

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2021-032434
Fecha de Radicado	4 de noviembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0659
Tema	Liquidación de intereses en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) El día 2 de noviembre de 2021 se presenta la Señora: _____ quien ejerce el cargo de Tesorera dentro del consejo de administración, solicitándome que al momento de causar las cuotas de administración y demás conceptos del mes de noviembre 2021 se realizará de la siguiente manera:

- 1. Para el cálculo de los intereses de mora, se debería utilizar LA TASA EFECTIVA Y NO LA TASA NOMINAL,*
- 2. Se deben liquidar intereses de mora con una tasa efectiva, sobre los saldos que tengan los propietarios por todos los conceptos como: utilización del parqueo de visitantes, tarjetas de acceso, gastos procesales, sanciones por convivencia, sanciones por daño de áreas comunes, y sanciones por inasistencia a asambleas,*
- 3. Liquidación diaria de los intereses de mora por el no pago inmediato de la deuda al momento de la expedición de la cuenta de cobro, y realizar el pago posteriormente.*

Por favor me orientan, ¿puede La tesorera del consejo modificar los conceptos y tasa para aplicar los intereses de Mora? así como la Dian no cobra intereses x sanciones a los contribuyentes, ¿se puede homologar esa norma en el Conjunto Residencial? ¿Siendo el representante legal el responsable de la contabilidad del conjunto no le correspondería a él ordenar este tipo de cambios? o ¿le corresponde a la asamblea de propietarios establecer este mecanismo? el revisor fiscal debe intervenir emitiendo su opinión sobre el asunto. (...)”

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

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

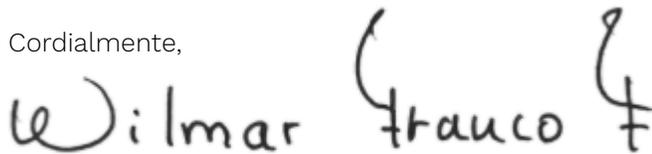
respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Con respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP se refirió a la forma en que deben ser cobrados los intereses de mora en una copropiedad en el concepto 2020-0147. Las decisiones sobre ello, deberán tomarse conforme a lo requerido en la Ley 675 de 2001, allí se establece que este es un tema que debe ser autorizado por la Asamblea de copropietarios, salvo que dicha función por decisión de la asamblea haya sido trasladada a otro órgano de dirección de la copropiedad. Otras consultas que se han referido al tema son: 2020-1106, 2020-0482, 2019-0479, 2019-267 y 2019-286.

Este consejo recomienda que el cobro de intereses de mora para otros conceptos distintos de las cuotas ordinarias sea establecido en el acta de la asamblea que aprueba el cobro del concepto principal, así se evitan malos entendidos, cuando la ley no se refiere a ello.

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
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20