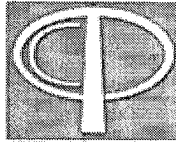




MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

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

Bogotá D. C.,

24 SEP 2014

Señora

MARIA LUCENY RUIZ SUAREZ

Calle 159 A No. 19 B – 51 Apto 503

Bogotá - Colombia

marialuceny@yahoo.com

REFERENCIA:	
Fecha de radicado	10 de junio de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014 – 291 - CONSULTA
Tema	Causación de intereses sobre cuotas de administración en mora

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 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

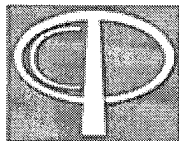
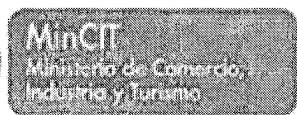
CONSULTA (TEXTUAL)

"Soy la revisora fiscal de un condominio campestre, regido por la Ley 675 del 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.(...)"

El registro contable de los intereses por mora, hacen (sic), parte del Estado de Resultados en la cuenta Otros Ingresos y cada año se realiza el cierre del Estado de Resultados como estipulan los principios y normas contables.

Sin embargo, como los intereses por mora no son líquidos, se genera un excedente del ejercicio, por cuanto no se les da uso en el sostenimiento y mantenimiento, como sería su destino, castigando cada año al incrementar las cuotas a los copropietarios que cancelan oportunamente sus cuotas.

La cuantía de la deuda por cuotas de administración e intereses por mora se ha incrementado considerablemente en relación con el presupuesto de sostenimiento y mantenimiento por año.



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

Los miembros del Consejo de Administración preocupados por el poco recaudo tanto de cuotas como de intereses de los propietarios morosos, solicitan que el manejo contable no genere unos excedentes que no son reales o de liquidez real y sugieren que el manejo de los intereses se realice a través de cuentas de orden en el Balance General.

Por lo anterior, de manera atenta solicito si es posible un mecanismo o sus sugerencias para un manejo diferente para el caso de esta clase de entes.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

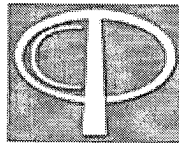
Con base en la información suministrada por la peticionaria, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

En relación con la causación de intereses de mora en las obligaciones dinerarias a cargo de copropietarios y arrendatarios, el artículo 65 de la Ley 45 de 1990 establece que: *“En las obligaciones mercantiles de carácter dinerario el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella.”*

Por su parte, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda mediante oficio 2014EEOO42113 del 23.05.2014, en relación con los intereses por cobrar sobre cuotas ordinarias y extraordinarias impagadas dentro del término que fija la asamblea, estableció lo siguiente:

“..... es una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las cuotas de administración, ya revistan éstas un carácter ordinario o extraordinario, el retardo en su pago genera intereses moratorios a una tasa máxima de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, siendo posible su disminución por expresa autorización de la Asambleas General de acuerdo con el quórum que para tal caso señale el reglamento de propiedad horizontal.

Así las cosas, la ley 675 del 2.001 no establece la condonación de las deudas de propiedad horizontal, sino que contempla su exigibilidad y la de los intereses moratorios a través de un proceso ejecutivo de conformidad con lo previsto por el artículo 48 de la ley 675 de 2.001, siendo el administrador quien debe iniciar oportunamente el cobro judicial de las mismas, lo



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

anterior con la finalidad de recuperar aquellos que la propiedad horizontal ha dejado de percibir por la falta del pago de las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios (cuotas ordinaria o extraordinarias)."

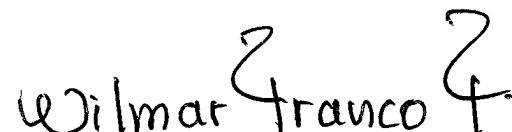
En ese mismo sentido, la Orientación Profesional del 1° de Julio de 2008, expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública estableció que:

"Dependiendo de su alto grado de incobrabilidad, la Asamblea o el Consejo de Administración, pueden aprobar la suspensión de su causación, (de los intereses) con efecto en los resultados, sin perjuicio de su registro en cuentas de orden, con fines de control ".

Por lo anterior, será función del administrador de la copropiedad adelantar las gestiones tendientes al recaudo de las cuotas de administración pendientes de pago, así como de los respectivos intereses moratorios generados por el retardo en su pago, bien sea de manera directa con el deudor moroso o a través de procesos ejecutivos conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001. No obstante lo anterior, la Asamblea General es el único organismo autorizado para establecer la tasa de interés moratorio, la cual en ningún caso podrá ser mayor a la tasa máxima permitida por la ley, y condonar deudas, de acuerdo con el quórum que para tal caso señale el reglamento de propiedad horizontal.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: *"Salvo disposición legal en contrario, 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: CCL
Consejero Ponente: GSC
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia

