

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-018068
Fecha de Radicado	29 de mayo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0155
Tema	PH - Tratamiento contable de bienes comunes

CONSULTA (TEXTUAL)

1. *¿Qué tipo de bienes deben reconocerse y depreciarse contablemente en una copropiedad clasificada en el Grupo 3?*
2. *¿Los bienes comunes esenciales y no esenciales deben recibir el mismo tratamiento contable en materia de depreciación?*
3. *¿El hecho de que los bienes comunes pertenezcan a los copropietarios y no directamente a la copropiedad influye en la obligación de depreciarlos?*
4. *¿La generación o no de beneficios económicos futuros para la copropiedad es un criterio relevante para determinar si un bien debe depreciarse?*
5. *¿Cuál debe ser la interpretación adecuada de la Orientación Técnica No? 15 frente al tratamiento contable de los bienes comunes en propiedades horizontales?*
6. *¿Es procedente reconocer ciertos bienes adquiridos por la copropiedad directamente como gasto de dotación, en lugar de registrarlos como propiedad, planta y equipo sujetos a depreciación?"*

RESUMEN:

El Documento de Orientación Técnica No. 15 y el marco técnico para microempresas incorporado en el anexo 3 del DUR 2420 de 2015 disponen que el reconocimiento y la depreciación de los bienes en una copropiedad dependen del cumplimiento de los criterios de reconocimiento previstos en dicho marco. En ese contexto, los bienes comunes esenciales, los bienes comunes de uso exclusivo y los bienes privados no se reconocen en los estados financieros de la copropiedad, mientras que los bienes comunes no esenciales podrán reconocerse cuando, de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable y el DOT 15, cumplan las condiciones previstas para su reconocimiento como activos.

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,

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

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. ¿Qué tipo de bienes deben reconocerse y depreciarse contablemente en una copropiedad clasificada en el Grupo 3?

De acuerdo con el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) y el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015, la copropiedad reconocerá como activos aquellos bienes que cumplan los criterios de reconocimiento establecidos en el marco técnico normativo aplicable y respecto de los cuales ejerza el control requerido para su reconocimiento. Cuando dichos bienes correspondan a elementos de propiedad, planta y equipo, se aplicarán las disposiciones sobre medición posterior y depreciación previstas en la normativa contable.

La orientación también señala que los bienes comunes no esenciales desafectados y aquellos adquiridos por la copropiedad respecto de los cuales se hayan transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad podrán ser reconocidos en los estados financieros de la entidad y recibir el tratamiento contable correspondiente.

El CTCP ha emitido diversos pronunciamientos sobre la materia, entre los cuales se destacan los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0084	PH - Reconocimiento contable de bienes comunes	26/03/2026
2025-0103	PH - Reconocimiento de bienes comunes	28/03/2025

2. ¿Los bienes comunes esenciales y no esenciales deben recibir el mismo tratamiento contable en materia de depreciación?

La Orientación Técnica No. 15 prevé un tratamiento diferenciado para los bienes comunes esenciales y los bienes comunes no esenciales. En consecuencia, no todos los bienes comunes reciben el mismo tratamiento contable en materia de depreciación, ya que esta únicamente resulta aplicable respecto de aquellos bienes que, conforme al marco técnico normativo aplicable y a dicha orientación, deban reconocerse como activos de la copropiedad. El CTCP ha emitido diversos pronunciamientos sobre la materia, entre los cuales se destacan los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
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

No.	CONCEPTO	FECHA
2021-0637	Bienes comunes no esenciales	22/10/2021

3. ¿El hecho de que los bienes comunes pertenezcan a los copropietarios y no directamente a la copropiedad influye en la obligación de depreciarlos?

La respuesta a esta consulta también se encuentra desarrollada en el Documento de Orientación Técnica No. 15 preparado por el CTCP y contiene un capítulo especial para el manejo de estos bienes. En él se indica que los bienes privados y los bienes comunes de la propiedad horizontal pertenecen a los copropietarios y no constituyen recursos disponibles de la copropiedad. Por esta razón, dichos bienes no son objeto de reconocimiento en los estados financieros de la persona jurídica de la copropiedad.

En consecuencia, el tratamiento contable aplicable depende de si el bien cumple las condiciones para ser reconocido como activo de la copropiedad, de conformidad con los criterios previstos en el marco técnico correspondiente.

4. ¿La generación o no de beneficios económicos futuros para la copropiedad es un criterio relevante para determinar si un bien debe depreciarse?

Para las entidades clasificadas en el Grupo 3, el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 establece los criterios que deben cumplirse para el reconocimiento de un activo. En consecuencia, la evaluación sobre la capacidad del bien para generar beneficios económicos futuros constituye uno de los aspectos que deben analizarse para determinar si procede su reconocimiento como un activo. Solo una vez reconocido como tal, corresponderá aplicar las disposiciones relativas a su medición posterior y, cuando resulte procedente, a su depreciación.

5. ¿Cuál debe ser la interpretación adecuada de la Orientación Técnica No. 15 frente al tratamiento contable de los bienes comunes en propiedades horizontales?

La Orientación Técnica No. 15 desarrolla criterios técnicos para el análisis contable de los bienes en las propiedades horizontales, los cuales deben interpretarse de manera armónica con el marco técnico normativo aplicable, incorporado en el DUR 2420 de 2015. En consecuencia, su aplicación no sustituye el juicio profesional ni la evaluación de los hechos y circunstancias particulares de cada caso.

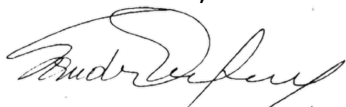
6. ¿Es procedente reconocer ciertos bienes adquiridos por la copropiedad directamente como gasto de dotación, en lugar de registrarlos como propiedad, planta y equipo sujetos a depreciación?

La clasificación contable de los bienes adquiridos por una copropiedad depende de la evaluación de los criterios de reconocimiento establecidos en el marco técnico aplicable y de la naturaleza económica de la transacción. En consecuencia, cuando un desembolso no cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, deberá reconocerse como un gasto del período, de conformidad con las disposiciones del marco técnico normativo correspondiente.

El DOT No. 15 señala que los bienes comunes no esenciales adquiridos con recursos de la copropiedad serán reconocidos como activos desde la fecha en que se hayan transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad; en caso contrario, los desembolsos correspondientes se reconocerán como gastos en el estado de resultados.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera