

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-024159
Fecha de Radicado	17 de julio de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0195
Tema	PH - Tratamiento presupuestal y contable de la depreciación

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Trabajo para un edificio de propiedad horizontal el cual ex mixto es decir comercial y residencial.

Teniendo en cuenta esta aclaración solicitamos o elevamos consultas ante ustedes como deber ser el manejo de la depreciación de activos fijos dentro del presupuesto. ¿Se debe llevar al presupuesto? O cual es la recomendación para manejar las depreciaciones en la propiedad ya sea de uso residencial o mixto. (...)"

RESUMEN:

El presupuesto de las copropiedades de uso residencial o mixto comprendidas en el alcance del DOT 15 se fundamenta en un flujo de caja y, por tanto, la depreciación no debe incluirse como una partida presupuestal, dado que constituye una estimación contable y no una salida de efectivo. Lo anterior no afecta su reconocimiento contable, el cual deberá efectuarse de acuerdo con el marco técnico normativo de información financiera aplicable a la copropiedad.

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 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:

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

Con base en lo anterior, al CTCP, como organismo de normalización técnica, no le corresponde establecer la forma particular en que una copropiedad debe elaborar o aprobar su presupuesto, por tratarse de una materia que corresponde a los órganos competentes de la propiedad horizontal. No obstante, sí le corresponde orientar sobre los aspectos contables y técnicos relacionados con las partidas que lo integran, de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable.

La [Ley 675 de 2001](#) establece que corresponde a la asamblea general aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad, mientras que dentro de las funciones del administrador se encuentra preparar y someter a consideración el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia. En consecuencia, la elaboración y aprobación del presupuesto se desarrolla dentro de las competencias asignadas por la ley a los órganos de administración y dirección de la propiedad horizontal.

En cuanto al tratamiento de la depreciación, debe distinguirse entre el presupuesto y el reconocimiento contable. El presupuesto de la copropiedad tiene como finalidad proyectar los recursos necesarios para atender las obligaciones y erogaciones de la vigencia, mientras que la depreciación corresponde a una estimación contable mediante la cual se distribuye sistemáticamente el importe depreciable de un activo durante su vida útil y no constituye, por sí misma, una salida de efectivo.

El CTCP se ha pronunciado de manera reiterada sobre el tratamiento presupuestal de la depreciación en las propiedades horizontales. Entre otros, pueden consultarse los Conceptos [2018-0350](#), [2019-0103](#), [2022-0148](#), [2023-0339](#), [2024-0072](#) y [2025-0194](#), cuyos criterios fueron recogidos en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado, *Propiedades horizontales de uso residencial o mixto, Grupos 2 y 3*.

De acuerdo con el [Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado, Propiedades horizontales de uso residencial o mixto, Grupos 2 y 3](#), el presupuesto se fundamenta en un flujo de caja que incorpora las entradas y salidas proyectadas de efectivo. En este contexto, la depreciación, así como el deterioro de valor y las amortizaciones, no deben incluirse como partidas del presupuesto, por cuanto corresponden a estimaciones o reconocimientos contables que no representan por sí mismos salidas de efectivo. Lo anterior no impide su reconocimiento en los estados financieros cuando resulte procedente de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable y las características de los activos reconocidos por la copropiedad.

En cambio, sí deben presupuestarse las salidas de efectivo proyectadas para la adquisición de propiedades, planta y equipo, activos intangibles u otros activos, cuando corresponda.

Por lo anterior, para una copropiedad de uso residencial o mixto, la depreciación no debe incluirse como una partida del presupuesto anual, sin perjuicio de su correspondiente reconocimiento contable en los estados financieros. Esta conclusión responde a la naturaleza del presupuesto como instrumento de planeación basado en los flujos de efectivo proyectados.

En este orden, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado, “DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, Grupos 2 y 3”](#), en el cual el CTCP desarrolla orientaciones sobre el tratamiento contable y presupuestal de estas copropiedades, particularmente en el apartado correspondiente al presupuesto en las páginas 18 a 21.

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,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente – CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F.

Revisó: Jorge Hernando Rodríguez H./Sandra Consuelo Muñoz M./Fabio Orlando Tavera O.

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