

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-010384
Fecha de Radicado	26 de marzo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0084
Tema	PH - Reconocimiento contable de bienes comunes

CONSULTA (TEXTUAL)

"La administración del conjunto residencial xxxxxxxxxxxx, en donde actuo como revisor fiscal, clasificó como activos en construcción, la adquisición de unos elementos y el derecho a uso de una licencia de software, para el cobro de los parqueaderos de visitantes, como activos en construcción, particularmente parqueaderos en construcción.

Realizando la revisión de los hechos, no se pudo evidenciar un contrato de obra para la construcción, ni la aprobación de la asamblea general de copropietarios de un presupuesto destinado para tal fin, así como tampoco, la aprobación de la asamblea para construir activo alguno, que según la ley 675 de 2001, requiere mayoría calificada, la modificación del reglamento de propiedad horizontal y ser elevado este último a escritura pública, contrario a lo anterior, tomaron de las expensas comunes destinadas para los gastos de funcionamiento y ejecutaron la obra sin aprobación de la asamblea por un valor que supera lo \$300 millones de pesos.

¿Es adecuada esa clasificación contable? o debe ser registrado como un gasto? Teniendo en cuenta que la OTP 15, indica que los activos de las zonas comunes no se deben registrar en la contabilidad."

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 e interpretación para este tipo de entidades en el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15), actualizado el 18 de junio de 2024, en la medida que no se configura el elemento de control exigido por dichos marcos en cabeza de la persona jurídica. En consecuencia, la clasificación de erogaciones como "activos en construcción" solo procede cuando se cumplan los criterios de reconocimiento aplicables; en caso contrario, deberán reconocerse atendiendo su realidad económica.

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 la consulta, el análisis debe centrarse en los criterios de reconocimiento de activos previstos en los marcos técnicos normativos aplicables y desarrollados, para el caso de las copropiedades, en el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15), actualizado el 18 de junio de 2024.

De acuerdo con dichos marcos técnicos normativos, en las copropiedades los bienes comunes no se reconocen como activos en la contabilidad de la persona jurídica, no por su titularidad jurídica, sino porque no se configura el criterio de control por parte de esta en los términos exigidos para el reconocimiento de activos.

En consecuencia, la clasificación de erogaciones como activos en construcción requiere se cumplan los criterios de reconocimiento de un activo, tales como la existencia de control por parte de la entidad, la generación de beneficios económicos futuros o potencial de servicio, y la posibilidad de medición fiable del costo.

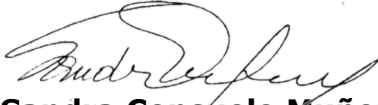
Cuando tales criterios no se cumplen, no resulta procedente el reconocimiento como activo, por lo que las erogaciones deberán reconocerse conforme a su naturaleza económica, lo cual podría implicar su registro como gasto del periodo u otra categoría contable pertinente, con las revelaciones correspondientes en los estados financieros.

Corresponde al preparador de la información financiera aplicar el juicio profesional para determinar el tratamiento contable adecuado, considerando los hechos y circunstancias específicas, así como las políticas contables adoptadas.

Los aspectos relacionados con la legalidad de las decisiones de la copropiedad, el cumplimiento de la normativa de propiedad horizontal o la adecuada autorización de las erogaciones no son materia de competencia de este Consejo.

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 / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera