



CTCP-10-000849-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2018-013101

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	26 de junio de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018—582 CONSULTA
Tema	PH-R 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, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, 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 3° 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 Consejo se ha pronunciado sobre el tema de intereses de mora en los conceptos Nos. 2017-652, 2016-856, 2016-539, 2015-279, 2015-317, 2014-130, 2014-291, 2014-458, que podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co - conceptos. Adicionalmente, en cuanto al reconocimiento de los intereses de mora, en las páginas 34 y 35 de la orientación técnica No 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) emitida por este consejo, se encuentra descrito su tratamiento, la cual podrá ubicar en el enlace www.ctcp.gov.co - publicaciones.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





CONSULTA (TEXTUAL)

"SE CONSULTA CAUSACION INTERESES SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACION EN MORA (PROPIEDAD HORIZONTAL).

Sobre el asunto de la referencia dispone el Artículo 30 de la ley 675 del 2.001 lo siguiente "Incumplimiento en el pago de las expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas, causará interés de mora"

En la mayoría de los Reglamentos de Propiedad Horizontal que conozco, se reproduce la norma legal, pero en la práctica existen procedimientos que no parecen interpretar cabalmente la disposición, en razón a que, en mi opinión, falta hacer énfasis en el momento a partir del cual se produce el INCUMPLIMIENTO y se genera la causación de los intereses moratorios.

Si la aprobación que da la Asamblea conforme está previsto en el numeral 4° del Artículo 38 de la Ley 675 del 2001, comprende un periodo ANUAL y ese valor corresponde a 12 cuotas, el pago debe producirse, dentro de los 30 días de cada mes, por lo que se acostumbra conceder un descuento por pronto pago, aplicable a quienes consignan con algunos días -10 o 15---de anterioridad al vencimiento del mes, la suma correspondiente.

Lo anterior implica que donde no hay descuento, como suele también acontecer, en los pagos sin causación de intereses de mora, se debe producir la consignación, dentro de los 30 días del mes y por ende el INCUMPLIMIENTO se presenta el día final del mes a que corresponde la cuota no pagada y es a partir del primer día del mes siguiente, cuando se comienzan a causar y son exigibles, los intereses moratorios, liquidados a la tasa que corresponda, durante los días que registre el INCUMPLIMIENTO, por lo que CANCELADO EL CAPITAL VENCIDO y los intereses moratorios, cesa a partir de esta fecha el INCUMPLIMIENTO y por tanto el cobro de intereses.

Las Oficinas por lo regular, producen la factura o cuenta de cobro, con fecha del primer día del mes siguiente AL INCUMPLIMIENTO, cobrando no solo el valor de esta cuota vencida el día anterior, sino también el valor de los intereses por los 30 días transcurridos y agreguen el valor de la cuota del nuevo mes, sin intereses. Y este el monto de la consignación que el deudor debe producir.

En nuestra opinión el procedimiento es equivocado, por cuanto el valor de la cuota aprobada por la Asamblea para ser pagada mensualmente, solo da derecho a registrar INCUMPLIMIENTO a partir del día final del mes en el que debiendo hacerlo, no se hizo la consignación y por ende es objeto de intereses de mora, a partir de 1o. día del mes siguiente y hasta el día en que se registre el pago y deja de existir la causal de los intereses moratorios.

Por tanto, estos intereses moratorios, no pueden incluirse, como causados en 30 días, en la cuenta de cobro o factura que se produce el primer día del mes siguiente del mes en que se produjo el

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



INCUMPLIMIENTO, por cuanto solamente se devengan a partir del último día del mes previsto como vencimiento y hasta el día de su cancelación – que -puede ser los días 05, 15.o 20 del mes siguiente.”

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

En lo que concierne a la pregunta del consultante, este Consejo se ha pronunciado sobre el tema de intereses de mora en los conceptos Nos. 2017-652, 2016-856, 2016-539, 2015-279, 2015-317, 2014-130, 2014-291, 2014-458, que podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co - conceptos. Adicionalmente, en cuanto al reconocimiento de los intereses de mora, en las páginas 34 y 35 de la orientación técnica No 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) emitida por este consejo, se encuentra descrito su tratamiento, la cual podrá ubicar en el enlace www.ctcp.gov.co - publicaciones.

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 un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

Bogotá junio 25 del 2018

Señores
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA
CIUDAAD.

REF- DERECHO DE PETICION. SE CONSULTA CAUSACION INTERESES SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACION EN MORA (PROPIEDAD HORIZONTAL).

Sobre el asunto de la referencia dispone el Artículo 30 de la ley 675 del 2001 lo siguiente "Incumplimiento en el pago de las expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas, causará interés de mora"

En la mayoría de los Reglamentos de Propiedad Horizontal que conozco, se reproduce la norma legal, pero en la práctica existen procedimientos que no parecen interpretar cabalmente la disposición, en razón a que, en mi opinión, falta hacer énfasis en el momento a partir del cual se produce el INCUMPLIMIENTO y se genera la causación de los intereses moratorios.

Si la aprobación que da la Asamblea conforme está previsto en el numeral 4º del Artículo 38 de la Ley 675 del 2001, comprende un periodo ANUAL y ese valor corresponde a 12 cuotas, el pago debe producirse, dentro de los 30 días de cada mes, , por lo que se acostumbra conceder un descuento por pronto pago, aplicable a quienes consignan con algunos días -10 o 15---de anterioridad al vencimiento del mes, la suma correspondiente.

Lo anterior implica que donde no hay descuento, como suele también acontecer, en los pagos sin causación de intereses de mora, se debe producir la consignación, dentro de los 30 días del mes y por ende el INCUMPLIMIENTO se presenta el día final del mes a que corresponde la cuota no pagada y es a partir del primer día del mes siguiente, cuando se comienzan a causar y son exigibles, los intereses moratorios, liquidados a la tasa que corresponda, durante los días que registre el INCUMPLIMIENTO, por lo que CANCELADO EL CAPITAL VENCIDO y los intereses moratorios, cesa a partir de esta fecha el INCUMPLIMIENTO y por tanto el cobro de intereses.

Las Oficinas por lo regular, producen la factura o cuenta de cobro, con fecha del primer día del mes siguiente AL INCUMPLIMIENTO, cobrando no solo el valor de esta cuota vencida el día anterior, sino también el valor de los intereses por los 30 días transcurridos y agregan el valor de la cuota del nuevo mes, sin intereses. . Y este el monto de la consignación que el deudor debe producir.

En nuestra opinión el procedimiento es equivocado, por cuanto el valor de la cuota aprobada por la Asamblea para ser pagada mensualmente, solo da derecho a registrar INCUMPLIMIENTO a partir del día final del mes en el que debiendo hacerlo, no se hizo la consignación y por ende es objeto de intereses de mora, a partir de lo. Día del mes siguiente y hasta el día en que se registre el pago y deja de existir la causal de los intereses moratorios.

Por tanto, estos intereses moratorios, no pueden incluirse, como causados en 30 días, en la cuenta de cobro o factura que se produce el primer día del mes siguiente del mes en que se produjo el INCUMPLIMIENTO, por cuanto solamente se devengan a partir del último día del mes previsto

como vencimiento y hasta el día de su cancelación – que -puede ser los días 05, 15. o 20 ---del mes siguiente..



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 4 de Julio del 2018

1-2018-013101

Para: **cuencaabundio@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2018-012736

ABUNDIO CUENCA

Asunto: CONSULTA 2018-582

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-582 PH-R Intereses de Mora publica.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO - Leonardo Varon Garcia


Nit. 830115297-6

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

Conmutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



USO 14 CO 1
CERTIFICADA
54 2018005048

GD-FM-009.v12