



CTCP-10-00656-2018

Bogotá, D.C.,

Señor
HERMAN ADOLFO GOYES OCAMPO
hermangoyes@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-006185

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	12 de Abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-320 CONSULTA
Tema	Intereses de mora – Propiedad horizontal

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, 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 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 cuentas por cobrar y de los intereses de mora, en propiedades horizontales, se encuentra descrito en el Documento de Orientación Técnica No. 15, emitido por este Consejo, adicionalmente los conceptos emitidos por este órgano de normalización pueden ser consultados en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos

CONSULTA (TEXTUAL)

“En atención a las múltiples interpretaciones que se presentan sobre la Ley 675 de 2001 (Propiedad Horizontal), y el ejercicio del que hacer cantable, me permito presentar a su análisis la siguiente situación.”

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA



GD-FM-009.v12



Tengo una propiedad en un conjunto cerrado en Propiedad Horizontal con su correspondiente normativa (Reglamento de Propiedad Horizontal), tiene su respectivo Consejo de Administración, administrador y contrato a una contadora para llevar la respectiva contabilidad de la persona jurídica.
La Ley 675 de 2001 en el artículo 48 señala:

“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

El Manual de Convivencia de la copropiedad señala tácitamente en el capítulo VI de Responsabilidad Financiera, numeral 3 que “las cuotas de administración en mora serán cobradas por vía ejecutiva y serán enviadas a cobro jurídico los copropietarios que adeuden más de dos (2) cuotas de administración”

En ningún momento la Asamblea General de Copropietarios ha modificado el cobro de intereses ni la tasa en los mismos.

En reiteradas ocasiones he solicitado la información de la cartera morosa y he encontrado que no se están liquidando los intereses de mora señalados por ley, bajo el argumento de ser potestativo del administrador y la contadora su liquidación y posterior cobro.

En consecuencia, me permito realizar la siguiente consulta:

1. ¿Es facultativo del contador la liquidación e(sic) los intereses de mora a los deudores de cuotas de administración y su correspondiente cargue en la contabilidad en la correspondiente cuenta contable?
2. ¿Existe irregularidad alguna en el ejercicio contable al no liquidarse dicho(sic) intereses en detrimento del patrimonio de la persona jurídica?
3. ¿Cómo se debe realizar la liquidación de un valor de una cuota de administración en mora y su posterior registro en los libros contables?
4. ¿Existe responsabilidad profesional de(sic) contador en la prescripción de los intereses de mora dejados de liquidar y por ende, ser cobrados?”

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



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.

A continuación damos respuesta a su consulta en los siguientes términos:

1. ***¿Es facultativo del contador la liquidación e(sic) los intereses de mora a los deudores de cuotas de administración y su correspondiente cargue en la contabilidad en la correspondiente cuenta contable?***
2. ***¿Existe irregularidad alguna en el ejercicio contable al no liquidarse dicho(sic) intereses en detrimento del patrimonio de la persona jurídica?***

El Contador Público deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios, sin perjuicio de que también se exija el cumplimiento de sus derechos. La Ley 43 de 1990, en el capítulo II, contiene directrices sobre las relaciones del Contador Público con los usuarios de sus servicios.

En resumen, el Contador Público cumplirá las obligaciones que fueron adquiridas al suscribir el contrato de prestación de servicios, y si los requerimientos realizados por la Administración de la Entidad forman parte del contrato, el contador público estaría sujeto a cumplir dichas responsabilidades.

Además el contador debe considerar los artículos 1°, 37.4, 39 y 46 de la Ley 43 de 1990:

“37.4 Responsabilidad. Sin perjuicio de reconocer que la responsabilidad, como principio de la ética profesional, se encuentra implícitamente comprendida en todas y cada una de las normas de ética y reglas de conducta del Contador Público, es conveniente y justificada su mención expresa como principio para todos los niveles de la actividad contable.

En efecto, de ella fluye la necesidad de la sanción, cuyo reconocimiento en normas de ética, promueve la confianza de los usuarios de los servicios del Contador Público, compromete indiscutiblemente la capacidad calificada, requerida por el bien común de la profesión”.

Por último, le informamos que el CTCP ha resuelto las consultas 2017-241; 2017-224; 2016-219; 2016-348; 2016-230; 2015-941; 2015-167 y 2014-087 que se refieren a temas similares relacionados con las responsabilidades del Contador Público. Estas consultas pueden ser obtenidas sin ningún cargo en la página www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

3. ***¿Cómo se debe realizar la liquidación de un valor de una cuota de administración en mora y su posterior registro en los libros contables?***



En las funciones que la Ley ha asignado al CTCP (Ver Ley 1314 de 2009 y Ley 43 de 1990) se encuentran las de resolver inquietudes sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera y aseguramiento de la información y la de servir de órgano consultor del estado y los particulares sobre aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y ejercicio de la profesión contable. Por ende, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre lo adecuado o inadecuado de la liquidación de intereses de mora, por cuotas adeudadas en una copropiedad.

No obstante lo anterior, para la liquidación de dichos intereses se deberá tener en cuenta lo establecido en el Art. 30 de la Ley 675 de 2001 que indica lo siguiente:

“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”.

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 la de las cuentas por cobrar en las páginas 29 a 32. El documento lo encontrará 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 2016-856, 2016-539, 2015-469, 2015-575, 2015-279, 2015-317, 2014-130, 2014-291, 2014-458, emitidos por este Órgano de Normalización, que podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

4. ¿Existe responsabilidad profesional de(sic) contador en la prescripción de los intereses de mora dejados de liquidar y por ende, ser cobrados?”

La respuesta a su inquietud sobre las responsabilidades del contador público las puede encontrar resuelta en los conceptos números 2016-474, 2015-1071, 2014-386, 2015-649, 2016-230, 2017-565, 2017-829, 2017-058, 2017-906, 2017-623, 2015-375, 2016-340, 2015-684, 2014-081, 2017-403, 2016-901, 2014-455, 2015-090, 2015-203, 2015-355, 2015-558, 2015-579, 2015-588, 2015-686, 2016-186, 2016-416, 2016-424, 2016-767, 2017-941, 2015-528, 2014-216, 2014-232, 2014-374, 2014-398, 2015-1028, 2016-211, 2016-348, 2016-779, 2017-258, 2017-275, 2017-301, 2017-420, 2017-407, 2014-132, 2017-453, 2015-556, 2015-806, 2017-596, 2017-686, 2017-690, 2016-616, 2017-424, 2014-207, 2015-737, 2016-102, 2015-269, 2016-430, 2015-356, 2015-885, 2014-192, 2014-534, 2015-284, 2015-296, 2015-316, 2015-352, 2015-372, 2015-439, 2015-1010, 2015-1062, 2016-058, 2016-469, 2016-518, 2016-604, 2016-919, 2017-161, 2017-300, 2017-397, 2017-502, 2017-894, 2017-908, 2015-542, 2014-231, 2017-447, 2017-241, 2017-716, 2016-689, 2014-205, 2017-452, 2017-783, 2014-087, 2016-762, 2015-944, 2016-786, 2017-746, 2017-498,

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



2017-080, 2017-914, 2014-077, 2014-199, 2016-852, 2016-420, 2014-321, 2017-945, 2014-380, 2017-398, 2016-741, 2017-707, 2016-808, 2015-256, 2016-148, 2015-976, 2014-183, 2015-353, 2015-939, 2016-473, 2014-115, 2015-077, 2016-241, 2016-174, 2016-256, 2016-294, 2015-732, 2015-848, 2017-394, 2015-706, 2016-319, 2015-144, 2014-538, 2014-508, 2017-1072, 2014-274, emitidos por este Órgano de Normalización, que podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

Ahora bien, la responsabilidad de la gestión de la copropiedad no es función del Contador Público, por lo que el cobro de las cuotas de administración y sus intereses de mora corresponden a la gerencia o al administrador de la misma.

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: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 25 de Mayo de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-006185



2-2018-009121

Señor

HERMAN ADOLFO GOYES OCAMPO

CARGO

hermangoyes@gmail.com

HERMAN ADOLFO GOYES OCAMPO

hermangoyes@gmail.com

BOGOTA

COLOMBIA

Asunto: 2018-320

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

Tel. 830115297-6

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

Contador (571) 6067070

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODO
MUNDO
PUEDE
SER



GD-FM-009.v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Cordialmente;



GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos: 1

Anexo: 2018-320 Intereses de mora - PH.pdf

Elaboró: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: GABRIEL GAITAN LEON

Aprobó: GABRIEL GAITAN LEON

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

MINISTERIO DE
COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO
TODOS
NUEVOS
P-272



GD-FM-009.v12