



CTCP-10-00316-2018

Bogotá, D.C.,

Señora
MELVA ARIAS
melva_arias@yahoo.es

Asunto: Consulta 1-INFO-18-001881

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	07 de febrero de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-113-CONSULTA
Tema	Reconocimiento de un ascensor en una PH comercial

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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 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 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 la información financiera corresponderá a un gasto del período.



CONSULTA (TEXTUAL)

Por medio de la presente le remito la siguiente inquietud:

1. Un centro comercial decide renovar el ascensor, para ello va a hacer todo el proceso de compra y de instalación del mismo, mi inquietud radica en **cual (sic) debe ser el reconocimiento a (sic) este ascensor bajo el entendido que el ascensor anterior no hacía (sic) parte de los activos fijos y que se van a utilizar los recursos de la asignación (sic) permanente.**

En mi opinión y de acuerdo con la definición de activo que es un recurso controlado por la propiedad horizontal y viene de un suceso anterior que sería (sic) la existencia del centro comercial, (este ascensor hace parte de un bien esencial común de la propiedad horizontal) **Puedo llevarlo como activo fijo y activarse en el momento de puesta en uso?**

Este ascensor se compro (sic) con recursos de las asignaciones permanentes, ahora esas asignaciones (sic) se afectarían con la depreciación del bien, por lo que tocaría dejarlo clasificado en el patrimonio y restringido, para irse agotando en la medida que se reconoce la depreciación.

2. ¿En las políticas contables obligatoriamente debe existir una (sic) vida residual?, de no existir valor residual como (sic) se soporta contablemente.

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.

¿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...”

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

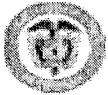
GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
con valores éticos



GD-FM-009.v12



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 nivel¹.

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

Lo invitamos a ingresar en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, conceptos, y consultar los conceptos 2015-140, 2015-061, 2016-794, 2017-634 y 2017-485 que se refieren a temas similares.

¿En las políticas contables obligatoriamente debe existir una vida residual, de no existir valor residual cómo se soporta contablemente?

Si la pregunta se refiere al ascensor, del punto anterior, al no tratarse de un elemento de propiedad, planta y equipo, no existiría tampoco el uso del valor residual, sin embargo la respuesta se realizará de forma independiente a la pregunta anterior.

El párrafo 6 de la NIC 16, define valor residual, como

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



"El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener de un activo por su disposición, después de haber deducido los costos estimados para su disposición, si el activo tuviera ya la edad y condición esperadas al término de su vida útil".

Las Normas de Contabilidad e Información Financiera establecidas como NIIF plenas, NIIF para las PYMES, o la NIF para microempresas, no establecen expresamente la obligatoriedad de asignar un valor residual a los activos depreciables o amortizables, siempre que se considere que el activo depreciable (propiedad, planta y equipo, intangibles, bienes recibidos en arrendamiento financiero) no tendrá un valor significativo al final de su vida útil.

En conclusión, asignar el valor residual a un activo depreciable o amortizable, corresponde a uno de los juicios profesionales que debe ser evaluado por el elaborador de la información financiera al momento de establecer sus estimaciones contables.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,


LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 12 de Marzo del 2018

1-INFO-18-001881

Para: **melva_arias@yahoo.es**

2-INFO-18-001961

MELVA ARIAS ARIAS

Asunto: Consulta 2018-113

Buenos días

Adjuntamos respuesta a su consulta 2018-113

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-113.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Comutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12

