

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>REFERENCIA:</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-000789</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>12 de enero de 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0005</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal - Auditoría externa y Derecho de inspección</b>

### **CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(...) De acuerdo con el concepto del CTCP (Consejo Técnico de la Contaduría Pública), a la consulta 2016-0363 como propietaria no puedo realizar una Auditoría interna a algunas cuentas donde tengo muchas dudas en su manejo, debido a los frecuentes daños en ascensores, cancha de squahs y en general otros manteamientos siendo una unidad relativamente nueva. Como puedo acceder a la información para evaluar, presupuestos aprobados por Asamblea, Normas y procedimientos, contratos etc. Porque nos amarran de tal manera que como dueños de una parte no podamos realizar intervenciones para poder analizar, evaluar y recomendar y velar por nuestro bolsillo? Estas entidades están muy sueltas en todo y cuando la firma lleva mucho rato lo mismo que el revisor fiscal, se relajan y uno no sabe si hay malos manejos.*

*Por favor me dicen que se puede hacer, diferente y urgente sin que una Asamblea tenga que autorizar?”*

### **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:

Mediante el concepto 2020-1144<sup>1</sup> que emitió el CTCP, en respuesta a una consulta similar sobre auditorías en una propiedad horizontal, y que creemos ayuda su inquietud, se manifestó:

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

**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

*“(…) no existen requisitos en la Ley para que un(los) copropietario(s) realice(n) una auditoría. Le corresponde a la administración de la copropiedad establecer procedimientos que se ajusten a las disposiciones legales, función que no es del Revisor Fiscal, si la copropiedad cuenta con esta figura, pues sus funciones solamente serán las establecidas en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001.*

*“Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley”.*

*En conclusión, 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, realizada por un contador con tarjeta profesional vigente, cuando ello resulte pertinente”.*

No obstante, de acuerdo a la solicitud del peticionario y complementando el concepto que se relaciona, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el derecho de inspección en una propiedad horizontal y sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2021-0524<sup>2</sup>, en la cual manifestó:

*“(…) Mediante el concepto 2019-0544<sup>3</sup> que emitió el CTCP, con relación al derecho de inspección, mencionó:*

*“(…) **Derecho de inspección***

*En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto al derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo, se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo a la aplicación extensiva del artículo 15 de la ley 1314 de 2009<sup>4</sup>, como lo consagra el Código de Comercio.*

*El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con lo siguiente:*

**“ARTICULO 48. DERECHO DE INSPECCION. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.**

*(…)*

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=588c6bef-fe73-476c-9dbc-b39e84d10c58>

<sup>3</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=12fe1e1f-5a31-4178-b905-2aea16718cf6>

<sup>4</sup> Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.

**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

**Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente” (la negrilla es nuestra).**

(...)

*Conclusiones respecto de la consulta sobre el derecho de inspección*

*Como ha podido observar, ni en la legislación mercantil y en la doctrina, ni en el Código de Comercio se menciona que la información deba ser entregada en Excel o de una forma en particular, por lo que la forma como debe ser entregada la información, su contenido y la frecuencia, deberá ser acordada entre las partes, sin exceder los requisitos que establece la legislación.*

*De acuerdo con lo anterior, el derecho de inspección podrá ejercerse en “las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea<sup>5</sup>” de acuerdo con lo siguiente:*

- *El detalle del estado de resultados (numeral 1° del artículo 446 del Código de Comercio);*
- *El proyecto de distribución de utilidades, donde aplique (numeral 2° ibid.);*
- *Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de los directivos de la sociedad (literal a, del numeral 3° ibid.)*
- *Un informe escrito del representante legal sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea (numeral 4° ibid.);*
- *El informe del Revisor fiscal (numeral 5° ibid.);*
- *Libros de contabilidad, de accionistas y de actas (artículo 447 del Código de Comercio)*
- *Comprobantes de contabilidad (ibid.);”*

*De acuerdo a lo anterior, si en una copropiedad son aplicables las normas comerciales, con fundamento en lo dispuesto en la aplicación extensiva descrita en la Ley 1314 de 2009, entonces los propietarios podrían ejercer el derecho de inspección, ello implica que los informes financieros se coloquen a disposición de los asociados antes de la Asamblea, para que con base en ello se revisen los libros y registros.*

*Recomendamos al consultante revisar los siguientes conceptos emitidos por parte del CTCP, en donde se alude sobre el derecho de inspección:*

- 2019-1166 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=37ead088-40f7-442c-86d7-3ab16e9d7b79>
- 2016-0779 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=2a5b6d88-30ba-4722-b442-d5886fb06d9e>”

---

<sup>5</sup> Tomado del Artículo 447 del Código de Comercio.



Es conveniente entenderse que lo expuesto debe analizarse conjuntamente con los artículos 46 de la Ley 222 de 1995 a la cual se ha hecho referencia, la cual modifica el libro II del Código de Comercio e igualmente al artículo 1º de la Ley 603 de 2000.

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,

**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera 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