

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

| Referencia            |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| No. del Radicado      | 1-2025-026706                                             |
| Fecha de Radicado     | 11 de agosto de 2025                                      |
| Nº de Radicación CTCP | 2025-0234                                                 |
| Tema                  | PH - Activación bienes comunes no esenciales desafectados |

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Acudo a sus buenos oficios con el fin de buscar una respuesta relacionada con la siguiente duda:

1. En el conjunto se compraron 53 cámaras, DVR y otros elementos para la seguridad y equipos de computación, ¿En qué cuenta del Balance se debe registrar estos equipos? me indica la contadora que todas estas compras deben contabilizarse en cuentas de orden lo que ha generado duda en el consejo de administración.

Agradezco nos aclaren cual es la acción a tomar para que el conjunto lleve registros técnicos de los activos que compra para el servicio de los copropietarios. (...)"

## RESUMEN:

Para el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo en una propiedad horizontal, procede únicamente respecto de los bienes que cumplan con la condición de ser **bienes comunes no esenciales desafectados**, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y aplicando las directrices contables del marco de información financiera que corresponda a la copropiedad, según lo incorporado en los anexos del DUR 2420 de 2015.

## 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

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)

desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

***¿En qué cuenta del Balance se debe registrar estos equipos?***

El CTCP se ha pronunciado en diferentes oportunidades sobre la “activación de bienes comunes no esenciales desafectados en copropiedades”. En particular, se recomienda revisar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – actualizado [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en el cual se expone:

***"(...) XV. Elementos de los Estados Financieros***

***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 comunes se clasifican en bienes privados y bienes comunes (esenciales, no esenciales, bienes de uso exclusivo). La desafectación de bienes es un procedimiento jurídico por el cual muta el dominio, es decir, los bienes privados pueden pasar a ser comunes o los comunes a privados.*

*(...) 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.*

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

*En un proceso de desafectación, los activos, pasivos, ingresos y gastos que se transfieren a la copropiedad generan cambios en el patrimonio en la fecha de reconocimiento inicial y en los períodos futuros.*

*Los bienes comunes no esenciales<sup>1</sup> que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como activos de la copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfieran a la copropiedad los riesgos y beneficios*

---

<sup>1</sup> **Ver:** Ley 675 de 2001, artículos 20 y 21.

*inherentes a estos activos. En caso contrario, los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.*

*Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados, se tendrán en cuenta los marcos técnicos normativos que sean aplicables, es decir, los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, entre otros, que están contenidos en el Anexo 2 de la NIIF para las Pymes o en el Anexo 3 de la NIF para Microempresas del DUR 2420 de 2015. (...)”.* Subrayado fuera de texto.

En concordancia con lo anterior, el reconocimiento contable como propiedades, planta y equipo en una copropiedad procede únicamente cuando se trate de bienes comunes no esenciales que hayan sido formalmente desafectados y sobre los cuales la copropiedad ejerza control, siendo responsables de su medición inicial y posterior conforme al marco técnico aplicable.

Finalmente, en relación con las cuentas de orden, el CTCP se pronunció en la [Orientación Técnica No. 001](#), señalando que estas se emplean para registrar hechos de carácter administrativo o informativo que no cumplen los criterios de reconocimiento como activos, pasivos, ingresos o gastos, pero cuya revelación es necesaria para la gestión y control de la copropiedad:

*"(...) Los estados financieros solamente tienen 5 elementos (Marco Conceptual 4.2): activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos. Las cuentas de orden, por consiguiente, no tienen cabida en los estados financieros, porque no corresponden a ninguna de estas categorías. Las NIIF privilegian la revelación sobre el registro en este caso, por lo cual muchas partidas de cuentas de orden deben originar una revelación a cambio, tal como ocurre con la banca. Sin embargo, esto es para efectos de presentación en los estados financieros.*

*No puede concluirse que, porque en los estados financieros no hay cuentas de orden, estas no se puedan incluir en la contabilidad. En muchos casos, los registros de transacciones y otros eventos en las cuentas de orden representan un elemento importante de control de información cuantitativa. Aunque esto es más evidente en el sector financiero (cupos, garantías, compromisos, etc.) también puede ser necesario en el sector real, como sucede con las mercancías en consignación, por ejemplo.*

*La determinación de las clases y terminología específica para el uso de registros auxiliares en cuentas de orden es un asunto que deberá ser definido al establecer las políticas contables de cada organización. (...)”.*

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)