

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-011608
Fecha de Radicado	9 de abril de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0096
Tema	PH – Tratamiento contable en adquisición de activos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Los hechos en la copropiedad donde vivo se presentó la necesidad de cambiar los equipos de aire acondicionado por un valor de 135.000.000, en la asamblea de copropietarios que se realizó en los primeros días de marzo no fueron aprobados los estados financieros porque algunos copropietarios contadores no estuvieron de acuerdo en la forma que se contabilizó esta compra por que la administración lo llevo como un gasto y los copropietarios contadores dicen que se debe llevar como un activo fijo depreciables.

La pregunta puntual es como se debe llevar este cambio de aire acondicionado sabiendo que los recursos se recogieron con aportes de los copropietarios como gasto o como depreciable. (...)"

RESUMEN:

En las copropiedades, los bienes comunes no se reconocen como activos en la contabilidad de la persona jurídica, de conformidad con los criterios de reconocimiento previstos en los marcos técnicos normativos expedidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009, los cuales han sido objeto de orientación para este tipo de entidades mediante el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15) actualizado, en la medida en que no se configura el elemento de control exigido por dichos marcos en cabeza de la copropiedad. La clasificación de este tipo de erogaciones como activos únicamente resultaría procedente cuando se cumplan los criterios de reconocimiento aplicables, particularmente en aquellos casos en que los bienes hayan sido formalmente desafectados en los términos previstos en la ley.

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:

En relación con su consulta, de conformidad con los criterios previstos en los marcos técnicos normativos expedidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009, los cuales han sido objeto de orientación para este tipo de entidades mediante el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), los bienes comunes no esenciales únicamente podrían reflejarse como propiedades, planta y equipo cuando hayan sido formalmente desafectados, esto es, cuando se produzca su separación jurídica del régimen de bienes comunes conforme a los mecanismos previstos en la ley y la transferencia de los riesgos, beneficios y elementos de control asociados a la persona jurídica de la copropiedad. En caso contrario, dichos bienes no deberían reconocerse como activos en el estado de situación financiera en la medida en que no se configura el elemento de control en cabeza de la copropiedad.

En consecuencia, las erogaciones correspondientes deberán reconocerse de acuerdo con su naturaleza económica como un gasto en resultados, previo análisis de los criterios establecidos en el marco técnico normativo aplicable y de las circunstancias técnicas, jurídicas y contables específicas del caso. Corresponde a la administración de la copropiedad determinar el tratamiento contable aplicable.

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.

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co