

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>REFERENCIA</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2026-015485 / 1-2026-015489</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>11 de mayo de 2026</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2026-0136</b>
<b>Tema</b>	<b>PH – Reconocimiento de activos tecnológicos</b>

### **CONSULTA (TEXTUAL)**

"(...)

- 1. Bajo el marco de NIIF para PYMES aplicable en Colombia, ¿un sistema de seguridad y control de acceso vehicular como el descrito puede reconocerse como propiedad, planta y equipo?*
- 2. Para efectos del reconocimiento de un activo en una copropiedad, ¿es requisito que el bien esté destinado a la venta?*
- 3. ¿Cómo debe interpretarse el concepto de "beneficios económicos futuros" o "potencial de servicio" en entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal?*
- 4. ¿Resulta técnicamente válido reconocer directamente en el estado de resultados inversiones de esta naturaleza, aun cuando su vida útil exceda un período contable y presten servicios futuros a la copropiedad?*
- 5. ¿La existencia de políticas contables internas y criterios de materialidad puede justificar el reconocimiento inmediato como gasto, pese a cumplirse aparentemente condiciones de reconocimiento establecidas en la Sección 17 de la NIIF para PYMES?"*

### **RESUMEN:**

Bajo el marco técnico normativo aplicable a las entidades clasificadas en el Grupo 2, el tratamiento contable de un sistema de control de acceso en una copropiedad requiere evaluar tanto los criterios generales de reconocimiento de activos como la naturaleza jurídica de los bienes comunes y las circunstancias particulares de la operación en una copropiedad. En relación con los bienes comunes no esenciales, su eventual reconocimiento contable exige considerar sus efectos jurídicos y económicos derivados de una posible desafectación, incluidos los riesgos, beneficios y elementos de control asociados al bien. Asimismo, las políticas contables y criterios de materialidad deben aplicarse de manera consistente con el marco técnico normativo y sustentarse en el juicio profesional del contador público requerido para la preparación de la información financiera.

### **CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

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

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. Bajo el marco de NIIF para PYMES aplicable en Colombia, ¿un sistema de seguridad y control de acceso vehicular como el descrito puede reconocerse como propiedad, planta y equipo?**

De conformidad con el Anexo 2 del DUR 2420 de 2015 y el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), podría considerarse que un sistema de seguridad y control de acceso vehicular reúne características asociadas a los activos utilizados en las labores de administración, control y seguridad de la copropiedad, en la medida en que su utilización se proyecta durante más de un período contable, posee un costo identificable y contribuye al cumplimiento de los fines de la persona jurídica.

No obstante, tratándose de bienes comunes en el régimen de propiedad horizontal, debe tenerse en cuenta que los bienes comunes no esenciales podrían reflejarse como propiedades, planta y equipo solo cuando hayan sido formalmente desafectados, esto es, cuando se produzca su separación jurídica del régimen de bienes comunes conforme a los mecanismos previstos en la ley y se evalúen los efectos jurídicos y económicos que de ello se deriven para la persona jurídica de la copropiedad, incluidos los riesgos, beneficios y elementos de control asociados al bien. En caso contrario, dichos bienes no deberían reconocerse como activos en el estado de situación financiera, en la medida en que no se configuraría el elemento de control en cabeza de la copropiedad.

En consecuencia, corresponderá a la administración evaluar la naturaleza jurídica y económica de la inversión realizada y determinar el tratamiento contable aplicable de acuerdo con las circunstancias particulares de la operación, las políticas contables adoptadas y el marco técnico normativo correspondiente.

El CTCP se ha pronunciado previamente sobre el tratamiento contable de bienes, mejoras y recursos en propiedad horizontal, en especial en los conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
<a href="#">2026-0096</a>	PH – Tratamiento contable en adquisición de activos	09/04/2026
<a href="#">2026-0092</a>	PH – Tratamiento contable en adquisición de activos	06/04/2026

**2. Para efectos del reconocimiento de un activo en una copropiedad, ¿es requisito que el bien esté destinado a la venta?**

Podría interpretarse que la destinación a la venta no constituye un requisito para el reconocimiento de un activo como propiedades, planta y equipo; por el contrario, en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES estos activos son precisamente aquellos mantenidos por más de un período para ser utilizados en la operación, administración o prestación de servicios. En este contexto, el hecho de que el sistema de acceso vehicular tenga una finalidad exclusivamente operativa y de seguridad dentro de la copropiedad constituye un elemento a considerar dentro del análisis de clasificación contable correspondiente, dado que su propósito sería facilitar la gestión y protección de los bienes y servicios comunes durante varios períodos contables.

**3. ¿Cómo debe interpretarse el concepto de "beneficios económicos futuros" o "potencial de servicio" en entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal?**

Tratándose de entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, los "beneficios económicos futuros" no necesariamente se manifiestan como ingresos directos o generación de flujos de efectivo, sino que también pueden evidenciarse a través del potencial de servicio del recurso, entendido como su capacidad para apoyar labores de administración, conservación, seguridad, control y funcionamiento de los bienes y servicios comunes.

**4. ¿Resulta técnicamente válido reconocer directamente en el estado de resultados inversiones de esta naturaleza, aun cuando su vida útil exceda un período contable y presten servicios futuros a la copropiedad?**

Desde una interpretación técnica del marco contable, cuando una erogación da origen a un recurso identificable cuya utilización se proyecta durante varios períodos y que presta servicios futuros verificables, su reconocimiento como activo y posterior depreciación permitiría representar de manera más fiel la distribución temporal del consumo de sus beneficios. Si la erogación cumple los criterios de reconocimiento como activo y es material, su reconocimiento directo como gasto podría no representar adecuadamente el consumo de sus beneficios durante varios períodos, aun cuando la utilidad funcional del activo se extienda en el tiempo, lo cual podría afectar la comparabilidad y razonabilidad de la información financiera. En términos generales, cuando una erogación cumple las condiciones de reconocimiento como activo, el marco técnico prevé su reconocimiento inicial y posterior depreciación durante su vida útil.

En todo caso, como ya fue mencionado, el tratamiento contable dependerá de la evaluación integral de las circunstancias jurídicas y económicas de la operación.

**5. ¿La existencia de políticas contables internas y criterios de materialidad puede justificar el reconocimiento inmediato como gasto, pese a cumplirse aparentemente condiciones de reconocimiento establecidas en la Sección 17 de la NIIF para PYMES?**

Las políticas contables internas y los criterios de materialidad podrían constituir herramientas válidas para desarrollar lineamientos de reconocimiento consistentes con la realidad operativa de la copropiedad; no obstante, dichas políticas deben ser coherentes con los criterios de reconocimiento establecidos en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES.

La evaluación de las transacciones y la aplicación de los criterios de materialidad corresponden al proceso de preparación de la información financiera, el cual requiere la aplicación del juicio profesional por parte del contador público y de quienes participan en dicha preparación.

Por ello, la existencia de políticas internas no justificaría, por sí misma, un tratamiento contable que desconozca la naturaleza económica de una partida ni los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico normativo aplicable.

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