

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-029230
Fecha de Radicado	05 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0604
Tema	multas e intereses de mora - copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Respetuosamente solicito me orienten respecto a la siguiente situación:

Mi esposa posee un apartamento en la ciudad de Cali. La cuota de administración tiene unos descuentos por pronto pago. Siempre ha cancelado dentro de los primeros 10 día de cada mes, con el fin de obtener el mayor descuento. La arrendataria cometió una infracción afectando la convivencia, con lo cual fue multada. No canceló esta multa a tiempo, esperando que le resolvieran unos recursos. Sin embargo, la administración decidió cancelar dicha multa con las cuotas de administración canceladas por mi esposa, aduciendo que la Asamblea de copropietarios autorizó cancelar las cuotas atrasadas con las cuotas de administración. No concediendo los descuentos por pronto paga a que se tiene derecho. De \$400.000 valor de sanción, ya se ha incrementado la deuda en más de \$2.000.000.

Mis preguntas son:

- 1. Siendo que las cuotas de administración son ingresos ordinarios del conjunto y la multa, un ingreso extraordinario, que contablemente deben estar separados de acuerdo al plan de cuentas, contablemente pueden mezclar estas dos cuentas?*
- 2. La multa no debería solo estar afectada solo por intereses de mora?*
- 3. De acuerdo con el Contador, no puede hacer ninguna corrección porque todo fue aprobado por asamblea. Si se cometen errores no se puede hacer la corrección con un ajuste de ejercicios anteriores?"*

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

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

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:

En cuanto a la pregunta No. 1, el CTCP en la orientación técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), acerca de los intereses y las multas, establece lo siguiente:

“Intereses moratorios

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

De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto 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 establezca 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 el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de la cuenta 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.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios.

Lo anterior se alinea con lo establecido en el párrafo 2.24 del MTN del Decreto 2706 de 2012 (Grupo 1), los párrafos 2.30 a 2.32 del MTN del Decreto 3022 de 2013 (Grupo 2) y los párrafos 4.41 a 4.43 del marco conceptual de las NIIF plenas (Grupo 1), en donde se establece que cuando una partida no cumple los criterios para su reconocimiento, esta puede ser revelada a través de notas, material informativo o en cuadros complementarias. Esto será apropiado cuando el conocimiento de tal partida se considere relevante por los usuarios de los estados financieros para la evaluación de situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de la entidad.

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Multas

De acuerdo con el Art. 59 de la Ley 675 de 2001, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Art. 59. (...)2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. (...).

La causación de estas multas se contabilizará como un débito a las cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos en el estado de resultados. Una vez efectuado el cobro de éstas, se acreditará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo.”

En cuanto a las preguntas 2 y 3, es importante revisar las decisiones tomadas por parte de la asamblea y dependiendo de lo aprobado, una entidad podría establecer que los descuentos por pronto pago solo son aplicables cuando los copropietarios no tengan saldos en mora con la copropiedad, y esto podría incluir deudas por otros conceptos, como los de multas y otras sanciones que han sido establecidas para los copropietarios, para mayor claridad, sería mucho mejor que tales disposiciones hayan sido aprobadas por la asamblea o por el órgano pertinente. Sin embargo en cuanto al registro de las mismas debe procederse en concordancia con los Marcos Técnicos Normativos, como los referenciados anteriormente.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se cifió 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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G. / Wilmar Franco F.

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