

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-027379
Fecha de Radicado	24 de julio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0302
Tema	PH - Intereses de mora

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En calidad de representante legal, contador y revisar fiscal, prestando servicios al Conjunto Residencial (...) ph en Bogotá, elevarnos ante ustedes una consulta relacionada con el área contable ante una inquietud presentada por algunos copropietarios del conjunto.

Las políticas contables del conjunto se basan en la orientación 15 de 2015 del ctcp, y otras normas como el decreto 1314 del 2009 con respecto al uso de una contabilidad simplificada.

El concepto 15 de octubre/2015 establece que la contabilidad de copropiedad residencial es simplificada, por tanto los ingresos y gastos deberían registrar en forma directa cuando se hacen efectivos (Decr 1314/2009).

El mismo decreto 1314/2009 establece que se pueden utilizar métodos mixtos, entiendo que puedo utilizar la técnica de causación para ciertas operaciones (Cuando sea necesario), sin que la contabilidad deje de ser simplificada.

- Con esta base, se causan las cuotas de administración con contrapartida en ingresos, dado que estas cuotas no son negociables ni pueden ser dadas de baja por ningún motivo.*

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

- *También se causan los intereses por mora, pero por principio de prudencia tenemos en cuenta que los saldos en mora se ven afectados por:*

o Procesos de cobro coactivo a nivel administrativo mediante acuerdos que frecuentemente no se cumplen,
o Procesos de cobro judicial de solución incierta en tiempo y monto a recuperar,
y
o Consignaciones por identificar de varios años de antigüedad que afectan el saldo de cuentas por cobrar.

- *Por estas razones los intereses se registran en la siguiente forma:*

o Débito a la cuenta por cobrar de la unidad privada llevando la contrapartida en una cuenta de provisión dentro de la misma cuenta 13-Deudores con saldo contrario (CR), de tal manera que el deudor esté informado del monto total de su cuenta para que proceda a cancelarlos o hacer la corrección por consignación no identificada, pero no afecte aún los ingresos del conjunto.

<u>CAUSACION INTERESES POR MORA</u>	DEBITO	CREDITO
1305 Cuentas por Cobrar – intereses	xxx	
1399 Provisión/Contrapartida Intereses		xxx

o Una vez se produce el pago de los intereses, se cancela dicha provisión y se lleva el ingreso por el valor efectivamente recaudado.

<u>RECAUDO INTERESES POR MORA</u>	DEBITO	CREDITO
11 Efectivo / Bancos	xxx	
1305 Cuentas por Cobrar – Intereses		xxx
1399 Provisión/Contrapartida Intereses	xxx	
4170 Ingresos - Intereses por Mora		xxx

o No utilizamos cuentas de orden por considerar que este valor debe formar parte de las cuentas por cobrar del conjunto presentando un estado real de la cartera liquidada, pero afectando el resultado únicamente cuando haya un ingreso real.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
A DICIEMBRE 31 DE 2023 Y 2022

ACTIVO	<u>DIC. 31/2023</u>	<u>DIC. 31/2022</u>	<u>Diferencia</u>
ACTIVO CORRIENTE			
DEUDORES PROPIEDAD HORIZONTAL	201.113.309	159.227.288	41.886.021
Cuota Ordinaria de Administracion	85.278.920	68.632.391	
Intereses Cuota Ordinaria Admon	77.324.075	54.432.575	
Parqueadero	120.000	100.000	
Cuotas Extraordinarias	4.904.392	9.067.500	
Intereses Cuota Extraordinaria	845.300	0	
Sanciones	538.610	884.810	
Honorarios Proceso Juridico	34.146.577	27.872.877	
Consignaciones por Identificar	-2.044.565	-1.762.865	
Provisiones	-112.315.952	-82.305.452	-30.010.500
Provisión Intereses por Mora	-78.169.375	-54.432.575	
Provisión Honorarios cobro Jurídico	-34.146.577	-27.872.877	
Valor Neto Cartera	88.797.357	76.921.836	11.875.521
Anticipos a Proveedores	0	64.259	-64.259
Deudores Varios	538.172	538.172	0
TOTAL DEUDORES	89.335.529	77.524.267	11.811.262

o La no afectación a ingresos pretende mantener la realidad financiera del conjunto, pues una ejecución muy alta basada en causación puede presentar un estado de cuentas muy equivocado a la comunidad, que pretenderá bajar la cuota de administración basándose en dichos intereses cuyo recaudo es incierto. Esto generaría de inmediato iliquidez haciendo imposible la ejecución del presupuesto de gastos.

o La pretensión de algunos copropietarios es que estos intereses se presenten dentro de los ingresos y sean considerados en el presupuesto del acto siguiente para la liquidación de la cuota ordinaria por expensas comunes, lo cual desde la administración considerarnos imprudente, pues la copropiedad apenas sobrevive con los recursos que obtiene de las unidades privadas que vienen cancelando oportunamente.

Solicitamos aclaración de su parte, para determinar:

*o si estamos en un error al mantener estos intereses provisionados en el 100% y solo tomarlos en resultado cuando se hacen efectivos, o
o Si por el contrario, atendiendo a un principio de prudencia, es correcto manejarlos como lo venimos haciendo. (...)"*

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:

Valga mencionar en primer lugar que la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios compilados en el DUR 2420 de 2015 son las normas que debe seguir una copropiedad para la preparación y presentación de estados financieros de propósito general. Según la clasificación de la copropiedad, esta deberá seguir los lineamientos del Anexo 3 (contabilidad simplificada) o del Anexo 2 (NIIF para las Pymes).

El CTCP, mediante la emisión del Documento de Orientación Técnica 15, emitido originalmente en el año 2015 y actualizado en 2024, ofrece una guía relacionada con los tratamientos contables de las copropiedades, aunque esta guía no es vinculante.

Con relación a la pregunta particular, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el "Reconocimiento de los intereses de mora en expensas comunes y extraordinarias en la propiedad horizontal". Le recomendamos revisar el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en el cual se expone lo siguiente:

"(...) **XV. Elementos de los Estados Financieros**

(...)

Cuentas por cobrar¹

Las cuentas por cobrar en una copropiedad se originan en diversas fuentes, como el cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, intereses de mora, multas o sanciones, rendimientos financieros y otros conceptos. La mayoría de los saldos de cuentas por cobrar en una copropiedad provienen del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, los cuales deben registrarse sobre la base de causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja.

¹ Ver: DUR 2420 DE 2015, Anexo 2 NIIF para las Pymes, Sección 11 y Anexo 3 NIF para Microempresas, Capítulo VII.

En el caso de las cuentas por cobrar en entidades pertenecientes al grupo tres, se deben considerar los siguientes aspectos:

- Los intereses que generen las cuentas por cobrar pendientes de cobro se reconocerán en el estado de resultados como un ingreso, afectando la cuenta por cobrar por intereses, de acuerdo con la tasa pactada en el instrumento, o en este caso por los copropietarios (párrafos 6.5 y 7.6);
- Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar (incluido sus intereses), debe establecerse una cuenta por cobrar correctora (saldo crédito) donde se muestre el deterioro de valor que disminuye dichas cuentas por cobrar (párrafo 7.5).

(...)

Intereses moratorios

Los **intereses moratorios** corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor al incurrir en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, si hay retraso en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios, con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

Cuando se determine que los intereses de mora son exigibles, se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en las cuentas de resultados. En este caso, se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses establecidos en el marco técnico normativo aplicable. En la fecha de recaudo de las cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

(...)

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar (activos financieros)

Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar (importe recuperable), derivadas del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, sanciones, intereses de mora y otras deudas de copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.

(...)

Por lo tanto, la copropiedad debe evaluar el deterioro de valor de las cuentas por cobrar considerando no solo los intereses, sino la cuenta por cobrar total a cada copropietario de manera individual (incluyendo todos los conceptos, como administración, cuotas extraordinarias, intereses, multas, entre otros). Si encuentra que los valores podrían no ser recuperados, entonces procedería a reconocer una pérdida por deterioro.
(...)

INGRESOS²

(...) Ingresos de actividades ordinarias: surgen en el curso de las actividades ordinarias de una Propiedad Horizontal, mediante las expensas ordinarias y extraordinarias, ingresos por uso de zonas comunes, intereses a los copropietarios y rendimientos financieros, y arrendamientos. (...). Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, y complementando la respuesta a la pregunta del peticionario, en la misma orientación técnica, capítulo X: El Presupuesto, se presenta un ejemplo del presupuesto en una propiedad horizontal. En los ingresos presupuestados, se incluye el rubro de "intereses de mora", con una referencia a pie de página que indica lo siguiente:

"Hay quienes consideran que es un rubro que no debería incluirse en el presupuesto, sin embargo, requerirá de juicio profesional para determinar si debe incluirse o no".

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 - CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / John Alexander Álvarez Dávila.

² Ver: DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para las Pymes, Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales, párrafos 2.23 a 2.26; y Anexo 3 NIF para Microempresas Capítulo II Conceptos y principios generales, párrafos 2.18 y 2.32.

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