

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-011419
Fecha de Radicado	6 de abril de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0092
Tema	PH – Tratamiento contable en adquisición de activos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Por medio de la presente solicito amablemente concepto técnico sobre el tratamiento contable de Contrato de Automatización y seguridad electrónica en Propiedad Horizontal teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Una Copropiedad de Régimen de Propiedad Horizontal, suscribió un **contrato de Automatización y Seguridad Electrónica** para el edificio. El valor del contrato es una cifra muy representativa para la copropiedad y se pagara en 30 cuotas mensuales fijas e iguales, con IVA incluido.

El objeto del contrato es el siguiente: SUMINISTRO, INSTALACION, PROGRAMACION Y PUESTA EN MARCHA DEL SISTEMA DE AUTOMATIZACION, VIDEOPORTERO, CONTROL DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR, CCTV Y COMUNICACIONES, PROTECCION PERIMETRAL, DE AREAS COMUNES, RESPALDO ELECTRICO Y DATOS.

La entrega incluye:

- Manual de usuario digital.
- Inventario de cada equipo.
- Acta de capacitaciones.
- Entrega de todos los dispositivos de acceso, tales como llaveros, controles aplicaciones. En caso de no poder contactar al propietario de alguna oficina, la administración recibirá dichos dispositivos.

Concepto Facturación mensual:

SUMINISTRO SISTEMA DE AUTOMATIZACION CONTRATO No.0000 (el valor de la cuota mensual pactada IVA incluido) y concepto de retención fuente 2.5%

2. Consulta:
 - Que tratamiento contable debe darse (como se contabiliza el contrato)

La copropiedad pertenece al grupo No. 3 de NIIF? (...)”

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 para este tipo de entidades mediante el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15) actualizado, en la medida en que no se configure el elemento de control exigido por dichos marcos en cabeza de la copropiedad. La clasificación de este tipo de erogaciones como activos únicamente resultaría procedente cuando se cumplan los criterios de reconocimiento aplicables, particularmente en aquellos casos en que los bienes hayan sido formalmente desafectados en los términos previstos en la ley.

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 conformidad con los criterios previstos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009, los cuales han sido objeto de orientación para este tipo de entidades mediante el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), los bienes comunes no esenciales solo podrían reflejarse como propiedades, planta y equipo cuando hayan sido formalmente desafectados, lo que implica su separación legal del régimen de bienes comunes mediante los mecanismos previstos en la ley y la transferencia de los riesgos, beneficios y elementos de control asociados a la persona jurídica de la copropiedad. En caso contrario, dichos bienes no deberían reflejarse como activos en el estado de situación financiera, en la medida en que no se configure el elemento de control en cabeza de la copropiedad. En consecuencia, corresponderá a la administración evaluar la naturaleza económica de las erogaciones derivadas del contrato y determinar el tratamiento contable aplicable de conformidad con el marco técnico normativo para el Grupo 2 o 3, según corresponda.

Lo anterior, sin perjuicio del análisis integral que corresponda efectuar sobre las condiciones contractuales y económicas de la operación.

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,



JAIRO ENRIQUE CÉRVERA RODRÍGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.

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