

CTCP-10-01257-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

**LUZ MARINA PATIÑO**

consejo.admon@hotmail.com

Calle 72 C # 5N-45 Unidad Residencial Matecaña, Barrio Guaduales  
Cali, Valle.

Asunto: Consulta: 1-2019-028712

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	02 de octubre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0979-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Auditoría en una propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*Si la copropiedad no tiene revisor fiscal, o si teniéndolo no confía en su labor, ni en la del contador de la misma, podría contratar una auditoría financiera con el alcance que determine la administración.*

**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



## CONSULTA (TEXTUAL)

*Solicito el favor me orientan como administradora de la unidad residencial Matecaña de la ciudad de Cali Valle, cómo puedo solicitar una revisión de la contabilidad llevada a cabo por el contador contratado, ya que se han presentado problemas con los cobros y aportes realizados por los propietarios de las unidades privadas, se han venido presentando problemas en la facturación.*

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer lugar debemos anotar que el responsable por los estados financieros es la administración de la copropiedad; para su preparación y presentación, ya sea por requerimientos obligatorios o decisión voluntaria, la copropiedad (la administración) puede contratar los servicios profesionales de un contador público, incluyendo la función de certificar dichos estados financieros conjuntamente con la administración. También le corresponde a la administración establecer políticas y procedimientos contables, que le permitan a ella confiar en la información generada por la entidad.

Respecto de la certificación de los estados financieros, el artículo 37 de la Ley 222 de 1995 indica:

*“Art. 37. ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.” (negrilla nuestra).*

Por ello, si la administración encuentra irregularidades en la contabilidad, siendo esta responsable por los estados financieros, y verificado la existencia de errores que afectan su razonabilidad, además de considerar la cancelación del contrato suscrito con el contador público de la copropiedad, esta podría solicitar los servicios de auditoría o revisión de los estados financieros, u otros trabajos de aseguramiento, que son prestados por un profesional

**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

distinto del profesional que ejerce como contador de la copropiedad.

Mediante concepto 2014-0064 el CTCP manifestó lo siguiente:

*“3.- En relación sobre su inquietud sobre si es válido contratar los servicios de un profesional para que realice una auditoría externa en una copropiedad donde existe revisor fiscal, la respuesta es que esto es perfectamente válido, toda vez que el encargo de una auditoría externa se realiza de manera voluntaria, es decir, no existe ninguna obligación legal, solo la intención del representante legal de conocer sobre la razonabilidad de los estados financieros y el adecuado cumplimiento de los principios de contabilidad generalmente aceptados.*

*A este respecto es necesario tener en cuenta el artículo 57 de la Ley 43 de 1990, el cual al referirse a las relaciones del contador público con sus colegas, estableció lo siguiente:*

*“Ningún contador público podrá dictaminar o conceptuar sobre actos ejecutados o certificados por otro contador público que perjudique su integridad moral o capacidad profesional, si (sic) antes haber solicitado por escrito las debidas explicaciones y aclaraciones de quienes haya actuado en principio.”*

*Por lo anterior, se entenderá que el representante legal está en su derecho de contratar los servicios profesionales de un contador público para que emita una opinión sobre la razonabilidad de la información financiera, pero no para que conceptúe sobre actos ejecutados o certificados por otro contador público a menos que se soliciten por escrito las explicaciones que fundamentaron las decisiones de quien actuó en principio”.*

En conclusión, si la administración de una copropiedad contrata los servicio de un contador público para que lo apoye en la preparación y presentación de estados financieros, pero ella no confía en su labor, fundamentado en los términos contractuales la administración, como responsable de los estados financieros, podría prescindir de sus servicios, y contratar los servicio de otro contador público, para que la apoye en la preparación y presentación de los estados financieros; el contrato del contador actual o del nuevo contador. Otra opción que podría considerar, es contratar servicios de auditoría, revisión u otros trabajos de aseguramiento, que prestan profesionales de la contabilidad, distintos de aquellos que actúan como contadores de una entidad.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCÍA  
Consejero CTC

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

**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



Radicado relacionada No. 1-2019-028712

CTCP

Bogota D.C, 6 de noviembre de 2019

Señora  
LUZ MARINA PATIÑO  
consejo.admon@hotmail.com

Asunto : consulta 2019-0979

Saludo.

Damos respuesta a su consulta 2019-0979

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

CopiaInt:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexos:  
Nombre anexos: 2019-0979 Auditoría en una PH env LVG WFF.pdf

Elaboró: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT