

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-009940 / 1-2025-012909
Fecha de Radicado	28 de marzo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0103
Tema	PH – Reconocimiento de bienes comunes

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) En mi calidad de Contador Público de La Copropiedad CONJUNTO (...) entidad de Propiedad Horizontal constituida por Escritura pública (...).*

*(...), adopta como marco de referencia las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, para la preparación y presentación de sus estados financieros a partir del 1º de enero de 2015, de acuerdo con los requerimientos del decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013.*

*Me permito solicitarles su orientación sobre la adecuada contabilización de los bienes comunes entregados por el constructor a la copropiedad los cuales en la actualidad para control de los bienes recibidos por la constructora se tiene contabilizados en cuentas de orden acreedoras específicamente en cuenta bienes y valores recibidos en custodia. Debido a que estos bienes son administrados por la copropiedad dado que su titularidad corresponde a los copropietarios y se debe tener un control detallado y su valor corresponde al respectivo avalúo realizado.*

*Sin embargo, un copropietario ha manifestado su inquietud indicando que dichos bienes que fueron recibidos en custodia por la copropiedad deben formar parte del activo de la misma.*

*Entre los bienes comunes entregados por el constructor se encuentran los parqueaderos públicos, los ascensores, las torres de enfriamiento, los auditorios, las plantas eléctricas, cámaras entre otros. En la actualidad se explotan algunos de estos bienes recibiendo ingresos para lo copropiedad tales como parqueaderos y auditorios.*

*Dado que la decisión sobre este tratamiento contable puede impactar los estados financieros y las responsabilidades tributarias de la copropiedad, solicitamos su concepto sobre los siguientes aspectos:*

**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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

1. *¿Los bienes comunes entregados por el constructor deben ser registrados como activos de la copropiedad incluidas aquellas áreas comunes explotadas y de las cuales se recibe un ingreso para la copropiedad o es procedente su contabilización en cuentas de orden?*
2. *En caso de que deban ser registrados como activos, ¿Cómo debe determinarse su valor y cuáles serían las implicaciones fiscales de este tratamiento?*
3. *¿Existen normativas específicas que regulen la contabilización de estos bienes en el marco de la legislación contable y tributaria vigente? (...)*

## RESUMEN:

Conforme al Documento de Orientación Técnica No. 15 emitido por el CTCP, los bienes comunes esenciales no deben reconocerse como activos en los estados financieros de la copropiedad, salvo que hayan sido válidamente desafectados conforme a la Ley 675 de 2001, en cuyo caso adquieren la calidad de bienes privados y pueden ser reconocidos como activos desde el momento en que se transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Respecto a las áreas comunes explotadas (como parqueaderos, salones o locales), si no han sido desafectadas, no procede su reconocimiento como activos, pero sí debe reconocerse el ingreso derivado de su explotación, siempre que la copropiedad actúe como administradora por cuenta de los copropietarios.

## 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. ***¿Los bienes comunes entregados por el constructor deben ser registrados como activos de la copropiedad incluidas aquellas áreas comunes explotadas y de las cuales se recibe un ingreso para la copropiedad o es procedente su contabilización en cuentas de orden?***
2. ***En caso de que deban ser registrados como activos, ¿Cómo debe determinarse su valor y cuáles serían las implicaciones fiscales de este tratamiento?***

Respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP emitió el [DOT 15 - Actualizado - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en el cual se aborda el tema. En dicha orientación, se señala:

**"(...) Bienes comunes**

*En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.*

*Los bienes privados o de dominio particular o de uso común no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, dado que no tienen el carácter de recursos disponibles para ella. La titularidad del dominio y el uso particular de estos bienes están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de éstos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control. Subrayado fuera de texto.*

*Los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de la copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes, y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden<sup>1</sup>.*

*Los bienes comunes, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Son indivisibles<sup>2</sup>, inalienables<sup>3</sup> e inembargables<sup>4</sup> en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Deben coincidir con lo señalado en el proyecto de construcción aprobado y en el reglamento de propiedad horizontal (Artículos 3, 16, 19 y 24 de la Ley 675 de 2001). (...)"*

No obstante, los bienes comunes no esenciales que hayan sido desafectados válidamente conforme a la Ley 675 de 2001, sí pueden ser reconocidos como activos en los estados financieros:

*"(...) Una vez que se aplica la desafectación de los bienes comunes, estos mutan a privados, porque cumplen con la condición de que no son esenciales. Estos bienes serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los*

---

<sup>1</sup> **Ver:** Ley 675 de 2001, artículo 16.

<sup>2</sup> **Indivisible:** no puede ser dividido.

<sup>3</sup> **Inalienable:** no sujeto a ser vendido, regalado, cedido o transferido por el poseedor.

<sup>4</sup> **Inembargable:** no puede ser embargado, es decir, no se pueden retener los bienes como método para asegurar el pago de lo debido.

*riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos. (...)*”

Respecto de las áreas comunes explotadas (por ejemplo, parqueaderos, salones comunales, locales u otros espacios generadores de ingresos), si no han sido desafectadas, no procede su reconocimiento como activos. Sin embargo, los ingresos derivados de su explotación sí deben reconocerse como ingresos de la copropiedad, bajo el supuesto de que la copropiedad actúe como administradora a nombre de los copropietarios.

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos tributarios de las entidades, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes en materia tributaria deben ser dirigidas a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN.

**3. ¿Existen normativas específicas que regulen la contabilización de estos bienes en el marco de la legislación contable y tributaria vigente?**

El Documento de Orientación Técnica No. 15 mencionado en la respuesta anterior, se constituye como una guía en la aplicación técnica de los marcos contables en la propiedad horizontal, al que podrá acceder también a través de este enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>.

Finalmente, como también se indicó previamente, sobre normatividad tributaria vigente, el CTCP no tiene competencia.

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 CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)