

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor

JUAN ESTEBAN CORONADO ARANGO

E-mail: juanestxk@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-029020

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	14 de diciembre de 2020
Entidad de Origen	Traslado Minvivienda y JJC al Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-1144
Código referencia	O-6-960
Tema	Realización de auditoría externa en copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“...Se consulta 1) ¿Cuáles son los requisitos para que un copropietario pueda realizar una auditoría a una copropiedad 2) ¿Un solo copropietario puede realizar una auditoría a la totalidad del conjunto residencial, sin que dicha decisión haya sido aprobada por asamblea? 3) ¿Cuáles son los límites del copropietario al realizar una auditoría?”

RESUMEN

“Los encargados del gobierno de una copropiedad (Administrador, Consejo de Administración o Asamblea General) pueden contratar los servicios para la realización de una auditoría externa, realizada por un contador con tarjeta profesional vigente, cuando ello resulte pertinente”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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

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.

Es importante mencionar sobre la obligatoriedad de tener revisor fiscal en una copropiedad conforme a la Ley 675 de 2001, sobre este aspecto este consejo mediante concepto 2020-1135, el CTCP, manifestó lo siguiente:

“En primer lugar, le informamos que la revisoría fiscal en las copropiedades de uso residencial no es una figura de carácter obligatorio, así lo establece el art. 56 de la Ley 675 de 2001. La obligatoriedad ha sido asignada sólo para los conjuntos de uso comercial o mixto, en donde debe ejercer el cargo un contador público elegido por la Asamblea de Copropietarios, con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores. Para tal fin se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001”.

Cualquier copropietario tiene derecho a recibir informes financieros de la copropiedad, la obligación de suministrar información certificada, y dictaminada, por parte del Revisor Fiscal cuando este exista, es responsabilidad de la administración de la copropiedad, en este sentido la Ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...).

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.”

Para dar respuesta a su consulta, considerando lo anterior, no existen requisitos en la Ley para que un(los) copropietario(s) realice(n) una auditoría. Le corresponde a la administración de la copropiedad establecer procedimientos que se ajusten a las disposiciones legales, función que no es del Revisor Fiscal, si la copropiedad cuenta con esta figura, pues sus funciones solamente serán las establecidas en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001.

“Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley”.



En conclusión, las aclaraciones que resulten pertinentes por parte de un(los) copropietario(s), pueden ser solicitadas al administrador de la copropiedad, pero ello no puede equipararse a una auditoría de estados financieros, el cual termina con la expedición de un dictamen o certificación de los mismos (lo que aplique). De acuerdo con los hechos y circunstancias, la administración o consejo de la copropiedad, también podría requerir la realización de una auditoría externa, realizada por un contador con tarjeta profesional vigente, cuando ello resulte pertinente.

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos”. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila /Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jesús María Peña Bermúdez/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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicación relacionada: 1-2020-029020

CTCP

Bogotá D.C, 31 de diciembre de 2020

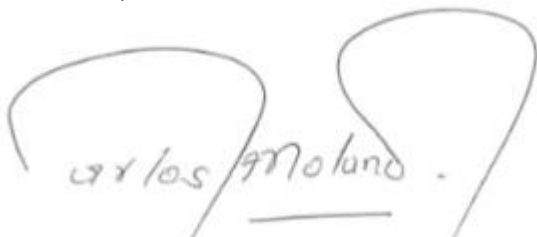
JUAN ESTEBAN CORONADO ARANGO
juanestxk@gmail.com; clopeza@mincit.gov.co

Asunto : Consulta- 2020-1144-Realización de auditoria externa en copropiedades

Saludo:Buenos días, damos respuesta a su consulta,

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-1144 Realización de auditoría externa en copropiedades _2_ _3_.pdf

Revisó: CESAR OMAR LOPEZ AVILA CONT