

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-026747
Fecha de Radicado	11 de agosto de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0233
Tema	Propiedad, Planta y Equipo PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) soy miembro del consejo de Unidad Residencial, quiero solicitarles un concepto sobre si se debe reflejar o no en el Estado de Situación Financiera, los activos fijos de la propiedad.

El caso es el siguiente:

El Conjunto Residencial fue constituido legalmente en 1984, y en el año 1.999 la constructora le entrega

parqueaderos mediante contrato de venta por medio de escritura publica

por valor de \$6.000.000, en ese momento valor registrado como propiedad planta y equipo, parqueaderos, ahora con la renovación del equipo contable nos dicen que las propiedades horizontales no deben reflejar en sus Estados de Situación Financiera activos fijos y que deben eliminarse de allí.

La unidad residencial viene pagando cada año el impuesto predial por estos cuatro parqueaderos Ustedes que son expertos en manejo y aplicación de normas cual debe ser el criterio adecuado?"

RESUMEN:

"Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad. Los bienes comunes no esenciales, **cuando hayan sido desafectados en los términos de la ley**, podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad". (Documento de Orientación Técnica – DOT 15, actualizado en 2024, página 43).

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 acuerdo con el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) del CTCP, el criterio de Propiedad, Planta y Equipo solo deben reflejarse como activos aquellos bienes comunes no esenciales que hayan sido formalmente desafectados. Esto implica que dichos bienes deben haber sido legalmente separados del régimen de bienes comunes (mediante escritura pública inscrita) y transferidos en todos sus riesgos y beneficios a la copropiedad; solo entonces pueden reconocerse como activos en el Estado de Situación Financiera.

En consecuencia, los parqueaderos entregados en 1999 deben mantenerse como activos únicamente si cumplieron con el proceso formal de desafectación; de lo contrario, conforme al DOT 15 no deben figurar en el balance como activos, puesto que siguen perteneciendo a los copropietarios y no a la persona jurídica de la copropiedad.

Por otra parte, aun cuando los parqueaderos se reconozcan como propiedad, planta y equipo, el hecho de que la unidad residencial pague anualmente el impuesto predial por ellos no modifica su tratamiento contable. Dicho impuesto corresponde a una obligación tributaria, pero no altera la naturaleza contable de los bienes. Lo determinante es que la copropiedad ostente la titularidad y obtenga los beneficios económicos derivados de dichos activos.

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 Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Calle 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