

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-021142
Fecha de Radicado	13 de julio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0424
Tema	Propiedad Horizontal – Auditoría Externa

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(…) En el edificio donde resido, los estados financieros de los años 2018, 2019 y primer semestre del 2020, fueron contabilizados y presentados por una contadora pública titulada, esos dos años y medio, como el edificio es mixto igualmente tenemos Revisor Fiscal, dichos informes de los dos años y medio fueron dictaminados por la revisora fiscal.*

*Los informes del 2018 fueron aprobados por unanimidad con el 91.59% del coeficiente de la copropiedad, los del año 2019, no fueron aprobados.*

***Mi consulta:** Primero, habiendo realizado los informes contables una profesional de contaduría y dictaminados por la Revisoría Fiscal, igualmente profesional en contaduría, aprobados por unanimidad, **segundo**, los del año 2019, fueron preparados y auditados por las mismas profesionales, pero no fueron aprobados por la asamblea, ¿es viable que sean auditados los dos años por una auditoría externa?”*

**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:

**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

Mediante concepto 2019-0979<sup>1</sup> emitido por el CTCP el 2 de octubre de 2019, se dio respuesta a un tema similar, así:

*“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.*

(...)

*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 distinto del profesional que ejerce como contador de la copropiedad.*

Mediante concepto 2014-0064<sup>2</sup> 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*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9e807ca0-8a84-417a-92ff-a7a2518ca47b>

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=706a75c5-8db1-4c26-918b-14137d5e1b72>

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

*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.”*

***¿es viable que sean auditados los dos años por una auditoría externa?”***

En la consulta no se menciona los motivos que generan que la Asamblea no aprueben los Estados Financieros del 2019, cuando estos estaban certificados (representante legal/administrador y contador) y Dictaminados (con opinión del revisor fiscal). Y debe ser la misma Asamblea, la que determine el alcance y quien realiza esta auditoría externa.

La Asamblea general de propietarios tiene como función “*Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador*”<sup>3</sup>, por lo que si la asamblea no aprueba los estados financieros, puede solicitar un encargo a un profesional, que podría corresponder con una auditoría de información financiera histórica, una revisión de información financiera histórica, u otro encargo que le permita obtener una seguridad razonable respecto de las cifras expresadas en la información financiera.

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.

Cuando se solicite a un profesional, tener una segunda opinión sobre información financiera histórica sobre la que otro profesional ha emitido su opinión, se deberá tener en cuenta la sección 230 del Código de Ética Profesional<sup>4</sup>, por parte del contador que realice el encargo:

- *“Cuando un profesional de la contabilidad en ejercicio proporcione una segunda opinión sobre la aplicación de normas o de principios de contabilidad, de auditoría, de informes u otros, en circunstancias o a transacciones específicas, pueden originar una amenaza en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales”;* (230.1);
- *“Por ejemplo, pueden estar amenazadas la competencia y diligencia profesionales en situaciones en las que la segunda opinión no está fundamentada en el mismo conjunto de hechos que los que se pusieron en conocimiento del profesional de la contabilidad actual o está fundamentada en evidencia inadecuada”;* (230.1)

<sup>3</sup> Numeral 2, artículo 38, Ley 675 de 2001

<sup>4</sup> Anexo 4 del DUR 2420 de 2015



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

- “Ejemplos de salvaguardas son obtener la autorización del cliente para contactar al profesional de la contabilidad actual, describir las limitaciones que existen en relación con cualquier opinión en las comunicaciones con el cliente y proporcionar al profesional de la contabilidad actual una copia de la opinión”; (230.2)

El contador que participó en la preparación de los estados financieros y el revisor fiscal que dictaminó la información financiera, no deben participar como socios del encargo o como parte del equipo que realizar la auditoría externa.

Por último, la copropiedad deberá identificar que tipo de servicio requiere, por lo que podrá contratar con el profesional cualquiera de los siguientes<sup>5</sup>:

Usuarios de los estados financieros	Encargo apropiado
Interesados en una entidad que, por ejemplo, se cotiza en bolsa de valores o en una entidad de rendición pública de cuentas pública (p. ej., entidad de interés general).	Una auditoría (generalmente prescrita por las disposiciones legales o reglamentarias).
La entidad tiene planes de crecer y atraer a nuevos interesados y una nueva financiación.	Una auditoría, una revisión o unos procedimientos acordados, dependiendo del número de factores, tales como la velocidad del crecimiento y qué tan pronto se alcanzará el umbral de auditoría obligatoria.
Terceros que son miembros o partes interesadas en una entidad exenta de auditoría obligatoria.	Una auditoría o una revisión, dependiendo de las necesidades de aseguramiento de las partes interesadas.
Una institución financiera que presta dinero a una entidad exenta de auditoría obligatoria.	Una auditoría, una revisión o unos procedimientos acordados pueden ser suficientes.
Familiares o algunos amigos cercanos que tengan un interés en una entidad exenta de auditoría obligatoria.	Una revisión, unos procedimientos acordados (p. ej., en saldos selectos) o una compilación podrían ser suficientes.

<sup>5</sup> Tomado del 2.2.3 Aplicabilidad para usuarios de estados financieros, del documento “Guía para Encargos de Compilación de Información Financiera”, emitido por IFAC en 2015. <https://www.ifac.org/system/files/publications/files/IFAC-SMPC-Guide-to-Compilation-Engagements-esp.pdf>

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

Usuarios de los estados financieros	Encargo apropiado
Miembros de la dirección para uso interno únicamente o para uso con la información presentada por la entidad ante una autoridad reguladora (por ejemplo, declaraciones de renta u otros requisitos de entrega de información obligatoria).	Una compilación o revisión, dependiendo de si se requiere algún tipo de aseguramiento.

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,



Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

**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