

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-011695
Fecha de Radicado	04 de abril de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0188
Tema	Intereses moratorios – P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

1. *Nos permitimos solicitar, respetuosamente, nos informen detalladamente como se evalúa cualitativa y cuantitativamente el Cobro de intereses moratorios a las cuotas de expensas comunes, en la Propiedad Horizontal Residencial. Favor regalarnos la norma y regalarnos un ejemplo. cómo se calcula el interés a las cuotas_de expensas comunes que están en mora.*
 2. *Nota. Estos cobros como se adhieren al estado financiero de la persona jurídica? Van a una cuenta especial?*
 3. *¿Se calcula aplicando el interés Efectivo anual?*
 4. *O se calcula aplicando el interés nominal anual? Favor regalarnos un ejemplo como se calcula?*
- Gracias.”

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:

Este Consejo dio respuesta a pregunta similar en la consulta 2020-0130 y fecha de radicación 07-02-2020, en la cual se manifestó:

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**

“Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto”, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas. Sobre los intereses moratorios en copropiedades, este documento establece

“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 las cuentas 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 complementarios. 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.”

(...)

En conclusión, el cobro de intereses debe ser acorde a las tasas aprobadas por ley (topes de usura) y su procedimiento y aplicabilidad debe estar alienada a los estatutos de la copropiedad y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.”

El artículo 30 de la Ley 675 de 2001 se refiere a la mora en el pago de las expensas así:

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

“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 (hoy Superintendencia Financiera), sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior”.*

Cuando se utiliza la tasa de interés efectiva anual certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para cada cuota vencida, se establecerá la tasa correspondiente y el factor de la tasa efectiva para cada cuota, a partir del día 1 del día siguiente al mes en el que debió ser cancelada la cuota. La tasa de interés bancario corriente histórica, puede consultarse en el siguiente enlace: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/10829> .

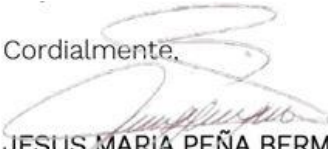
Si la asamblea de copropietarios o el reglamento de propiedad horizontal prevén la utilización de una tasa menor, que bien podría corresponder a una tasa de interés simple.

Como un apoyo a sus inquietudes, le copiamos el link donde puede encontrar ejemplos de liquidación de tasas de interés en el modo de tasa simple y en el modo de tasa efectiva anual publicado por la Superintendencia Financiera de Colombia:

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/10829/reAncha/1/c/0>

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

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