8 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, **con sus respectivos ascensores**.*

*El **parágrafo 3 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001** indica que los copropietarios de los apartamentos (excepto los que posean apartamentos en los primeros pisos) están obligados a contribuir en la cuota de administración mensual para las **expensas requeridas para mantenimiento, reparación y reposición de ascensores**.*

Sobre el particular le tengo estos interrogantes:

*1. ¿Los propietarios de apartamentos de los primeros pisos deben pagar en la cuota de administración mensual la parte correspondiente a mantenimiento, reparación y reposición de ascensores? ¿La **cuota de administración** siempre se calcula para todos los copropietarios tomando como el **coeficiente de copropiedad**?*

*2. ¿Desde el inicio debe la **copropiedad que tenga ascensores** en sus edificios **presupuestar en los gastos ordinarios** los cuales incluyen los **gastos de mantenimiento preventivo y correctivo, de revisión general anual (obligatoria) y de reparación de los ascensores**, también debe incluir la **provisión (pasivo)** para el futuro **desmantelamiento y/o retiro y reposición de los ascensores, al término de su vida útil**?*

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

3. ¿Como este valor se cobraría mensualmente con la cuota de administración, además se requeriría constituir en el **efectivo (activo)** un **fondo para el futuro desmantelamiento y reposición de ascensores** (similar al **fondo de imprevistos** el cual no incluye este concepto) el cual se incrementará paralelamente con la **provisión (pasivo)** indicada en el punto 2? Así al término de la vida útil de los ascensores se puedan desmantelar (retirar o reemplazar) y reponer los ascensores viejos usados por ascensores nuevos.

4. ¿Qué le puede ocurrir a los copropietarios y sus condominios que tengan ascensores y que no presupuesten, provisionen y constituyan la **provisión** y el **fondo de desmantelamiento y reposición de ascensores**? ¿Les tocará solicitar a los copropietarios el pago de una elevada cuota extraordinaria?

5. ¿Para la **estimación de la provisión (pasivo)** para el **desmantelamiento y reposición de los ascensores**, el condominio debe aplicar lo indicado en la **NIC 16 Propiedad, planta y equipo** o en la **Sección 17 de la NIIF para Pymes**? ¿Si el condominio es del **Grupo 3 (microempresa)** también podrá aplicar supletivamente estas normas?”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

El CTCP no es competente para determinar si el cobro de la cuota de administración debe realizarse en estos casos, por lo que se aconseja revisar los estatutos de la copropiedad y las decisiones de la asamblea.

Dados los requerimientos de la Ley 675, le corresponderá a la administración de la copropiedad, cuando presente el presupuesto de ingreso y gastos, y la propuesta de cuota de administración, es allí donde se discutirá el establecimiento de una cuota diferencial, en caso de ser legalmente posible.

¿Desde el inicio debe la copropiedad que tenga ascensores en sus edificios presupuestar en los gastos ordinarios los cuales incluyen los gastos de mantenimiento preventivo y correctivo, de revisión general anual (obligatoria) y de reparación de los ascensores, también debe incluir la provisión (pasivo) para el futuro desmantelamiento y/o retiro y reposición de los ascensores, al término de su vida útil?

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

La respuesta sobre el desmantelamiento y provisión de los ascensores, preguntas de la 2 a la 5, mediante el concepto 2018-0684¹ que emitió el CTCP, indica lo siguiente:

“(…) Este En primer lugar debemos anotar que según las normas de información financiera emitidas en Colombia (Grupo 1, 2 o 3) no es adecuado constituir provisiones anticipadas con cargo al gasto, que luego serán destinadas para el mantenimiento y reparaciones futuras; de aceptarse este tratamiento se estaría frente a una base comprensiva de contabilidad distinta de la contabilidad de causación.

Por ello, si la entidad mantiene este tipo de provisiones, ellas deberán revertirse considerando los requerimientos para la corrección de errores del período o de períodos anteriores, en el marco técnico que resulte pertinente. Lo anterior no significa que la entidad no pueda constituir fondos con destinación específica, conformada por recursos líquidos de las cuotas, que le permitan adelantar este tipo de obras cuando ellas sean requeridas.

En relación con el tema presupuestal y su relación con la contabilidad, debemos anotar que los estados financieros de propósito general se elaboran sobre la base de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los ingresos (entradas) y gastos (salidas) en los que incurrirá la copropiedad durante un período. La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y el presupuesto realmente ejecutado.

Lo anterior no significa que la información suministrada en los estados financieros (balance, estado de resultados y flujos de efectivo) no pueda ser utilizada para verificar las cifras que son presentadas en el informe de ejecución presupuestal. El presupuesto es una herramienta de gestión, que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad, es decir, con lo establecido en el marco técnico normativo vigente.

Aunque no existe una definición legal o formal del término “presupuesto”, este concepto es diferente de los informes financieros de propósito general, que se preparan sobre la base de causación o devengo.”

Para complementar la respuesta es necesario inicialmente recordar el reconocimiento de un ascensor en una propiedad horizontal, en el concepto 2018-0113² el CTCP indicó lo siguiente:

“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...”

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ce696908-1642-4805-ba87-51999d791f77>

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e3ecd382-48ba-4830-9005-a68ef4027ca9>

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

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 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 nivel³.

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

Con relación al reconocimiento de las cuotas extraordinarias, para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, el CTCP se pronunció en la Orientación Técnica No. 15⁴:

“A continuación se establece una serie de lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

a. Cuando la copropiedad efectúe el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, la contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados. Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los

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

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente, si está ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.

b. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes, esta actividad se asimilará a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos recursos.

Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comienzan a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos será un débito al gasto en el estado de resultados, o un débito a la cuenta de anticipos en el activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados la entidad amortizará contra el resultado el pasivo diferido que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

Dado que en este caso, los bienes comunes no han sido desafectados y que la copropiedad no tiene la titularidad legal de estos activos, no es adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros, como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados para la construcción de las nuevas obras, para la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparaciones de los bienes comunes. Lo anterior no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad.

Adicionalmente, tal como se indicó antes, para tener un mejor control de los recursos recibidos de los propietarios, la entidad podrá establecer en el activo, un fondo con destinación específica, y procederá a efectuar en las notas a los estados financieros las revelaciones necesarias para informar a los propietarios el monto de los recursos recaudados y la forma en que estos fueron utilizados. Salvo que exista un proceso de desafectación para los bienes comunes no esenciales⁵, las nuevas construcciones no deben incorporarse en los activos de la copropiedad, ni ser capitalizadas y amortizadas en períodos futuros. Estos activos forman parte integral de los bienes de los propietarios y tienen efecto en el valor de sus inmuebles, por lo que no es adecuado que ellos se incorporen en los informes financieros de la copropiedad.

c. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales, la cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar registrando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos. En el caso, de que los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios períodos, estos se capitalizan como activos de la copropiedad y son objeto de amortización

⁵ Ver Arts. 20 y 21 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
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del pasivo (ingresos diferidos), se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos.

Esto significa que la alícuota de amortización del ingreso diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, es similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos. La medición inicial de los activos que se capitalizan en la copropiedad se establecerá como la suma de todos los costos incurridos en la construcción, reparación o mejora, según el marco técnico normativo que aplique la entidad.

d. En el caso de bienes muebles, que hayan sido adquiridos por separado, contruidos o fabricados por la copropiedad, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión, el CTCP considera que para un mejor control, estos bienes deben registrarse como un activo de la copropiedad y ser amortizados durante su vida útil. Cuando la fuente de los recursos sea obtenida a través de cuotas extraordinarias o de subvenciones, los recursos recibidos se deben contabilizar como un ingreso diferido y se amortizarán contra los ingresos en el estado de resultados, de tal forma que el ingreso registrado compense los gastos por amortización o depreciación, que se derivan del consumo de los beneficios del activo durante varios períodos. (...) “

Las respuestas a dos derechos de petición efectuados por el consultante anteriormente, se pueden encontrar en las siguientes direcciones:

- 2021-0138 Preguntas varias contabilidad simplificada de caja - Microempresas
<https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=321fbf10-e15f-40a2-82b5-efde513a7c4f>
- 2021-0402 Aplicabilidad Ley 43 de 1990 y Ley 1314 de 2009
<https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=09413760-32de-4da3-b9c9-5a12f2e65b15>

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

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