

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-007628
Fecha de Radicado	03 de marzo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0102
Tema	Intereses de mora de expensas en Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"Nos permitimos solicitar, respetuosamente, nos informen detalladamente como se evalúa cualitativa y cuantitativamente el Cobro de intereses moratorios a las cuotas de expensas comunes , en la Propiedad Horizontal Residencial . Favor regalarnos la norma y regalarnos un ejemplo como se calcula el interés a las cuotas de expensas comunes que están en mora. Nota. Estos cobros como se adhieren al estado financiero de la persona jurídica?. Van a una cuenta especial?.

- 1. ¿Se calcula aplicando el interés Efectivo anual ?*
- 2. O se calcula aplicando el interés nominal anual ? Favor regalarnos un ejemplo como se calcula ?."*

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:

En relación a sus preguntas, en las consultas emitidas por este Consejo No. 2019-267 y No. 2019-286 que podrá consultar en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos y específicamente en la consulta No. 2019-0479 indicó:

"Respecto de su pregunta sobre la forma de calcular intereses de mora, se entendería que esta se calcula a partir del día 1 del mes siguiente al mes de causación de la cuota y hasta la fecha en que se realice el pago, ya sea calculado el factor de tasa efectiva para los días de mora, o un factor nominal aplicando el método de interés simple, tal como se haya establecido en los estatutos de la copropiedad o en las decisiones de la asamblea. Cuando se utilice la máxima tasa fijada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dado que esta tasa se expresa en términos efectivos y no nominales, se deberá calcular el factor de la tasa efectiva para los días en mora, utilizando la tasa máxima autorizada que resulte pertinente para cada cuota, a partir de la fecha de su vencimiento. No

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



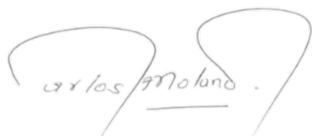
GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

obstante, una copropiedad también podría haber establecido en sus estatutos, autorizado por decisión de la asamblea, que la liquidación de los intereses de mora se realice aplicando un método de interés simple, siempre que dicha tasa no exceda los límites autorizados establecidos en las normas legales. Un mayor detalle sobre la forma de calcular el factor del método de interés simple o el factor del método de interés efectivo, puede encontrarlo en cualquier libro en los que se trate el tema de tasa de interés simple y efectiva.”

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano R.

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20