



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 - 00152

Bogotá, D.C.,

Señora
DORA ASTRID PARRA B.
doramlai@hotmail.com



MincIT

2-2015-008971
2015-06-22 10:09:44 AM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:DORA ASTRID PARRA

Destino: Externo
Asunto: **Consulta**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	24 de 04 de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2015-317 CONSULTA
Tema	Intereses de mora en copropiedades

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

Hasta el mes pasado en la copropiedad no se le cobraba interés de mora a los copropietarios morosos tanto de cuotas ordinarias como extraordinarias muy a pesar que en las Asambleas se aprobaron el cobro del 2% y del 2.5% mensual.

Los recibos o cuentas de cobro los expide la administradora y el ítem Intereses por mora no coloca ningún valor.

Algunos copropietarios morosos se han acercado a la administración para realizar acuerdo de pago y en ese momento la administradora les muestra un archivo Excel con el cobro de los intereses, valga la pena mencionarle a algunos. Es decir que los intereses de mora no han sido causados, ni registrados en la contabilidad y por lo tanto no figuran en ningún balance.

Los balances hasta el año 2013 fueron aprobados, sin embargo el balance del año 2014, no fue aprobado porque un propietario argumentó que los datos presentados son insuficientes y que no figura el valor de los intereses de mora. "El señor xxxxxxxxxxxx, manifiesto que la información suministrada por el señor Contador no es suficiente, comenta que en

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

los balances y cuentas por cobrar no se estipulan o enuncian los interés de mora de cada apartamento por lo tanto propone NO aprobar el balance en mención hasta que no se obtenga una información detallada de cada apartamento incluyendo las Cuotas Ordinarias y extraordinarias y los intereses de mora" Se somete a votación (p3) ver anexo, donde la mayoría NO aprueba Balance 2014 y cuentas por cobrar. Seguido a esto se aprueba el presupuesto 2015 y la relación de gastos de 2014".

Mi pregunta es si es pertinente y razonable el cobro de intereses de mora de años atrás (2006 al 2014) para registrarlos en el balance del 2014; debido a que un propietario manifestó: " propone que a partir del 01 de Abril de 2015 se cobre una tasa de interés del dos (2%) por ciento mes vencido tanto para la cuota ordinaria como para la cuota extraordinaria como actualmente se maneja (lo cual no es cierto), sin sobrepasar los límites de tasa de interés de usura. Se somete a votación (P5) Queda Aprobado.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

En primer lugar, la Ley 675 de 2001 establece que se pueden cobrar intereses de mora por incumplimiento en el pago de expensas, equivalentes a 1.5 veces el interés bancario corriente, dejando a la Asamblea de Copropietarios en libertad para fijar una tasa inferior.

"ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria; sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. (...)"

El consultante especifica que la Asamblea de Copropietarios había aprobado como tasa de interés de mora el 2% para cuotas ordinarias y el 2.5% para cuotas extraordinarias, pero que este hecho no había sido registrado ni revelado en la contabilidad, pero que si se llevaba un registro de los intereses de mora en Excel.

De acuerdo con lo anterior y la información disponible, este Consejo considera que si es posible efectuar en el balance la causación de las cuentas por cobrar por los intereses de mora causados en el período 2006-2014. Para tal fin se considerarán los principios para el reconocimiento de los hechos económicos, contingencias de pérdida de los activos financieros y de errores de períodos anteriores, del marco técnico normativo que resulte pertinente.

En la consulta No. 2015-279, que usted puede buscar en la página www.ctcp.gov.co, enlace conceptos año 2015, el CTCP estableció las directrices para la contabilización de intereses de mora de una copropiedad que se clasifique en el Grupo 2 (NIIF para Pymes) o en el Grupo 3 (Microempresas). Si la entidad aplica el marco técnico normativo del Grupo 2, durante el período de transición (año 2015), se aplicarán los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993 (Art. 12

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





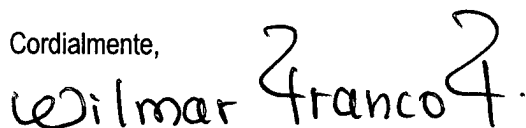
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Realización; Art. 47 Reconocimiento de hechos económicos; Art. 48 Contabilidad de causación o acumulación; Art. 100 Reconocimiento de otros ingresos, y Art. 106 Reconocimiento de errores de ejercicios anteriores; entre otros).

En todo caso, cuando exista información objetiva que permita concluir que no es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con esta transacción, la entidad debería mantener un registro contable separado (por ejemplo, en cuentas de orden) de los intereses de mora adeudados por los propietarios, el cual servirá para elaborar los estados de cuenta y adelantar los trámites legales para el cobro de las cuotas e intereses vencidos.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

