

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-024605 / 1-2026-024606
Fecha de Radicado	22 de julio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0198
Tema	Tratamiento contable de inversiones realizadas sobre bienes comunes

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. ¿Las inversiones efectuadas por una copropiedad residencial en sistemas de control de acceso, tanqueras automatizadas, torniquetes, lectores de placas, dispositivos de identificación electrónica, sistemas de videovigilancia y demás equipos tecnológicos de seguridad instalados sobre bienes comunes cumplen las condiciones necesarias para ser reconocidas como Propiedad, Planta y Equipo?

2. Cuando dichos proyectos no han finalizado o no se encuentran disponibles para su uso al cierre del período contable, ¿es procedente reconocer los desembolsos efectuados como activos en construcción hasta la culminación de la instalación y puesta en funcionamiento del sistema?

3. ¿La circunstancia de que estas inversiones sean financiadas mediante recursos ordinarios de la copropiedad, aprovechamientos económicos, ingresos acumulados u otras fuentes legítimas de financiación modifica el análisis respecto a su reconocimiento como activo o como gasto?

4. ¿Existe algún tratamiento contable especial aplicable a este tipo de inversiones cuando son realizadas por una propiedad horizontal residencial sometida al régimen de la Ley 675 de 2001 y clasificada dentro del Grupo 3?

5. ¿Las inversiones efectuadas sobre bienes comunes pueden reconocerse contablemente como activos de la copropiedad cuando ésta ejerce control sobre su administración, uso, mantenimiento y aprovechamiento para el servicio de la comunidad?

6. ¿El reconocimiento de este tipo de inversiones como Propiedad, Planta y Equipo resulta compatible con las orientaciones emitidas por el CTCP para las propiedades horizontales residenciales?

7. En caso de concluirse que tales inversiones deben reconocerse como Propiedad, Planta y Equipo, ¿la depreciación debe iniciarse únicamente cuando los bienes se encuentren disponibles para su uso y en condiciones normales de operación?

8. ¿Desde la perspectiva del marco técnico normativo para microempresas existe fundamento para exigir que inversiones de esta naturaleza sean reconocidas directamente como gasto del período aun cuando generen potencial de servicio para la copropiedad durante varios años?

9. ¿Existe diferencia entre el tratamiento presupuestal y el tratamiento contable de una inversión realizada por una copropiedad residencial, de manera que una erogación pueda afectar la ejecución presupuestal de una vigencia y simultáneamente ser reconocida contablemente como Propiedad, Planta y Equipo para efectos de los estados financieros?

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

10. ¿El hecho de que una inversión impacte el presupuesto aprobado para una determinada vigencia implica necesariamente que deba reconocerse como gasto para propósitos contables o pueden coexistir un tratamiento presupuestal y un tratamiento contable diferentes sin que ello represente incumplimiento del marco técnico normativo?

11. Considerando que los bienes comunes pertenecen jurídicamente a los copropietarios de manera indivisa conforme a la Ley 675 de 2001, ¿puede la copropiedad reconocer contablemente dichas inversiones como activos cuando posee el control de los recursos y de los beneficios o potencial de servicio derivados de éstos?

12. Cuando una copropiedad residencial celebra un contrato integral para el suministro e implementación de un sistema tecnológico de control de acceso y seguridad que incluye equipos, instalación, configuración, pruebas, capacitación, acompañamiento técnico y puesta en funcionamiento, sin que el proveedor discrimine individualmente el valor de cada uno de estos componentes, ¿cuáles son los criterios que deben aplicarse para determinar qué parte del desembolso forma parte del costo del activo y qué parte, en caso de existir, debe reconocerse como gasto del período?”

RESUMEN:

El tratamiento contable de las inversiones realizadas en bienes comunes debe analizarse considerando la naturaleza jurídica de estos y las disposiciones del régimen de propiedad horizontal, distinguiendo entre bienes comunes esenciales y no esenciales y, cuando resulte procedente, las reglas sobre su desafectación.

Asimismo, las inversiones deben evaluarse conforme al marco técnico aplicable, atendiendo sus condiciones particulares, sin que la fuente de financiación o su inclusión en el presupuesto determine, por sí sola su reconocimiento como activo o gasto.

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:

1. ¿Las inversiones efectuadas por una copropiedad residencial en sistemas de control de acceso, talanqueras automatizadas, torniquetes, lectores de placas, dispositivos de identificación electrónica, sistemas de videovigilancia y demás equipos tecnológicos de seguridad instalados sobre bienes comunes cumplen las condiciones necesarias para ser reconocidas como Propiedad, Planta y Equipo?

El reconocimiento contable de las inversiones realizadas sobre bienes comunes debe analizarse a la luz del marco técnico normativo aplicable y del Documento de Orientación Técnica No 15. Para ello, es necesario evaluar la naturaleza jurídica del bien común sobre el cual se realiza la inversión, distinguiendo entre bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales.

Tratándose de bienes comunes no esenciales, el análisis también comprende los efectos jurídicos y económicos derivados de una eventual desafectación, conforme a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, así como la evaluación de los elementos de control, riesgos y beneficios asociados al bien, aspectos que deberán ser considerados por la administración al definir el tratamiento contable correspondiente.

El CTCP se ha pronunciado sobre el término "PH – Reconocimiento de activos tecnológicos". Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2026-0136](#).

"No obstante, tratándose de bienes comunes en el régimen de propiedad horizontal, debe tenerse en cuenta que los bienes comunes no esenciales podrían reflejarse como propiedades, planta y equipo solo 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 se evalúen los efectos jurídicos y económicos que de ello se deriven para la persona jurídica de la copropiedad, incluidos los riesgos, beneficios y elementos de control asociados al bien. En caso contrario, dichos bienes no deberían reconocerse como activos en el estado de situación financiera, en la medida en que no se configuraría el elemento de control en cabeza de la copropiedad.

En consecuencia, corresponderá a la administración evaluar la naturaleza jurídica y económica de la inversión realizada y determinar el tratamiento contable aplicable de acuerdo con las circunstancias particulares de la operación, las políticas contables adoptadas y el marco técnico normativo correspondiente".

2. Cuando dichos proyectos no han finalizado o no se encuentran disponibles para su uso al cierre del período contable, ¿es procedente reconocer los desembolsos efectuados como activos en construcción hasta la culminación de la instalación y puesta en funcionamiento del sistema?

Cuando una inversión aún se encuentra en proceso de ejecución, el tratamiento contable deberá determinarse considerando las circunstancias particulares de la operación y el estado en que se encuentre el proyecto al cierre del período.

De igual forma, será necesario analizar la naturaleza jurídica del bien común sobre el cual se desarrolla la inversión y aplicar los criterios establecidos en el marco técnico normativo para definir el tratamiento contable que corresponda.

El CTCP se ha pronunciado sobre el término “PH – Reconocimiento de activos tecnológicos”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2026-0136](#).

3. ¿La circunstancia de que estas inversiones sean financiadas mediante recursos ordinarios de la copropiedad, aprovechamientos económicos, ingresos acumulados u otras fuentes legítimas de financiación modifica el análisis respecto a su reconocimiento como activo o como gasto?

La fuente de financiación utilizada para ejecutar una inversión no constituye, por sí misma, un criterio para determinar su tratamiento contable. El análisis debe efectuarse considerando la naturaleza económica de la transacción y las disposiciones del marco técnico aplicable.

En consecuencia, independientemente del origen de los recursos, la administración deberá evaluar los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico normativo y las características propias de la operación.

4. ¿Existe algún tratamiento contable especial aplicable a este tipo de inversiones cuando son realizadas por una propiedad horizontal residencial sometida al régimen de la Ley 675 de 2001 y clasificada dentro del Grupo 3?

Las propiedades horizontales clasificadas en el Grupo 3 aplican el marco técnico normativo para microempresas, sin perjuicio de las orientaciones contenidas en el DOT 15 relacionadas con las características propias de este tipo de entidades.

En este contexto, el tratamiento contable de las inversiones deberá establecerse considerando las condiciones particulares de la operación, la naturaleza jurídica de los bienes comunes y las disposiciones del marco técnico aplicable.

5. ¿Las inversiones efectuadas sobre bienes comunes pueden reconocerse contablemente como activos de la copropiedad cuando ésta ejerce control sobre su administración, uso, mantenimiento y aprovechamiento para el servicio de la comunidad?

El tratamiento contable de las inversiones realizadas sobre bienes comunes requiere evaluar la naturaleza jurídica del bien y los elementos de control asociados a la operación, conforme a las disposiciones del marco técnico normativo.

Tratándose de bienes comunes no esenciales, también deberán considerarse los efectos jurídicos y económicos que puedan derivarse de una eventual desafectación, cuando esta resulte procedente conforme a la Ley 675 de 2001, así como los riesgos y beneficios asociados al bien.

El CTCP se ha pronunciado de diferentes oportunidades frente a los bienes comunes:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0155	<i>PH - Tratamiento contable de bienes comunes</i>	29/05/2026
2026-0084	<i>PH - Reconocimiento contable de bienes comunes</i>	26/03/2026
2025-0243	<i>Reconocimiento y registro contable de bienes comunes no esenciales en P.H.</i>	15/08/2025

6. ¿El reconocimiento de este tipo de inversiones como Propiedad, Planta y Equipo resulta compatible con las orientaciones emitidas por el CTCP para las propiedades horizontales residenciales?

Las orientaciones emitidas por el CTCP para las propiedades horizontales residenciales deben aplicarse conjuntamente con el marco técnico normativo correspondiente. En consecuencia, el reconocimiento de este tipo de inversiones como Propiedad, Planta y Equipo deberá determinarse de acuerdo con los criterios establecidos en dicho marco, considerando las circunstancias particulares de la operación y la naturaleza de los bienes comunes involucrados.

7. En caso de concluirse que tales inversiones deben reconocerse como Propiedad, Planta y Equipo, ¿la depreciación debe iniciarse únicamente cuando los bienes se encuentren disponibles para su uso y en condiciones normales de operación?

Las orientaciones emitidas por el CTCP establecen que el tratamiento contable de este tipo de inversiones debe sustentarse en el análisis de las circunstancias jurídicas y económicas de cada operación y en la aplicación del marco técnico normativo correspondiente.

En ese sentido, la evaluación deberá considerar la naturaleza de los bienes comunes involucrados, las políticas contables adoptadas por la copropiedad y los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico.

Cuando una inversión reúna las condiciones para su reconocimiento conforme al marco técnico normativo, el tratamiento posterior deberá atender los criterios establecidos para este tipo de activos. En consecuencia, aspectos como el inicio de la depreciación deberán determinarse conforme a las disposiciones del marco técnico aplicable y al momento en que el activo se encuentre disponible para el uso previsto.

El CTCP se ha pronunciado sobre el término “PH – Reconocimiento de activos tecnológicos”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2026-0136](#).

8. ¿Desde la perspectiva del marco técnico normativo para microempresas existe fundamento para exigir que inversiones de esta naturaleza sean reconocidas directamente como gasto del período aun cuando generen potencial de servicio para la copropiedad durante varios años?

El marco técnico para microempresas establece criterios para el reconocimiento de las transacciones, los cuales deben aplicarse atendiendo la naturaleza económica de cada operación y las circunstancias particulares que la rodean.

Por ello, el tratamiento contable de las inversiones deberá definirse con base en dichos criterios y en la evaluación efectuada por la administración, aplicando el juicio profesional correspondiente.

9. ¿Existe diferencia entre el tratamiento presupuestal y el tratamiento contable de una inversión realizada por una copropiedad residencial, de manera que una erogación pueda afectar la ejecución presupuestal de una vigencia y simultáneamente ser reconocida contablemente como Propiedad, Planta y Equipo para efectos de los estados financieros?

El tratamiento presupuestal y el tratamiento contable responden a finalidades diferentes dentro de la administración de la copropiedad, por lo que su aplicación obedece a criterios distintos.

En consecuencia, la forma en que una inversión se refleje presupuestalmente no determina, por sí sola, el tratamiento que corresponda para efectos de la información financiera.

10. ¿El hecho de que una inversión impacte el presupuesto aprobado para una determinada vigencia implica necesariamente que deba reconocerse como gasto para propósitos contables o pueden coexistir un tratamiento presupuestal y un tratamiento contable diferentes sin que ello represente incumplimiento del marco técnico normativo?

La ejecución presupuestal constituye un mecanismo de control y seguimiento de los recursos, mientras que el reconocimiento contable se fundamenta en los criterios establecidos por el marco técnico normativo.

Por tal razón, la afectación presupuestal de una inversión no determina, por sí misma, su reconocimiento como gasto en los estados financieros.

El CTCP se ha pronunciado sobre el término “presupuesto en propiedad horizontal”. Le recomendamos revisar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0074	PH – Presupuesto y excedentes	19/03/2026
2025-0053	Varios P.H. (Políticas Contables, Contador Público Contabilidad, Revisor Fiscal, Presupuesto)	28/02/2025
2024-0163	Presupuesto en una copropiedad	02/04/2024
2024-0072	Presupuesto versus EE.FF. en PH	15/02/2024

De dichos conceptos se destaca lo siguiente:

“En respuesta a su consulta, es importante destacar que la información presentada en el presupuesto y la correspondiente al estado de resultados se elaboran sobre bases diferentes. La primera se fundamenta en la caja (flujo de efectivo) y la segunda con base en los libros contables que siguen el principio de causación, es decir, la base de acumulación (devengo)¹ tal como lo establecen los marcos técnicos contables (Grupo 1 –NIIF Plenas, Grupo 2 – NIIF para las Pymes y Grupo 3 – NIF para Microempresas)”.

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.

Sobre el tema de su consulta es importante anotar que los estados financieros se elaboran sobre la base de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la copropiedad durante el período. La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y la ejecución presupuestal”.

11. Considerando que los bienes comunes pertenecen jurídicamente a los copropietarios de manera indivisa conforme a la Ley 675 de 2001, ¿puede la copropiedad reconocer contablemente dichas inversiones como activos cuando posee el control de los recursos y de los beneficios o potencial de servicio derivados de éstos?

Considerando que los bienes comunes pertenecen jurídicamente a los copropietarios de manera indivisa, el tratamiento contable de las inversiones realizadas sobre estos debe considerar su naturaleza jurídica. En particular, debe distinguirse entre bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales, dado que su tratamiento contable no puede analizarse de manera independiente de las disposiciones que regulan su condición dentro del régimen de propiedad horizontal.

Tratándose de bienes comunes no esenciales, deberán observarse las disposiciones de la Ley 675 de 2001, relativas a su desafectación cuando esta resulte procedente. En particular, deberá tenerse en cuenta que el parágrafo 2 del artículo 20 establece reglas especiales respecto de bienes comunes muebles y los inmuebles por destinación o adherencia no esenciales. El tratamiento contable deberá determinarse conforme al marco técnico normativo aplicable.

El CTCP se ha pronunciado de diferentes oportunidades frente a los bienes comunes:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0155	PH - Tratamiento contable de bienes comunes	29/05/2026
2026-0084	PH - Reconocimiento contable de bienes comunes	26/03/2026
2025-0243	Reconocimiento y registro contable de bienes comunes no esenciales en P.H.	15/08/2025
2025-0234	PH - Activación bienes comunes no esenciales desafectados	11/08/2025

12. Cuando una copropiedad residencial celebra un contrato integral para el suministro e implementación de un sistema tecnológico de control de acceso y seguridad que incluye equipos, instalación, configuración, pruebas, capacitación, acompañamiento técnico y puesta en funcionamiento, sin que el proveedor discrimine individualmente el valor de cada uno de estos componentes, ¿cuáles son los criterios que deben aplicarse para determinar qué parte del desembolso forma parte del costo del activo y qué parte, en caso de existir, debe reconocerse como gasto del período?

Cuando una copropiedad residencial celebra un contrato integral para el suministro e implementación de un sistema tecnológico de control de acceso y seguridad, que comprende equipos, instalación, configuración, pruebas, capacitación, acompañamiento técnico y puesta en funcionamiento, el tratamiento contable deberá determinarse a partir de la naturaleza de los bienes y servicios incluidos en la operación y de las condiciones contractuales. Para ello, deberá evaluarse cuáles desembolsos están directamente relacionados con la adquisición, instalación y puesta en condiciones de funcionamiento del recurso.

Cuando el contrato no discrimine individualmente el valor de sus componentes, corresponderá a la administración realizar la evaluación y aplicar el juicio profesional para determinar los conceptos que, de acuerdo con el marco técnico normativo, hagan parte del costo de la inversión y aquellos que, por su naturaleza, correspondan a gastos del período. Este análisis deberá considerar igualmente la naturaleza jurídica del bien común sobre el cual se realiza la inversión y, cuando corresponda, los efectos de su desafectación.

Finalmente, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, emitido por el CTCP, el cual contiene directrices contables aplicables a las copropiedades. Así mismo, estas deberán llevar su contabilidad conforme a lo establecido en el DUR 2420 de 2015 y sus anexos 2 y 3, según corresponda a la clasificación de la copropiedad, que incorporan los marcos técnicos normativos vigentes para los Grupos 2 y 3.

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
Consejero Presidente – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Fabio Orlando Tavera Oviedo