

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-011289
Fecha de Radicado	13 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0230
Tema	Detrimento patrimonial por condonación intereses de mora

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) el pasado domingo 11 de abril de 2021, se llevó a cabo la Asamblea General de propietarios del conjunto donde yo resido, en el informe de revisoría fiscal indica que hubo un detrimento patrimonial por más de \$ 41.000.000 por la condonación de interés moratorios parte del Administrador y el Consejo de Administración sin autorización de la Asamblea General, la contadora del conjunto y el Administrador manifestaron que NO HUBO DETRIMENTO PATRIMONIAL, por lo que solicito de manera respetuosa me indiquen cual es la realidad del asunto y que procedimiento se deber seguir de ser confirmado el detrimento patrimonial. (...)”

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:

Con respecto a la solicitud del peticionario, la Ley 675 de 2001 establece la forma como se debe

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

proceder respecto de los intereses de mora que se causan a cargo de los deudores morosos, la disminución o condonación de los intereses de mora, sin perjuicio de que ellos sean registrados por fuera de balance, en cuentas de memorando, es una función que corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, por ello, si esta decisión ha sido tomada por el administrador o los miembros del Consejo, se origina un incumplimiento de las disposiciones legales. El artículo 30 de dicha ley indica lo siguiente:

“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.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.”

Respecto de este tema, este consejo recomienda que en las notas a los estados financieros se incorpore un mayor detalle sobre los saldos adeudados por los copropietarios, separando dentro de ella, los importes totales y parciales de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como de los intereses de mora y otras deudas de los copropietarios, ello sin perjuicio de que la entidad haya decidido contabilizar los intereses de mora en cuentas de memorando o de control; en esta nota, también podría presentarse una conciliación entre los saldos iniciales y finales, así como las recuperaciones, adiciones y los ajustes por provisiones. En todo caso, cuando los encargados de la administración elaboren estados de cuenta con propósitos judiciales o administrativos, ellos deberán contener un detalle de los intereses de mora adecuados, sin perjuicio de que ellos hayan sido causados o no dentro del cuerpo de los estados financieros. La no inclusión de los intereses de mora en el informe que se coloca a disposición de los copropietarios, hace menos útil el estado financiero e impide que se puedan tomar decisiones respecto del principal rubro de los estados financieros de una copropiedad.

Respecto de las actuaciones de los administradores, la Ley 675 de 2001, en su artículo 50 indica que “(...) Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. (...)”

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Avila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

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