

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-012204
Fecha de Radicado	19 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0249
Tema	Auditoría Externa en Propiedad Horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) en aras de que me sea suministrada la siguiente información:

- 1. En el caso de las propiedades horizontales, ¿cuáles son la etapas, fases y requisitos a seguir para la elaboración de una auditoría externa?*
- 2. ¿Pueden miembros del consejo de administración extraer los documentos de la oficina de administración y ser entregado a la persona quien realiza la auditoría externa? Si la respuesta es negativa, que sanciones recaen sobre la persona.*
- 3. ¿La auditoría externa puede realizarse sin presencia de la administradora y revisora fiscal?*
- 4. ¿Es obligación del contador público, contratado para realizar la auditoría externa en propiedad horizontal, realizar dicha auditoría dentro de la oficina de administración?*
- 5. ¿Existe inhabilidad alguna, si el contador público, contratado para la auditoría externa de la propiedad horizontal, fue nombrado como nuevo administrador? ”*

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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 2020-1135¹, el CTCPC, 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”.

En el caso de las propiedades horizontales, ¿cuáles son la etapas, fases y requisitos a seguir para la elaboración de una auditoría externa?

La Ley 675 de 2001 en el Capítulo XIII Del Revisor Fiscal² del edificio o conjunto, establece la figura de Revisor Fiscal, como el encargado del control a la persona jurídica. Si se realiza una auditoría, adicional a la figura de revisoría fiscal en la copropiedad, se debe realizar de acuerdo a lo indicado en el DUR 2420 de 2015 Anexo 4³, aplicando para su ejercicio profesional en la Auditoría externa, lo siguiente:

Código de ética⁴. Los Contadores Públicos aplicarán en sus actuaciones profesionales el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría, contenido en el Anexo 4 del presente decreto, en consonancia con el Capítulo Cuarto, Título Primero de la Ley 43 de 1990.

Aplicación de normas NICC⁵. Los Contadores Públicos que presten servicios de revisoría fiscal, auditoría de información financiera, revisión de información financiera histórica u otros trabajos de aseguramiento, aplicarán en sus actuaciones profesionales las NICC, contenidas en el Anexo 4 de este decreto.

Modificado por el Decreto 2496 de 2015, artículo 6º. Aplicación de normas NIA, las NITR, las ISAE o las NISR⁶. Los Contadores Públicos independientes, que en sus actuaciones profesionales distintas de la revisoría fiscal, realicen trabajos de auditoría de información financiera, revisión de información

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8bfe0ea6-1bf6-4ad1-b6c2-6ca52251101a>

² Tomado de la Ley 675 de agosto 03 de 2001, sobre el régimen de propiedad horizontal, artículos 56 y 57.

³ Tomado DUR 2420 de 2015, anexo 4 Aseguramiento.

⁴ Tomado DUR 2420 de 2015, anexo 4 Aseguramiento, artículo Artículo 1.2.1.6.

⁵ Tomado DUR 2420 de 2015, anexo 4 Aseguramiento, artículo Artículo 1.2.1.7.

⁶ Tomado DUR 2420 de 2015, anexo 4 Aseguramiento, artículo Artículo 1.2.1.8.

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

financiera histórica, otros trabajos de aseguramiento u otros servicios profesionales, aplicarán las NIA, las NITR, las ISAE o las NISR, contenidas en el anexo 4 del Decreto 2420 de 2015, según corresponda.

Las Normas de Aseguramiento de información pueden ser consultadas:

- Las Normas de Aseguramiento distintas de las normas de auditoría y revisión de información financiera historia (ISAE-NIEA);
- Norma Internacional de Encargos de revisión 2400: Encargo de Revisión de Estados Financieros Históricos⁷;
- La Norma Internacional de Encargos de revisión 2410: Revisión de Información Financiera Intermedia⁸;
- La Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400: Procedimientos Acordados sobre Información Financiera⁹;

¿Pueden miembros del consejo de administración extraer los documentos de la oficina de administración y ser entregado a la persona quien realiza la auditoría externa? Si la respuesta es negativa, que sanciones recaen sobre la persona.

¿La auditoría externa puede realizarse sin presencia de la administradora y revisora fiscal?

¿Es obligación del contador público, contratado para realizar la auditoría externa en propiedad horizontal, realizar dicha auditoría dentro de la oficina de administración?

Mediante concepto 2017-0909¹⁰ el CTCP manifestó lo siguiente:

"(...) Acerca de la pregunta planteada por el consultante, en opinión de este consejo, tal como lo menciona el artículo 46 de la Ley 43 de 1990, citado anteriormente, las funciones y responsabilidades de contratista y contratante, debe quedar debidamente documentadas por escrito, y así mismo, establecer las diferentes condiciones bajo las cuales se prestará el servicio de auditoría externa. (...)"

De acuerdo al párrafo anterior, es importante en el contrato de la auditoría externa, establecer bien las cláusulas que lo rigen, el alcance determina la amplitud y limitaciones que tendrá el trabajo de auditoría, el objeto de la auditoría externa está en función de un objetivo específico directamente relacionado con el área a evaluar; el termino del plazo y entrega del informe final y valor del servicio. La auditoría es un

⁷ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-4-del-dur-2420-de-2015-normas-sobre-encargos/compilacion-anexo-4-a-diciembre-31-de-2020-normas>

⁸ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-4-del-dur-2420-de-2015-normas-sobre-encargos/compilacion-anexo-4-a-diciembre-31-de-2020-normas>

⁹ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-4-del-dur-2420-de-2015-norma-internacional-d/compilacion-anexo-4-a-diciembre-31-de-2020-norma-i>

¹⁰ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3abd3e43-6a10-4779-a71a-836fa1800a05>

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

proceso sistemático que obtiene y evalúa objetivamente la evidencia con respecto a declaraciones acerca de acciones económicas y eventos.

¿Existe inhabilidad alguna, si el contador público, contratado para la auditoría externa de la propiedad horizontal, fue nombrado como nuevo administrador?

Mediante conceptos 2019-0567¹¹ y 2015-0863¹² el CTCP manifestó lo siguiente:

“No existe una norma legal que tenga un impedimento tácito en que se prohíba al administrador de la copropiedad, quien a su vez es el representante legal, ser simultáneamente el contador, sin embargo, el administrador debe ceñirse a lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, pues si en estas se especifica que el cargo de contador debe ser ejercido por una persona diferente al administrador, se debe tener en cuenta esta restricción.

No obstante, lo anterior, el CTCP considera que por razones de ética y de control interno, no es conveniente que las funciones de administrador y de contador sean ejercidas por la misma persona, pues implica una concentración de funciones que puede ser de alto riesgo para la entidad. Cuando se preparen los estados financieros, el administrador que a su vez desarrolla funciones de contador, solo podría firmar el estado financiero utilizando una de sus condiciones, ya que no podría predicarse que los estados financieros cumplen el requisito de certificación establecido en las normas legales (ver Art. 37 del Código de Comercio).

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

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

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

¹¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=058d7278-73c4-4155-b9b5-3577c7aa50d3>

¹² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=2472bffb-64be-49d3-b019-f88e861868e7>

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