

Bogotá, D.C.,

Señor(a)
MIGUEL FRANCISCO GIL CALLE
mfgil1962@gmail.com

Asunto: **Consulta 1-2020-009376**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	24 de abril de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0425
Código referencia:	0-6-960
Tema:	Copropiedades – Reajustes cuotas de administración e intereses de mora

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Le recomendamos, que conforme a lo establecido en la Ley y en los estatutos de la copropiedad, los responsables de la administración, de la cual forma parte el representante legal y el consejo de administración, o la asamblea de copropietarios, se encargue de revisar estos temas, para que tome las decisiones que sean pertinentes, las cuales bien podría consistir en el no cobro de los intereses de mora durante la pandemia, extensiones de las fechas para obtener descuentos, o en la modificación de los incrementos previamente aprobados por la Asamblea de copropietarios, para ello se tendrá en cuenta, lo establecido en los decretos del gobierno nacional, en la Ley 675, y en los estatutos de la copropiedad. La baja en los ingresos de las familias puede estar afectando el pago de las cuotas de administración, o el cobro de cuotas de arrendamientos, pero la Ley también requiere que los copropietarios contribuyan con el pago de los gastos de la copropiedad.

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

CONSULTA (TEXTUAL)

“Con motivo de la expedición del Decreto Legislativo No. 579 del 15 de abril de 2020, en el cual el Gobierno Nacional trata dos temas muy importantes a saber cómo son los arrendamientos y la propiedad horizontal.

Como revisor fiscal de una copropiedad y ante la posibilidad de varias interpretaciones sobre todo por parte de las administraciones y los consejos de administración que defienden los valores aprobados de los presupuestos en las asambleas llevadas a cabo con anterioridad a la declaración del estado de emergencia por parte del presidente de la República y la de los revisores fiscales como es mi caso en defensa de aplicar lo que realmente es el espíritu de la norma expedida.

La inquietud tiene que ver con el artículo 9 del Decreto en mención que dice lo siguiente: “Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.”

Pregunta No. 1 El reajuste se aplaza para las asambleas de copropietarios celebradas con anterioridad a la fecha de expedición del Decreto 579 abril 15 de 2020 o es para aquellas que no se alcanzaron a celebrar y que van a realizarse de manera virtual o presencial según lo estipula el artículo 8 de este mismo decreto en las fechas que allí se establecen.

Pregunta No. 2 Si en las asambleas de copropietarios celebradas con anterioridad a la fecha de expedición del Decreto 579 abril 15 de 2020, se decretaron los pagos de unas cuotas extras por diferentes motivos (trabajos especiales, dotaciones de los edificios, mantenimiento fachadas, etc.), el cobro de estas cuotas extras también corre la misma suerte del cobro de las cuotas ordinarias de administración y se deben aplazar hasta después del 30 de junio de 2020.

Pregunta No. 3 En el tema del cobro de intereses por la mora en el pago de las cuotas de administración, el Decreto habla que no se cobrarán intereses por el pago de las cuotas de administración que se realicen en cualquier momento de cada mes, se puede interpretar que durante este período de abril 15 hasta junio 30 no se pueden cobrar intereses de las cuotas de estos meses (abril a junio 30 de 2020) y si así fuere que pasa con las cuotas en mora que vienen de meses anteriores, se les deben seguir generando los intereses durante este período.”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe

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**

exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

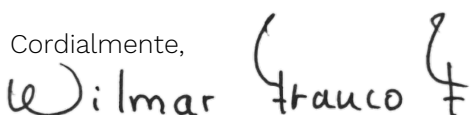
Respecto de sus preguntas, le informamos que no es competencia de este consejo determinar la forma en que durante la pandemia se deben cobrar las cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, de las zonas comunes, ni la forma en que se liquidan los intereses, por atraso en el pago de las cuotas pactadas. El CTCP es un organismo técnico, y una de sus funciones es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad información financiera y aseguramiento de la información.

Por lo anterior, le recomendamos, que conforme a lo establecido en la Ley y en los estatutos de la copropiedad, los responsables de la administración, de la cual forma parte el representante legal y el consejo de administración, o la asamblea de copropietarios, se encargue de revisar estos temas, para que tome las decisiones que sean pertinentes, las cuales bien podría consistir en el no cobro de los intereses de mora durante la pandemia, extensiones de las fechas para obtener descuentos, o en la modificación de los incrementos previamente aprobados por la Asamblea de copropietarios, para ello se tendrá en cuenta, lo establecido en los decretos del gobierno nacional, en la Ley 675, y en los estatutos de la copropiedad. La baja en los ingresos de las familias puede estar afectando el pago de las cuotas de administración, o el cobro de cuotas de arrendamientos, pero la Ley también requiere que los copropietarios contribuyan con el pago de los gastos de la copropiedad.

Teniendo en cuenta lo anterior, debemos manifestar que las preguntas realizadas no tienen un carácter técnico contable, por lo anterior no es competencia de este organismo dar respuesta a ellas, adicionalmente, indicamos que dentro de las funciones del CTCP no se encuentra la de interpretar los Decreto emitidos en virtud de la emergencia económica, social y ecológica.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: María Valeska Medellín Mora / Wilmar Franco Franco
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



Radicación relacionada: 1-2020-009376

CTCP

Bogota D.C, 14 de mayo de 2020

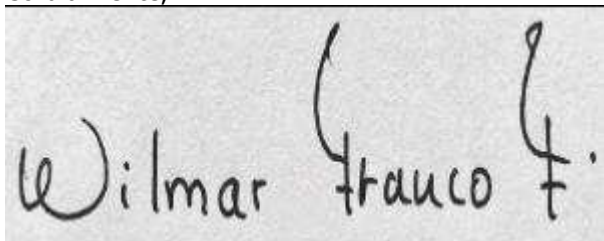
Señor(a)
Miguel Francisco Gil Calle
mfgil1962@gmail.com;mmedellin@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0425

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0425 Reajustes cuotas de admon e int mora revwff.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT

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