



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-0248-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-006447

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	04 de marzo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-234-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Preguntas varias PH

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 y 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 tercero 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

Es la Asamblea de Copropietarios la que debe estipular en sus reglamentos, la forma como deben reglarse las relaciones entre la copropiedad y los copropietarios, en dicho reglamento deberá estipularse la tasa de interés, la forma de cobro, el valor de las expensas y sus componentes; de tal manera que si en una copropiedad dichas cosas no se han reglamentado, puede realizarse mediante decisiones de la Asamblea.

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)

REF. DERECHO DE PETICION. CONSULTA SOBRE COBRO DE INTERESES MORATORIOS SOBRE CONCEPTOS DISTINTOS –ARTICULOS 22 y 23 LEY 675 DEL 2.001—A CUOTAS DE ADMINISTRACION.

Teniendo en cuenta que estamos presenciando casos de incumplimiento, por parte de copropietarios de bienes sometidos al régimen de la propiedad horizontal, del pago oportuno de servicios que se les suministran y desconocimiento de los intereses causados por los recursos así representados, con el argumento de que en el Artículo 30 de la misma ley, donde se trata el tema y la tasa a liquidar, se hace referencia solamente al “retardo en el cumplimiento del pago de expensas” y son estas sobre las cuales se legisla en otras normas, CONSULTAMOS

1º.) Si los cobros que se producen por las Administraciones de estos entes, por concepto de cuotas de administración, así como por servicios de agua y energía, a través de calderas, dan lugar al cobro de intereses moratorios, solamente sobre el valor de la cuota de administración y no sobre el total de la factura.

2º.) Si los montos que por tales conceptos se producen, requieren, como las cuotas, aprobación anual de las Asambleas, o basta que correspondan al valor de los consumos determinados por “medidor “ o al prorrateo del monto que factura la Empresa que suministra los insumo, política que debe constar en el respectivo reglamento?

3º.) Si es posible incluir en los Reglamentos, facultad de la Asamblea, de aprobar condonación de cuotas de administración e intereses causados, mediante decisión adoptada por ese órgano o por el Consejo?

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.

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



1º.) Si los cobros que se producen por las Administraciones de estos entes, por concepto de cuotas de administración, así como por servicios de agua y energía, a través de calderas, dan lugar al cobro de intereses moratorios, solamente sobre el valor de la cuota de administración y no sobre el total de la factura.

Dentro de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, el artículo 30 está referido al cobro de intereses sobre las expensas. En el artículo 3º se define el concepto de expensas comunes necesarias, y dentro de este concepto se contemplan los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En conclusión, si los servicios públicos referidos por el consultante se consideran esenciales, estarían incluidos dentro del concepto de expensas comunes necesarias, y por ende, les aplicaría el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

A continuación los artículos 3º y 30 de la Ley 675 de 2001:

*“ARTÍCULO 3º. Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:
(...)*

***Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.*

*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.
Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.*

*PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios”.
(Negrilla añadida)*

2º.) Si los montos que por tales conceptos se producen, requieren, como las cuotas, aprobación anual de las Asambleas, o basta que correspondan al valor de los consumos

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

1/



determinados por “medidor” o al prorrateo del monto que factura la Empresa que suministra los insumo, política que debe constar en el respectivo reglamento?

La forma como se distribuya el valor de estos servicios será una decisión de la Asamblea de copropietarios y sería ideal que se incluyera en el reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta lo descrito en el numeral 6° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 que dice:

“ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal”.

3º.) Si es posible incluir en los Reglamentos, facultad de la Asamblea, de aprobar condonación de cuotas de administración e intereses causados, mediante decisión adoptada por ese órgano o por el Consejo?

La condonación de expensas y de intereses moratorios no está descrita en la Ley 675 de 2001, sin embargo, corresponderá a una decisión de la Asamblea de copropietarios y sería ideal que en el reglamento de propiedad horizontal se incluyera el procedimiento respecto de este tema, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en otras normas legales o reglamentarias (como las descritas en el Código Civil, en relación con la prescripción de obligaciones. Al respecto el numeral 6° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 dice:

“ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...) 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal”.

En conclusión, es la asamblea de copropietarios la que debe estipular en sus reglamentos, la forma como deben reglarse las relaciones entre la copropiedad y los copropietarios, en dicho reglamento deberá estipularse la tasa de interés, la forma de cobro, el valor de las expensas y sus componentes; de tal manera que si en una copropiedad dichas cosas no se han reglamentado, puede realizarse mediante decisiones de la asamblea.

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



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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 12 de Abril del 2019

1-2019-006447

Para: **cuencaabundio@hotmail.com**

2-2019-010089

ABUNDIO CUENCA

Asunto: Consulta 2019-234

Buenas tardes

Damos respuesta a su Consulta 2019-234

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-234 Preguntas varias PH env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

GD-FM-009.V20

