

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2024-010760
Fecha de Radicado	19 de marzo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0139
Tema	Propiedad Horizontal – Auditoría externa

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) soy actualmente Administradora de un Edificio de propiedad Horizontal, 34 apartamentos. En días pasados se realizó la Asamblea Ordinaria de copropietarios y después de mi elección, un propietario furioso dijo que el ponía de su bolsillo una Auditoria, a lo que la gente contesto que, si para el Edificio era gratis pues que sí, pero no quedo estipulado el periodo de esta Auditoria. Ahora bien, la reunión fue el jueves 14 de marzo y el día de hoy, 19 de marzo, el consejo de Administración donde está el señor, me pasa una carta donde me pide una serie de documentos extensos de 5 años y solicitan en ese documento sean entregados a tres integrantes más de ese consejo y en un tiempo no mayor a 12 horas. En esa carta no se estipula quien hará la Auditoria, no hay nombre de auditor, cronograma, tiempo y mucho menos pretensiones de esta Auditoria.

Mi pregunta es, ¿eso se puede hacer así? ¿una auditoria se puede llevar a cabo así?"

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:

En respuesta a una consulta similar, el CTCP emitió el concepto 2023-0005¹ sobre "Propiedad Horizontal – Auditoría externa y Derecho de inspección", en el que se manifiesta lo siguiente:

"(...) no existen requisitos en la Ley para que un(los) copropietario(s) realice(n) una auditoría. Le

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=cd3f698a-d572-4ccb-ba2d-48b1f45f4c65>

corresponde a la administración de la copropiedad establecer procedimientos que se ajusten a las disposiciones legales (...).

(...) 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, por un contador con tarjeta profesional vigente, cuando ello resulte pertinente”.

Es importante considerar también lo manifestado por el CTCP en el concepto 2023-0335² sobre “Auditoría externa en propiedad horizontal”, donde se establece:

“(...) 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. Subrayado fuera del texto.

(...) 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”. (...)

Finalmente, la realización de una auditoría debe llevarse a cabo de acuerdo con las mejores prácticas profesionales y de conformidad con las normas vigentes aplicables. 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, siempre considerando los lineamientos dispuestos en el Anexo No 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

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.

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=5a2542df-e41b-4f7a-9773-cbe3c2035de8>

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Olson Ortiz Tovar

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / John Alexander Álvarez Dávila

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