

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2026-008248
Fecha de Radicado	9 de marzo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0058
Tema	PH – Mejoras en fachadas

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) El conjunto multifamiliar (...), realizo mejoras a las fachadas de la propiedad Horizontal, consistente en pintura de las mismas. En este sentido, como debe ser el tratamiento contable que debe realizarse, dado que para la administración del conjunto debe ser un gasto y el Consejo de Administración considera que es una capitalización por cuanto aumenta la vida útil. Solicitamos su valiosa ayuda para no incurrir en errores en la contabilidad de la PH. (...)"

RESUMEN:

La pintura de fachadas, habitualmente, corresponde a una erogación de mantenimiento preventivo que preserva las condiciones estéticas y de protección del bien, sin generar beneficios económicos futuros ni potencial de servicio adicional; en consecuencia, debe reconocerse como gasto del período.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Una entidad reconocerá como propiedades, planta y equipo aquellos desembolsos que correspondan a mejoras, de manera técnicamente demostrable, que incrementen la capacidad del activo, mejoren sustancialmente su condición o prolonguen su vida útil más allá de la estimación originalmente prevista. En caso contrario, dichos desembolsos deberán reconocerse como gasto del período.

En este sentido, la pintura de fachadas corresponde, habitualmente, a una actividad periódica de conservación, clasificada como mantenimiento preventivo, cuyo propósito

es preservar las condiciones estéticas y de protección del bien. Este tipo de erogaciones no implica, un aumento en la capacidad del activo ni una extensión de su vida útil en los términos requeridos para su capitalización.

Ahora bien, en el contexto de la propiedad horizontal, resulta necesario considerar lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 respecto de los bienes comunes. Sobre este particular, el Documento de Orientación Técnica No. 15 – [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), particularmente en las páginas 52 y 53, señala que, tratándose de bienes comunes, las copropiedades no reconocen estos elementos como activos, en la medida en que no le generan beneficios económicos futuros o potencial de servicio. Por lo tanto, los desembolsos asociados a su mantenimiento, conservación o reparación, como ocurre en términos generales con la pintura de fachadas, deben reconocerse como gasto del período.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.