

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-005651 / 1-2022-005652
Fecha de Radicado	03 de marzo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0145
Tema	Propiedad Horizontal – Auditoria de Estados Financieros

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) en la propiedad horizontal en donde vivimos 46 familias, tuvimos una administradora propietaria en el año 2019 que no asistía a las reuniones de consejo, no mantenían la contabilidad al día, no cito en el 2020 a la asamblea para presentar informes de 2019 manifestando que era por el Covid que no se podía trabajar, ni se podía realizar asamblea. En el año 2020, los consejeros empezaron a revisar soportes contables y se encontraron que presentan, enmendaduras, tachones, no existían soportes de los documentos contables, consecutivos repetidos entre un mes y otro, realizaba un retiro mensual del banco por sumas superiores a \$13.000.000 para pagar a los proveedores, pero el total del gasto con el retiro nunca cuadró, ni realizó reintegro al banco de las diferencias. No se evidencia pago de su cuota de administración y aduce que ella se pagaba menos porque descontaba de sus honorarios la administración, pero no se observa un registro contable que indicara eso. No citó a asamblea para rendir informe de 2019. El consejo de ese momento solicita una reunión extraordinaria de asamblea informa a la comunidad lo sucedido y aprueban el retiro de la administradora. Se contrata un nuevo administrador y se elige un nuevo revisor en agosto de 2020 pero la anterior administradora tenía todos los documentos en su casa y se demoró mucho en entregarlos al conjunto. Para la asamblea de 2021 en donde se analiza la contabilidad de 2020 el nuevo revisor fiscal presenta informe con salvedad teniendo en cuenta que él no podía certificar 7 meses en donde no era revisor y desconoce la situación de la copropiedad. Este año se realizó la asamblea normalmente, unos propietarios solicitaron una auditoría del año 2019 que no se ha aprobado en asamblea y del año 2020 teniendo en cuenta que el revisor fiscal manifestó que los aprobaba con salvedad. Las preguntas son:

1. Se puede realizar una auditoría de 2019 y 2020?, aunque el revisor fiscal dice que se puede hacer si es con una empresa como la Price Waterhouse o similar y que además ya no se puede porque la asamblea del presente año ya aprobó estados financieros de 2021 y tácitamente ya quedaron aprobados los de 2019 y 2020. Igual el revisor manifiesta que esos errores encontrados en su momento son de forma y no de fondo, que no ameritan una auditoría.

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

Por favor nos pueden aclarar si sus apreciaciones son válidas o que pueden hacer los residentes para conocer la situación real del conjunto en temas financieros de esos años. “

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:

1. *¿Se puede realizar una auditoría de 2019 y 2020?*

Conforme la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre la auditoría externa en las copropiedades; para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2020-0650¹, emitido por el CTCP, en la cual manifestó:

“(…) 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.

(…) alineados con nuestra respuesta anterior, todo suministro de información referente a periodos 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. (…)”

Si los Estados Financieros están aprobados por la Asamblea de copropietarios, es la misma Asamblea como máximo órgano, quien debe aprobar la auditoría externa a los años 2019 y 2020.

No obstante, si los estados financieros en mención no están aprobados por la Asamblea, en el concepto 2021-0424², emitido por el CTCP se da respuesta a la auditoría externa en la Propiedad Horizontal, manifestó:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e4c9cfbe-25d8-4098-943e-42db8c38967d>

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=fe3ed3c5-a58d-4d05-8059-79068fbed6c3>



“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”, 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.”

También sugerimos revisar, entre otros, los siguientes conceptos:

- 2019-0564: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ca169333-9e4c-4beb-8224-7495965482a8>
- 2019-0979: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9e807ca0-ea84-417a-92ff-a7a2518ca47b>
- 2021-0249: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=631c5316-9474-41f3-a839-18ca31bb7448>

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,

JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ

Presidente CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez

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