

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2024-039860
Fecha de Radicado	22 de octubre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0403
Tema	PH – Cobro de intereses

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Solicito amablemente me colaboren despejando las siguientes inquietudes contables, respecto al cobro de intereses en propiedad horizontal y las políticas de recaudo:

- 1. ¿Cuál es la forma adecuada de cobrar intereses en la propiedad horizontal por cuotas ordinarias vencidas?*
- 2. Si el reglamento no estipula fecha de vencimiento de las cuotas ordinarias, ¿cómo se puede proceder para cobrar los intereses y saber que estás se vencieron?*
- 3. ¿Las políticas contables y las políticas de recaudo son lo mismo o son diferentes?*

Acudo a ustedes pues creo en mi copropiedad siempre se ha cobrado los intereses de manera errónea, pues es primer vez que entro en mora, el mes de agosto no lo cancele, pero el 5 de septiembre ya estaba cancelando el mes adeudado y el mes vigente y el 1er día de septiembre me hacen cobro de un mes de intereses, como pueden observar en los documentos que el administrador de mi copropiedad me hizo llegar. (...)"

RESUMEN:

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, de acuerdo al artículo 30 de la Ley 675 de 2001, y la forma de calcular los intereses de mora, se entendería que estos se calculan a partir del día 1 del mes siguiente al mes de causación de la cuota y hasta la fecha en que se realice el pago.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

- 1. ¿Cuál es la forma adecuada de cobrar intereses en la propiedad horizontal por cuotas ordinarias vencidas?**
- 2. Si el reglamento no estipula fecha de vencimiento de las cuotas ordinarias, ¿cómo se puede proceder para cobrar los intereses y saber que estás se vencieron?**

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar este tipo de asuntos. Sin embargo, atendiendo lo establecido en la Ley 675 de 2001 sobre la materia, el CTCP emitió el concepto [2024-0084](#) sobre "intereses de mora", en el que manifestó lo siguiente, que podría serle de utilidad:

"(...) La Ley 675 de 2001 hace referencia a los intereses de mora de la siguiente manera:

"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. (...)" Subrayado fuera de texto.

(...)

"(...) la forma de calcular intereses de mora, se entendería que se calcula a partir del día 1 del mes siguiente al mes de causación de la cuota y hasta la fecha en que se realice el pago, ya sea calculado el factor de tasa efectiva para los días de mora, o un factor nominal aplicando el método de interés simple, tal como se haya establecido en los estatutos de la copropiedad o en las decisiones de la asamblea. Cuando se utilice la máxima tasa fijada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dado que esta tasa se expresa en términos efectivos y no nominales, se debería calcular el factor de la tasa efectiva para los días en mora, utilizando la tasa máxima autorizada que resulte pertinente para cada cuota, a partir de la fecha de su vencimiento. No obstante, una copropiedad también podría haber establecido en sus estatutos, autorizado por decisión de la asamblea, que la liquidación de los intereses de mora se realice aplicando un método de interés simple, siempre que dicha tasa no exceda los límites autorizados establecidos en las normas legales. Un mayor detalle sobre la forma de calcular el factor del método de interés simple o el factor del método de interés efectivo, puede encontrarlo en cualquier libro en los que se trate el tema de tasa de interés simple y efectiva. (...)" Subrayado fuera de texto.

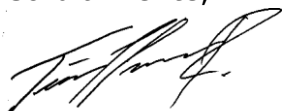
3. ¿Las políticas contables y las políticas de recaudo son lo mismo o son diferentes?

Las políticas contables y las políticas de recaudo son conceptos distintos. Las políticas contables tienen un enfoque normativo y están orientadas a la preparación de los estados financieros de propósito general, conforme al marco técnico normativo aplicable a la entidad. Por su parte, las políticas de recaudo son de carácter operativo y están diseñadas para gestionar eficazmente el flujo de caja y los cobros.

No obstante, ambas deben ser consistentes y complementarias, ya que esto es esencial para garantizar una adecuada gestión financiera y una correcta presentación de la información contable.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co