

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2023-015000
Fecha de Radicado	02 de mayo del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0244
Tema	Propiedad Horizontal – Cuentas separadas e Interés de mora

CONSULTA (TEXTUAL)

"El Artículo 1.2.1.5.2.5 del Decreto 2170 del 2017, dispone: "CUENTAS SEPARADAS PARA EFECTOS TRIBUTARIOS", de acuerdo con lo anterior, las Copropiedades, a quienes se les aplica la norma, deben "llevar las cuentas separadas de los activos, pasivos, ingresos, cuotas y gastos por las actividades gravadas por el impuesto sobre la renta y complementarios y las originadas en la aplicación de la Ley 675 del 2001".

Con base en lo anterior, CONSULTAMOS si la SEPARACION DE LAS CUENTAS, debe ocurrir, a nivel de cualquier BALANCE que se produzca de tal manera que, POR ejemplo, sean exclusivamente las cifras que allí se reportan de fuente GRAVADA e insertas en la declaración de renta, mientras que los balances, por ejemplo, que se someten a aprobación de la Asamblea, contienen en el mismo cuerpo, los dos grupos de GRAVADOS Y EXENTOS. Por consiguiente, las firmas de quienes suscriben los dos documentos tienen como soporte, las cifras que en cada uno de ellos se consignan, ambas separadas, DEBITO CREDITO, como lo dispone la ley.

Aprovecho la oportunidad para CONSULTAR, si lo previsto en el Artículo 30 de la Ley 675 del 2001, de que "el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causara intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés corriente, certificado por la superintendencia bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea... establezca un interés inferior", permite a la Asamblea autorizar el no cobro de intereses tanto corrientes -- hoy superiores al 45%, según Resolución de la Superfinanciera ---- como de mora, equivalentes a "una y media veces el interés bancario corriente"."

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:

Calle 28 Nº 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

Con relación a la primera inquietud, mediante el concepto 2021-0529¹ que emitió el CTCP, en respuesta a una consulta similar con relación a “Cuentas separadas para efectos contables y tributarios”, se manifestó lo siguiente:

“(…) Con respecto a la solicitud del peticionario, después de analizar su consulta no identificamos una pregunta de carácter técnico-contable; las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, están obligados a llevar contabilidad, para hacerlo, deben aplicar el marco de información financiera que sea pertinente, si se trata de una copropiedad de uso residencial, es probable que el marco de información financiera aplicable sea el del Grupo 3 del DUR 2420 de 2015, un marco simplificado, no fundamentado en normas internacionales de información financiera, que utiliza el costo como base de medición, y que sólo requiere la preparación y presentación de un balance, que incorpore los activos y pasivos de la copropiedad, un estado de resultados, que incorpora los ingresos y gastos, y las notas a los estados financieros, esto es una estructura simplificada, con menores requerimientos a los que se establecían en el anterior Decreto 2649 de 1993, y que era aplicable para todo tipo de entidades, con ánimo y sin ánimo de lucro.

Respecto de la separación de la contabilidad para efectos contables y tributarios, la contabilidad debe llevarse conforme al ordenamiento contable, sin perjuicio de que la información contable se concilie con la de orden tributario y se determinen las diferencias entre dichas bases, no obstante, si se utiliza el costo como base de medición, es probable que las diferencias no sean significativas, dado que las bases contables en su mayoría podrían ser iguales a lo requerido para efectos tributarios”.

En Colombia, según se encuentre clasificada la entidad (Grupo 1, 2 o 3), se debe seguir el marco normativo contable y financiero correspondiente al preparar y presentar los estados financieros de propósito general. Dependiendo de su clasificación, estas entidades deben aplicar las NIIF Plenas, NIIF para las Pymes o la NIF para Microempresas, respectivamente. Además, se recomienda utilizar auxiliares para facilitar la identificación de categorías o aplicaciones tributarias, aunque su uso es autónomo y queda a discreción del preparador de la información. Es importante destacar que estos auxiliares deben cumplir con los requisitos de reconocimiento, medición, revelación y presentación contable establecidos por el marco normativo aplicable.

Con relación a la segunda inquietud, relacionada con la “tasa de interés de mora”, el CTCP mediante el concepto 2023-0188², indicó lo siguiente:

“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.

(…)

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”.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=89f46174-a43e-43f9-a058-ba397cbad618>

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=21e10a11-0036-4b00-a685-2dd30919fd85>

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

(...)

“(...) 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”.

La Ley 675 de 2001, es clara en indicar la aplicación de los intereses de mora:

“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”. Subrayado fuera de texto.

Es importante resaltar que, para el cobro de una tasa menor a la establecida, se requiere de decisión por parte de la asamblea y que en el reglamento de propiedad horizontal se debe señalar la tasa aprobada.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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