



CTCP-10-00073-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

cuencabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-000655

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	17 de Enero de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-040 CONSULTA
Tema	Intereses de Mora – Cuotas Ordinarias

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, 2131 y 2132 de 2016, 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

El tratamiento contable de las cuotas ordinarias se encuentra descrito en la Orientación Técnica No. 15, emitida por este Consejo, al igual que el tratamiento contable de los intereses de mora.

CONSULTA (TEXTUAL)

“El incumplimiento en el pago de Cuotas de Administración por parte de Propietarios, de inmuebles localizados en Conjuntos Residenciales, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, no ocasiona problema de presentación en los balances de las Copropiedades, por cuanto los montos que ellos muestran, junto con el valor de los intereses moratorios causados durante varios lustros, se registran en

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



el balance como Activo Corriente y en el Pasivo, cifras compensatorias de las del Activo que esas operaciones representan, especialmente con el carácter de PROVISIONES.

La razón que se expone para justificar el procedimiento descrito, es que se trata de cuotas de administración que si bien, (sic) no tienen respaldo real en el inmueble destinario(sic) de los gastos que originan las cuotas y, además, sobre el predio, recae hipoteca a favor de tercero, proceso que dio lugar a su embargo y por ende, existe la posibilidad de que al producirse su remate, dado el avalúo superior al valor de las cuotas, se produzca el recaudo de la acreencia. Asimismo se explica que si lo anterior no ocurre, la ley(sic) 675 del 2.00l(sic), prevé en su artículo 29 lo siguiente:

“Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá SOLIDARIDAD en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto a las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.”

De manera que si del remate del inmueble, no hay remanentes, embargados o NO y suficientes para cancelar la deuda, existe otra oportunidad y es el “momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio,” es decir el del registro formal del traspaso de la propiedad. El conocimiento de procesos concluidos, con situaciones como la expuesta, servirían muchísimo para adoptar a tiempo las medidas más indicadas para el caso.

Teniendo en cuenta la responsabilidad que la citada ley(sic), le atribuye en su Artículo 50 al Administrador, “por los perjuicios que por....culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.....”.se(sic) CONSULTAN, los procedimientos que deben utilizarse en la información contable llevada a los propietarios en las respectivas Asambleas”

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.

Este Consejo emitió el Documento de Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)” en el que podrá encontrar el tratamiento contable de las cuotas ordinarias o expensas necesarias y la medición de las cuentas por cobrar en las páginas 29 a 32. El documento lo podrá encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace publicaciones – Orientaciones Técnicas.

Así mismo, el CTCP ha resuelto otras consultas similares con respecto a intereses de mora, en los conceptos

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



2016-856, 2016-539, 2015-469, 2015-575, 2015-279, 2015-317, 2014-130, 2014-291, 2014-458, emitidos por este Órgano de Normalización, los cuales podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento

Cordialmente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/ Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 30 de Enero del 2018

1-INFO-18-000655

Para: **cuencaabundio@hotmail.com**

2-INFO-18-000646

ABUNDIO CUENCA

Asunto: 2018-040

Buen día:
Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.
Cordialmente,

GABRIEL GAITAN LEON


CONSEJERO

Anexos: 2018-040 Abundio Intereses de mora-cuotas extrar.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**

 **YODOS POR UN NUEVO PAIS**



CD-FM-000,011

