



CTCP-10-00343-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

**NELLY ÁLVAREZ AMAYA**

nellyalvarez730@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-008523

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	20 de marzo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-286-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960-2
Tema:	Interés de mora en Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*El CTCP no actúa como perito, ni tiene competencia para emitir una liquidación sobre intereses moratorios, pues su competencia se limita a resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información.*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*Me dirijo a ustedes con el mayor respeto para solicitarles claridad acerca de un asunto que tiene en peligro mi patrimonio y mi salud; se trata de manera cómo se liquidan los intereses*

**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

11



*y cómo se imputan los pagos cuando en propiedad horizontal, dado que este es un tema que está basado en la certificación de la Superintendencia Financiera se ha prestado para interpretaciones erróneas causando el cobro de intereses desmedidos en el conjunto donde residio, por consiguiente es la misma Superintendencia quien define la metodología de cálculo de la tasa de interés bancario corriente y ordinario corresponde a la tasa efectiva anual promedio y lo hace de la siguiente manera:*

*En materia de intereses moratorios, por el no pago de expensas comunes en la fecha fijada en el reglamento de propiedad horizontal o por la asamblea general de propietarios, la Ley 675 de 2001 reguló a través de su artículo 30, una rata equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria.*

*A. La citada certificación es hoy emitida por la Superintendencia Financiera, pero ya no solo para el interés bancario corriente en forma individual, sino bajo las modalidades de microcrédito y crédito de consumo y ordinario, lo cual ha generado confusión en la propiedad horizontal, al tratar de determinar con cuál de esas tasas se debe calcular el interés moratorio por el incumplimiento en el pago de expensas comunes.*

*B. En aras de brindar claridad debemos indicar que la Superintendencia Financiera de Colombia, en comunicado de prensa de fecha 30 de septiembre de 2009 intitulada "CERTIFICACIÓN DEL INTERES BANCARIO CORRIENTE PARA LAS MODALIDADES DE CREDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO, Y, MICROCREDITOS", explica ampliamente el campo de aplicación de las certificación de intereses en la modalidades anteriormente descritas, en los siguientes términos:*

- 1. PRIMERO. INTERÉS REMUNERATORIO Y DE MORA. En atención a lo dispuesto en el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el artículo 111 de la Ley 510 de 1999 y en concordancia con lo señalado en los artículos 2 y 3 del Decreto 519 de 2007, modificado por los Decretos 919 de 2008, 3819 de 2008, 1098 de 2009 y 3750 de 2009, los intereses remuneratorio y moratorio no podrán exceder 1.5 veces el Interés Bancario Corriente, es decir, el **33.93%** efectivo anual para la modalidad de microcrédito y el **25.92%** efectivo anual para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.*
- 2. SEGUNDO. EFECTOS DE LA CERTIFICACIÓN. Según lo señalado en el artículo 3 del Decreto 519 de 2007, modificado por los Decretos 919 de 2008, 3819 de 2008, 1098 de 2009 y 3750 de 2009 en las operaciones activas de crédito y para los efectos legales relativos a intereses, incluido el delito de usura, con independencia de la naturaleza jurídica del acreedor, deberá tenerse en cuenta el interés bancario corriente certificado para los períodos señalados según la modalidad de la operación activa de crédito de que se trate, de conformidad con la definición prevista en el artículo 2 de la citada*

**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



norma. Lo anterior, aplicará también para las ventas a plazo en cuanto al precio pendiente de pago, las operaciones de leasing operativo y financiero, el descuento de derechos personales o créditos de carácter dinerario y de valores o títulos valores y las operaciones de reporto o repo, simultáneas y de transferencia temporal de valores. En los demás casos, en los que se paguen intereses de plazo o de mora, así como en los eventos en que los intereses se encuentren definidos en la ley o el contrato en función del interés bancario corriente, tales como los intereses de mora por concepto de tributos, obligaciones parafiscales u obligaciones mercantiles de carácter dinerario diferentes de las provenientes de las operaciones activas de crédito y demás operaciones arriba mencionadas, **únicamente deberá tenerse en cuenta el interés bancario corriente certificado para el crédito de consumo y ordinario**, atendiendo lo previsto en el inciso 2 del artículo 3 del mencionado Decreto 519 de 2007 modificado por los Decretos 919 de 2008, 3819 de 2008, 1098 de 2009 y 3750 de 2009. En estos eventos la tasa certificada para dicha modalidad deberá tenerse en cuenta para establecer el correspondiente límite de usura.

Con base en los textos resaltados en negrilla y bastardilla se puede concluir que, teniendo en cuenta que los intereses moratorios en el régimen de la propiedad horizontal se encuentran definidos en la ley (artículo 30 de la ley 675 de 2001), deberá tenerse en cuenta para su cálculo ***el interés bancario corriente certificado para el crédito de consumo y ordinario.*** (Negrilla y cursiva no son del texto original).

3. El artículo 30 de la Ley 675 de 2001 establece el cobro de intereses por mora, en el equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

La citada Superintendencia certifica el interés bancario corriente, ejemplo de lo cual constituye la Resolución N° 0907 de 2017, mediante la cual se certificó el interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario, que regiría entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del 2017, en 21,98% efectivo anual.

Con base en los datos anteriores, esto es, el límite del interés moratorio equivalente a una y media veces el interés bancario corriente y el 21.98% como interés efectivo anual certificado por la Superintendencia Financiera para los meses de julio, agosto y septiembre de 2017, corresponde determinar cuál es el porcentaje exacto que se podrá cobrar como interés moratorio para cada mes.

#### *Cálculo del interés moratorio mensual*

**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



*Para poder realizar el cálculo preciso, será necesario establecer previamente algunas definiciones:*

***Interés efectivo anual:*** es la tasa de interés expresada en términos equivalentes de la tasa de interés que causaría un capital al concluir un periodo de año. En otras palabras, es la medición del costo real del dinero durante un periodo de referencia, para el caso de un año.

***Interés nominal anual:*** es el interés expresado como el número de periodos en que se causa el interés en el año, multiplicado por la tasa de interés del periodo de causación. Indica el periodo de causación y si el interés se causa al inicio o al final del periodo. Es este el interés que se utiliza para causa los intereses moratorios en un periodo de causación mensual y vencido.

*De conformidad con las definiciones anteriores, previstas así en nuestra legislación, procederemos a convertir la tasa de interés bancaria corriente efectiva anual certificada por la Superintendencia Financiera, a la tasa de interés nominal anual. El resultado será multiplicado por una y media veces y luego dividido entre doce (conforme lo indica el artículo 30 de la Ley 675 de 2001), con lo cual obtendremos la tasa para calcular los intereses moratorios en la copropiedad.*

*Para realizar la conversión se utiliza la siguiente fórmula financiera:*

$$i_{na} = m [(1 + i_{efa})^{1/m} - 1]$$

*Donde:*

*$i_{na}$  = Interés nominal anual*

*$m$  = Número de veces que durante el año se liquidan intereses. En nuestro caso es 12 veces*

*$i_{efa}$  = Interés efectivo anual, certificado por la Superintendencia Bancaria. Recomendamos incluir decimales.*

*Realizando el cálculo ( $i_{na} = 12 [(1 + 0.2198)^{1/12} - 1]$ ), tendremos que el interés nominal anual, calculado el porcentaje, será 19.04%, el cual, multiplicado luego por 1,5, y posteriormente dividido entre 12, nos arrojará un interés nominal mensual de mora equivalente al 2.38% para el mes de julio, el cual será igual al que se cobre en agosto y septiembre de 2017.*





3. *La siguiente es la forma cómo se liquida actualmente en el conjunto residencial y claramente arroja resultados equivocados.*

***Tasa es diferente de la acostumbrada***

*Obsérvese cómo el resultado obtenido es diferente del porcentaje acostumbrado a calcular, el que resultaba de simplemente multiplicar el interés efectivo certificado de 21.98% por 1.5, sin ser dividido entre 12, con lo cual se obtenía una tasa de 2.74%.*

*Según liquidación emitida por el revisor fiscal de la copropiedad los intereses se deben traer a valor presente y capitalizarlos tal como se hace en un préstamo hipotecario.*

***Esta fórmula, como se nota, no diferenciaba conceptos de interés efectivo anual e interés nominal anual, lo cual puede acarrear consecuencias legales como pérdida de intereses, e incluso incurrir en el delito de usura.***

*Como les acoto en el anterior escrito extraído de la Superintendencia y de un prestigioso portal experto en propiedad horizontal llamado “CON TODA PROPIEDAD”, es completamente claro la forma cómo se debe liquidar y por otro lado el Código Civil contempla cómo se deben imputar los pagos y es de manera cronológica.*

*Solicité ayuda a un contador experto en PH y él certificó mi liquidación bajo este concepto de la Superintendencia bancaria y bajo la fórmula financiera escrita arriba de este texto pero la administración no la acepta y la tacha de errónea.*

*Con lo anterior solicito a su prestigiosa entidad su ayuda y la aclaración a este tema ya que en la actualidad el capital que adeudo a la administración lo igualan los intereses y me encuentro en una demanda civil por este tema, el juez solicitó una nueva liquidación pero no tiene claro la forma de liquidar los intereses en propiedad horizontal y por tal motivo requiero de su ayuda con el fin de presentar ante la autoridad civil su concepto.*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

El CTCP no actúa como perito, ni tiene competencia para emitir una liquidación sobre intereses moratorios, pues su competencia se limita a resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información.

El consultante se debe remitir a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

Sin embargo, y para efectos del ejemplo planteado por el consultante, y teniendo en cuenta que la Superintendencia Financiera de Colombia expresa el interés bancario corriente certificado para el crédito de consumo y ordinario en tasa efectiva anual, el procedimiento de multiplicar el 21,98% (tasa tomada como ejemplo) por una vez y medio corresponde a lo siguiente:

Tasa de interés bancaria 21,98% EA x 1,5 = 32,97% EA

Ahora para convertir dicha tasa efectiva anual a una tasa mensual el procedimiento a seguir es el siguiente:

$(1 + 32,97\%)^{(1/12)} - 1$ ; el cual arroja como resultado 2,403%

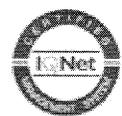
En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 6 de Mayo del 2019

**1-2019-008523**

Para: **nellyalvarez730@hotmail.com**

**2-2019-012204**

MAIA ALVA

Asunto: Consulta 2019-286

Buenos días

Damos respuesta a su Consulta 2019-0286

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0286 Interés de mora en PH env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

**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

GD-FM-009.v20

