CTCP-10-00745-2019

Bogotá, D.C.,

Señor
**JAIRO GERMÁN VASQUEZ**
Calle 146 No. 12 A 89 Apto. 403 Edificio Bellaire PH
Bogotá

Asunto: Consulta 1-2019-016548

| REFERENCIA: | |
|---|---|
| Fecha de Radicado: | 28 de mayo de 2019 |
| Entidad de Origen: | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP: | 2019-0564-CONSULTA |
| Código referencia: | O-3-960 |
| Tema: | Auditorías en 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***
*El consejo de administración podría tener acceso, como órgano de administración, a los documentos relacionados con la copropiedad, sin que ello implique que esté desarrollando una labor de auditoría sobre los estados financieros, debido que no emite una opinión, sobre los mismos, la cual corresponde con una labor propia de un contador público.*

## CONSULTA (TEXTUAL)

*La presidente del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, quien es apoderada de propietaria de una unidad de vivienda sin delegación especial, desde su nombramiento en el mes de marzo como miembro del Consejo de Administración inició un proceso de intervención directa en la gestión del administrador hasta el punto de lograr su renuncia. Se precisa que en el conjunto residencial existe revisor fiscal.*

*Se consulta:*

1. *La presidente del Consejo de Administración puede realizar AUDITORÍA plena de documentos y estados financieros de la copropiedad sin que medie autorización de la Asamblea de Copropietarios.*

2. *Qué normas son aplicables al proceso de AUDITORÍA contable en propiedad horizontal en Colombia?*

3. *Es viable que dicho órgano de administración toma de posesión de los token(s) para operaciones bancarias?*

4. *Qué requisitos legales debe tener un AUDITOR contable?*

5. *Para realizar una AUDITORÍA contable en propiedad horizontal debe existir un encargo específico?*

## 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.

Definición y conceptos relacionados con la auditoría

Encontrar una definición oficial de la palabra auditoría no es sencillo, el término tiene origen del latín "audire" que significa "oír", sin embargo en la práctica su uso más común se refiere a la auditoría realizada por un contador sobre información financiera, pero pueden existir

diferentes contextos en los que se hable de auditoría de sistemas, legal, operacional, médica, ambiental, tributaria, forense, entre otras.

Algunas personas consideran que una revisión de las cuentas corresponde con una auditoría, sin embargo, dependiendo del contexto en el que se enuncie la palabra auditoría, esta tendrá diferentes significados y connotaciones, por lo que la respuesta a la consulta se realizará desde el ámbito financiero, advirtiendo al consultante que la sola palabra auditoría puede tener variadas connotaciones.

Desde el punto de vista de la auditoría financiera o la auditoría de estados financieros, es aquella que tiene como objetivo "*aumentar el grado de confianza de los usuarios en los estados financieros*[1]", el cual se logra *"mediante la expresión, por parte del auditor, de una opinión sobre si los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con un marco de información financiera aplicable*[2]"

La presidente del Consejo de Administración puede realizar auditoría plena de documentos y estados financieros de la copropiedad sin que medie autorización de la Asamblea de Copropietarios.

El Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, específica que el consejo de administración como órgano de dirección y administración[3] "*le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines*"; por lo que el consejo de administración podría tener acceso, como órgano de administración, a los documentos relacionados con la copropiedad, sin que ello implique que esté desarrollando una labor de auditoría sobre los estados financieros, debido que no emite una opinión, sobre ellos, la cual corresponde con una labor propia de un contador público.

Normas aplicables al proceso de auditoría sobre estados financieros en una propiedad

[1] *Párrafo 3° de la NIA 200, incorporada en el anexo 4° del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios.*
[2] *Ibid.*
[3] *Ver artículo 36 de la Ley 675 de 2001, donde menciona lo siguiente: "Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto".*

horizontal en Colombia

Las normas que debe observar un contador público al momento de realizar auditoría sobre los estados financieros en una copropiedad corresponden con las siguientes (tomada de la consulta 2019-0061):

Los artículos 1.2.1.1 a 1.2.1.8 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones, establecieron la obligación de utilizar las siguientes normas[4]:

| Normas de Aseguramiento de la Información (NAI) | Obligación de aplicarla | Artículo del Decreto 2420 de 2015 |
|---|---|---|
| Normas Internacionales de Auditoría (NIA-ISA) | • Revisores Fiscales que presten sus servicios a entidades clasificadas obligatoria o voluntariamente en el Grupo 1.<br>• Revisores Fiscales que presten sus servicios a las entidades del grupo 2 que tengan más de 30.000 salarios mínimos mensuales vigentes (SMMLV) de activos, o más de 200 trabajadores.<br>• Revisores Fiscales que dictaminen estados financieros consolidados de estas entidades.<br>• Revisores Fiscales que voluntariamente deseen aplicar dichas normas.<br>• Todos los Contadores Públicos que realicen trabajos de auditoría de información financiera. | Artículo 1.2.1.2<br><br>Artículo 1.2.1.8 |
| Normas Internacionales Control de Calidad (NICC-ISQC) | Todos los Contadores Públicos que presten servicios de revisoría fiscal, auditoría información financiera, revisión de información financiera histórica u otros trabajos de aseguramiento. | Artículo 1.2.1.7 |
| Normas Internacionales de Encargos de Aseguramiento (NIEA-ISAE) | Todos los revisores fiscales la aplicarán, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno (ISAE 3000). | Artículo 1.2.1.4 |
| Código de Ética para Profesionales de la Contaduría (Código de Ética del IESBA[5]) | Todos los Contadores Públicos lo aplicarán en sus actuaciones profesionales, en consonancia con el Capítulo Cuarto, Título Primero la Ley 43 de 1990. | Artículo 1.2.1.6 |

[4] *Incluidas en el anexo cuatro, del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones*
[5] *Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores*

*"**Artículo 1.2.1.2. Ámbito de aplicación.** El presente título será de aplicación obligatoria para todos los contadores públicos, en las siguientes condiciones:*

*1. Los revisores fiscales que presten sus servicios, a entidades del Grupo 1, y a las entidades del Grupo 2 que tengan más de 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de activos o, más de 200 trabajadores, en los términos establecidos para tales efectos en el Título 1, de la Parte 1, del Libro 1 y en el Título 2 de la Parte 1 del Libro 1, respectivamente, del Decreto 2420 de 2015 y normas posteriores que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a los revisores fiscales que dictaminen estados financieros consolidados de estas entidades, aplicarán las NIA contenidas en el anexo 4 de dicho Decreto 2420 de 2015, en cumplimiento de las responsabilidades contenidas en los artículos 207, numeral 7, y 208 del Código de Comercio, en relación con el dictamen de los estados financieros, y aplicarán las ISAE contenidas en dicho anexo 4, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en el artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y de la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno.*

*A los revisores fiscales de las entidades que no pertenezcan al Grupo 1 y que voluntariamente se acogieron a emplear el marco técnico normativo de dicho grupo, les será aplicable lo dispuesto en el presente artículo.*

*2. Los revisores fiscales que presten sus servicios a entidades no contempladas en este artículo, continuarán aplicando los procedimientos de auditoría previstos en el marco regulatorio vigente y sus modificaciones, y podrán aplicar voluntariamente las NAI descritas en el numeral 1 anterior.*

***PARÁGRAFO.** El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que alude el presente decreto se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondientes al año anterior al del periodo objeto de los servicios de revisoría fiscal".*

De acuerdo con lo anterior, si no se cumplen los requisitos señalados en el párrafo anterior, salvo por la aplicación de las normas de control de calidad y de ética que aplican para todos los contadores públicos en Colombia, el Revisor Fiscal de la copropiedad no estaría obligado a aplicar las normas de aseguramiento de la información, y en consecuencia aplicaría los procedimientos de auditoría previstos en el marco normativo señalado en la Ley 43 de 1990, respecto de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, salvo que voluntariamente decida aplicar el marco de aseguramiento referido en el anexo 4° del Decreto 2420 de 2015.

Es viable que dicho órgano de administración toma de posesión de los token(s) para operaciones bancarias?

El Consejo de Administración, como lo indica la Ley 675 de 2001, hace parte de los órganos de administración de la propiedad horizontal, y como responsable de nombrar el administrador de la copropiedad (ver artículos 36 y 50 de la Ley 675 de 2001) las decisiones administrativas serán tomadas por quién resulte pertinente de forma coordinada y ajustada con lo establecido

en los estatutos de la copropiedad, evitando los conflictos y la duplicidad de las funciones desarrolladas por la administración y el Consejo de Administración.

Sobre el particular, sería recomendable como medida de control interno, que las funciones de autorización y pagos sean debidamente segregadas, estableciendo los controles que resulten pertinentes, y los casos en que se requerirá la intervención del consejo de administración.

Requisitos legales que debe tener un auditor de estados financieros

De conformidad con el artículo segundo de la Ley 43 de 1990, la auditoría sobre estados financieros únicamente podrá ser realizada por un contador público acreditado[6], de acuerdo con la definición de contador público establecida en el artículo primero de la Ley 43 de 1990, que menciona lo siguiente:

> *Artículo 1o. Del Contador Público. Se entiende por Contador Público la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente Ley, está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general. La relación de dependencia laboral inhabilita al Contador para dar fe pública sobre actos que interesen a su empleador. Esta inhabilidad no se aplica a los revisores fiscales, ni a los Contadores Públicos que presten sus servicios a sociedades que no estén obligadas, por la ley o por estatutos, a tener revisor fiscal.*

¿Para realizar una auditoría sobre estados financieros en una propiedad horizontal debe existir un encargo específico?

Si se trata de una auditoría financiera o sobre estados financieros, y no de una simple revisión de documentos, deberá existir un encargo específico suscrito entre la entidad y el auditor, que como ya se mencionó, debe ser Contador Público.

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

Cordialmente,

---

[6] *Artículo 2o. De las actividades relacionadas con la ciencia contable en general. Para los efectos de esta ley se entienden por actividades relacionadas con la ciencia contable en general todas aquellas que implican (...) dictámenes sobre estados financieros, (...), revisoría fiscal, prestación de servicios de auditoría, (...).*

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León, Luis Henry Moya Moreno.

El progreso es de todos | Mincomercio

## CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 9 de Julio de 2019

No. Radicación entrada: 1-2019-016548

**2-2019-019554**

Señor

**JAIRO GERMAN VASQUEZ ENCISO**

CARGO

PROHASEM LTDA

CALLE 146 12 a 89 Apto 403 Edifico Bellaire PH

BOGOTA CUNDINAMARCA

Asunto: Consulta 2019-0564

Buenos días

Damos respuesta a la Consulta 2019-0564

Cordialmente;

Firmado Digitalmente por
Leonardo Varon Garcia
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
Consejo tecnico de la contaduria publ
Fecha:09/07/2019 08:59:52

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Folios: 1
Anexos: 1
Anexo: 2019-0564 Auditorias en PH env LVG GGL LHM WFF.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Aprobó: LEONARDO VARON GARCIA

**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**