

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>REFERENCIA:</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-008410</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>09 de marzo de 2023</b>
<b>N° de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0125</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal - Notas a los estados financieros Grupo 3</b>

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) ¿QUE ESTADOS FINANCIEROS DEBEN PRESENTAR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES QUE ESTAN EN EL GRUPO 3 DE LAS NIF?  
EN LAS REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN LA PRIMERA ¿SE DEBE INCLUIR AL INICIO LAS CREACIÓN DE LA ENTIDAD, LA RAZÓN SOCIAL, SU OBJETO Y SU DOMICILIO?  
¿ES OBLIGACIÓN O ES A CRITERIO DEL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL?  
¿ESTO SE DEBE HACER ANTES DE MENCIONAR LAS POLÍTICAS CONTABLE?"*

**CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Mediante el concepto 2022-0018<sup>1</sup> que emitió el CTCP, con relación a la "Aprobación de estados financieros Grupo 3 - Notas EEFF", se manifestó:

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3da07b48-829b-4aa7-b4d7-ea04d1337e48>

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincitur.gov.co](mailto:info@mincitur.gov.co)  
[www.mincitur.gov.co](http://www.mincitur.gov.co)



GD-FM-009.v20

"(...) como se puede observar dentro del anexo 3 del DUR 2420 de 2015<sup>2</sup> (revisado):

3.8 Un conjunto completo de estados financieros de una microempresa comprende:

- a) Un estado de situación financiera.
- b) Un estado de resultados.
- c) **Notas a los estados financieros. Son parte indivisible de los estados financieros y deben prepararse por la administración, con sujeción a las siguientes reglas.** Resalto propio
  1. Cada nota debe aparecer identificada mediante números o letras y debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los estados financieros respectivos.
  2. Cuando sea práctico y significativo, las notas se deben referenciar adecuadamente en el cuerpo de los estados financieros.
  3. Las primeras notas deben identificar el ente económico, resumir sus políticas y prácticas contables y los asuntos de importancia relativa.
  4. Las notas deben ser presentadas en una secuencia lógica, guardando, en cuanto, sea posible el mismo orden de los rubros de los estados financieros. Las notas no son un sustituto del adecuado tratamiento contable en los estados financieros.

En forma comparativa cuando sea el caso, los estados financieros deben revelar por separado como mínimo la naturaleza y cuantía de cada uno de los siguientes asuntos:

1. Ente económico: Nombre, descripción de la naturaleza, fecha de constitución, duración y actividad económica de la microempresa reportante.
2. Fecha de corte o período al cual corresponda la información.
3. Principales políticas y prácticas contables, con expresa indicación de los cambios contables que hubieren ocurrido de un período a otro.
4. Activos y pasivos, clasificados en corrientes y no corrientes, de acuerdo con los numerales 4.3 a 4.6.
5. La depreciación acumulada y el deterioro del valor de un activo se deben presentar asociados con el activo respectivo.
6. Clases de ingresos y gastos.
7. La microempresa debe indicar en una nota adicional a los estados financieros, los movimientos del patrimonio durante el ejercicio contable, si los hubiere.

---

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-3-del-dur-2420-de-2015-normas-de-informacion/compilacion-anexo-3-a-diciembre-31-de-2020-microem>

*Las microempresas podrán, preparar cualquier otro estado financiero que consideren necesario para una mejor comprensibilidad de su situación financiera o del resultado de sus operaciones". Subrayado fuera de texto.*

En resumen, un conjunto completo de estados financieros de una entidad clasificada en el grupo 3 incluye: un estado de situación financiera, un estado de resultados y las notas a los estados financieros. Estas notas son obligatorias y deben ser presentadas, y no se deja a discreción del administrador de la propiedad horizontal decidir si incluirlas o no, toda vez que son **indivisibles** de los estados financieros por mandato legal. Las reglas y la estructura para la presentación de las notas a los estados financieros se encuentran detalladas en el concepto relacionado.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20