

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-027601
Fecha de Radicado	15 de agosto de 2025
N.º de Radicación CTCP	2025-0243
Tema	Reconocimiento y registro contable de bienes comunes no esenciales en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) **1. Registro contable de los siguientes bienes de propiedad común** en la urbanización bajo estructura de Propiedad Horizontal (PH, en adelante), los cuales no aparecen reportados en la contabilidad actual de ésta:

a) Salón Social - comunal y Portería:

Es viable su registro con base en el avalúo técnico elaborado por la aseguradora de la PH ?
Su vida útil actual también es correcta con el dato técnicamente calculado por la aseguradora ?
Deben contabilizarse con abono a "Excedentes Acumulados- Conversión a normas IFRS"?

b) Parque Infantil (terrenos y equipo-mobiliario para juegos):

Iguals interrogantes del punto (a).

c) Terrenos de propiedad comunitaria de la PH (parqueaderos de visitantes, zonas y áreas comunes) :

Iguals interrogantes del punto (a), excepto el item de "vida útil".

d) Calles-vías internas para circulación de vehículos y sistema de iluminación comunitario de éstas:

Iguals interrogantes del punto (a)

e) Árboles y jardines de zonas comunitarias (Activos Biológicos):

Su avalúo técnico puede realizarlo una entidad tipo vivero, "Jardín Botánico", agrónomo o similar?
La vida útil también actual puede estimarse por estos mismos medios ?

f) Un lote de terreno cedido en comodato a la copropiedad PH por una estatal municipal:

Este terreno es utilizado desde hace más de 20 años por la PH exclusivamente como zona de pic-nic (asados, eventos familiares y similares).

Durante todo ese lapso de tiempo, la PH ha realizado el debido mantenimiento y conservación del lote, además de pagar el respectivo seguro comunitario.

Como informaba al comienzo del correo citado, este bien tampoco está registrado en la contabilidad de la PH.

Agradecemos su propuesta técnica para el registro contable.

g) Una cancha deportiva, con piso de concreto y debidamente enmallada e iluminada:

Instalada en terreno que inicialmente el constructor había previsto para parqueadero de visitantes de su proyecto colindante, pero que finalmente destinó a cancha para la PH.

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

www.ctcp.gov.co

Desde hace más de 20 años existe y es utilizada por la PH como tal, cubierta también por el seguro comunitario de ésta y sus gastos de mantenimiento y preservación en su presupuesto anual de gastos.

Como informé al inicio del correo conexo, este bien no se encuentra contabilizado por la PH. Agradecemos su propuesta técnica para el registro contable.

2. Aprobación del registro de los activos arriba consultados:

El Consejo de administración puede y debe aprobar los registros contables arriba citados o es necesaria la realización de una Asamblea extraordinaria de Copropietarios de la PH para este asunto ? (...)"

RESUMEN:

*"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". (Documento de Orientación Técnica – DOT 15, actualizado en 2024, página 43).*

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. Registro contable de los siguientes bienes de propiedad común en la urbanización bajo estructura de Propiedad Horizontal (PH, en adelante), los cuales no aparecen reportados en la contabilidad actual de ésta:

a) Salón Social - comunal y Portería.

b) Parque Infantil (terrenos y equipo-mobiliario para juegos).

c) Terrenos de propiedad comunitaria de la PH (parqueaderos de visitantes, zonas y áreas comunes).

d) Calles-vías internas para circulación de vehículos y sistema de iluminación comunitario de éstas.

e) Árboles y jardines de zonas comunitarias (Activos Biológicos).

f) Un lote de terreno cedido en comodato a la copropiedad PH por una estatal municipal.

g) Una cancha deportiva, con piso de concreto y debidamente enmallada e iluminada.

Por bienes comunes en Propiedad Horizontal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3º de la [Ley 675 de 2001](#), se entiende: “Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”.

Ahora bien, los bienes comunes se clasifican en **comunes esenciales**: indispensables para la existencia, estabilidad y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular: terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos, cimientos, estructura fachadas, techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, así como las instalaciones generales de servicios públicos. Los demás tendrán el carácter de bienes **comunes no esenciales**, no son indispensables pero contribuyen al bienestar de la comunidad: piscinas, gimnasios, áreas recreativas, salones de reuniones y jardines. Finalmente, entre los bienes **comunes de uso exclusivo** estarían los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios de las unidades privadas de la propiedad horizontal.

En este orden, 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.

Es importante reiterar que 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, inalienables e inembargables 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](#)).

De esta manera, **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 ([artículo 20 de la Ley 675 de 2001](#)), podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad. Por su parte, **los**

bienes comunes de uso exclusivo no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad. ([DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#)).

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 y deberán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que hayan sido transferidos todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos que se transfieran a la copropiedad una vez surtido el proceso de desafectación, generan cambios en el patrimonio en la fecha de reconocimiento inicial y en los periodos futuros.

Los bienes comunes no esenciales 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 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 activos 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](#).

Considerando lo anterior, será adecuado en materia de aplicación de marcos técnicos normativos contables, observar lo dispuesto en la [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#), especialmente las páginas 42 a 44, que establece los lineamientos e interpretaciones técnicas que deben ser observadas por las copropiedades para el registro y preparación de la información financiera y contable de la entidad, en concordancia con lo establecido en la [Ley 675 de 2001](#).

**2. Aprobación del registro de los activos arriba consultados:
El Consejo de administración puede y debe aprobar los registros contables arriba citados o es necesaria la realización de una Asamblea extraordinaria de Copropietarios de la PH para este asunto?**

Con base en lo dispuesto en el artículo 38 (Naturaleza y alcance) de la [Ley 675 de 2001](#) (Régimen de propiedad horizontal), entre otras, es decisión de la asamblea de

copropietarios: 6. *Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*

En este orden, es adecuado y necesario que la Asamblea de copropietarios apruebe el registro de los asientos contables que sean necesarios con ocasión al ingreso a la contabilidad de los bienes comunes no esenciales, según corresponda, con base a la desafectación de los mismos.

Para mayor orientación sobre la gestión contable en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#). Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la [Ley 675 de 2001](#) y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTCP

Proyectó: Luisberto Uberty Rodríguez Rodríguez
Consejero – Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.