

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-021887
Fecha de Radicado	22 de junio del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0335
Tema	Auditoría externa en propiedad horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. Es legal que un consejo de administración decida hacer una auditoría aunque los Estados Financieros ya habían sido aprobados por la asamblea general ordinaria, por lo cual esta auditoría no estaría motivada?

2. Es legal que los consejeros paguen de su propio bolsillo la auditoría y que el contador que va a hacer el trabajo haya sido elegido por el consejo ya que es conocido de años por la presidente del consejo? Hay objetividad e independencia en la elección del auditor?

3. Es legal que el nuevo consejo de administración recurra a la figura de Derecho de Inspección, sobre unos estados financieros que ya han sido aprobados por la Asamblea General Ordinaria? El derecho de inspección es válido solo cuando se ejerce antes de que la asamblea general ordinaria someta a aprobación dichos estados financieros?

4. Tiene validez una auditoría que no tiene delimitado su alcance en la propuesta, y que además carece de un programa estructurado sobre los temas a auditar? Existen normas que le exijan al auditor que delimite el alcance de su examen y que deba presentar un programa de auditoría en su propuesta?"

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:

Preguntas:

1. Es legal que un consejo de administración decida hacer una auditoría aunque los Estados Financieros ya habían sido aprobados por la asamblea general ordinaria, por lo cual esta auditoría no estaría motivada?

2. Es legal que los consejeros paguen de su propio bolsillo la auditoría y que el contador que va a hacer el trabajo haya sido elegido por el consejo ya que es conocido de años por la presidente del consejo? Hay objetividad e independencia en la elección del auditor?

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

No existe una norma que establezca o prohíba el desarrollo de una auditoría a estados financieros que hayan sido aprobados por la asamblea. Si dichos estados financieros han sido dictaminados por el revisor fiscal, se entienden ya auditados. Lo pertinente es determinar si el consejo de administración tiene facultades conforme al reglamento interno para hacer ese tipo de contratos.

En razón a ello, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre la auditoría externa en las copropiedades; para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2022-145¹, emitido por el CTCP, en el cual específicamente manifestó:

"(...) Al tratarse de estados financieros de periodos anteriores, dicha solicitud debe ser elevada ante la Asamblea General de Copropietarios, quien es el único órgano autorizado para avalar dicha actividad y de ser aprobada, el establecer la logística correspondiente en cuanto a honorarios, notificación a profesionales involucrados, tiempos, entre otros, toda vez que dicha información financiera ya fue presentada y aprobada por el máximo órgano de la Copropiedad.

(...) alineados con nuestra respuesta anterior, todo suministro de información referente a períodos anteriores ya aprobados, para efectos de auditoría, considera este Consejo que debe ser autorizada únicamente por parte de la Asamblea general de copropietarios por ser el máximo órgano de dirección.

(...) Aunque no exista una norma expresa que permita o prohíba la realización de auditorías externas sobre información sobre la que otro profesional emitió un informe o dictamen, este Consejo considera que sobre los estados financieros no aprobados por la asamblea es bastante acertado nombrar a un tercero para que a través de un informe genere seguridad razonable a los usuarios de los estados financieros.

También sugerimos revisar, entre otros, los siguientes conceptos:

- 2019-0564: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ca169333-9e4c-4beb-8224-7495965482a8>
- 2019-0979: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9e807ca0-ea84-417a-92ffa7a2518ca47b>
- 2021-0249: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=631c5316-9474-41f3-a839-18ca31bb7448>

Por último, se recomienda considerar las responsabilidades de cada uno de los órganos de dirección de una copropiedad, conforme al artículo 36 de la Ley 675 de 2001.

Pregunta:

3. Es legal que el nuevo consejo de administración recurra a la figura de Derecho de Inspección, sobre unos estados financieros que ya han sido aprobados por la Asamblea General Ordinaria? El derecho de inspección es válido solo cuando se ejerce antes de que la asamblea general ordinaria someta a aprobación dichos estados financieros?

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=223fd589-c5b7-4c26-b9ed-f900b35073fa>

En la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad, la cual puede estar en el reglamento de propiedad horizontal; en silencio de éste, se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo con la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009; éste se encuentra consagrado en la Ley 222 de 1995, artículo 48, que le recomendamos consultar y tal como lo consagra el Código de Comercio, en su artículo 447 señala que: “*el derecho de inspección debe hacerse en las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea*” por lo que se deduce que será ejercido previo a la aprobación de estados financieros en sesión del máximo órgano social de la copropiedad.

Pregunta:

4. Tiene validez una auditoría que no tiene delimitado su alcance en la propuesta, y que además carece de un programa estructurado sobre los temas a auditar? Existen normas que le exijan al auditor que delimite el alcance de su examen y que deba presentar un programa de auditoría en su propuesta?

El alcance de la propuesta es un asunto que deberá quedar especificado en el acuerdo o contrato que se celebre entre la copropiedad y el profesional que llevará a cabo el servicio de la auditoría externa, pero siempre considerando los lineamientos de conformidad con el DUR 2420 de 2015 y su anexo No 4.

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20