

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-022561
Fecha de Radicado	6 de julio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0184
Tema	PH – Reconocimiento de Intereses de Mora

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Acudo ante ustedes como máxima autoridad técnica en contabilidad del país, para exponerles una situación muy grave que estoy viviendo con la administración del Condominio (...).

Les solicito respetuosamente que revisen los hechos que narro a continuación y me emitan un concepto técnico-contable que me permita aclarar mi situación real ante la evidente violación a los marcos técnicos normativos (NIIF).

I. RECUENTO DE LOS HECHOS Y VICIOS CONTABLES DE ARRASTRE

(...)

II. CUESTIONARIO TÉCNICO-CONTABLE SOLICITADO

Con fundamento en los hechos expuestos, solicito respetuosamente que ese Honorable Consejo emita concepto técnico sobre los siguientes aspectos:

1. Reconstrucción del saldo inicial

¿Es técnicamente posible determinar la deuda real de un copropietario sin reconstruir previamente su cuenta individual desde el origen de las inconsistencias, verificando la correcta aplicación de los pagos, la reliquidación de los intereses y la exactitud del estado de cuenta expedido al 28 de febrero de 2022 por valor de \$14.731.350?

2. Determinación de la deuda real

Una vez establecido el saldo real al 28 de febrero de 2022, ¿el procedimiento técnico-contable consiste en reconstruir la cuenta entre marzo de 2022 y diciembre de 2023, verificando las cuotas causadas, los pagos efectuados por \$19.291.400, su aplicación y el saldo real al cierre de 2023?

3. Alteración del estado de cuenta

¿Es técnicamente procedente modificar la aplicación de los pagos, alterar el historial de una cuenta individual, expedir estados de cuenta con saldos diferentes y posteriormente dejar de emitir cuentas de cobro, impidiendo al copropietario verificar la evolución real de su obligación?

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

4. Intereses posteriores a la demanda

Si la demanda ejecutiva comprendió obligaciones hasta febrero de 2024 y, posteriormente, el copropietario continuó pagando oportunamente las cuotas corrientes, ¿es técnicamente procedente seguir liquidando intereses moratorios sobre esas cuotas o mantener intereses derivados de errores de arrastre sin haber determinado previamente el saldo real de la obligación?

5. Reclasificación de pagos a honorarios

¿Es técnicamente procedente que la administración o el contador destinen unilateralmente pagos efectuados para cuotas de administración e intereses al pago de honorarios de abogado u otros conceptos, sin autorización del deudor, orden judicial o soporte contable que justifique dicha imputación? En caso afirmativo, ¿qué fundamento técnico-contable la respalda?

6. Modificación retroactiva de los pagos

¿Puede un contador modificar retroactivamente la aplicación de pagos ya registrados y aceptados, alterando el saldo de una cuenta individual sin dejar evidencia contable del ajuste, su causa y su efecto sobre el saldo y los intereses liquidados? (...)”

RESUMEN:

Los registros de cartera de una propiedad horizontal deben permitir identificar y soportar las expensas causadas, los pagos recibidos, su aplicación, los intereses reconocidos y los ajustes efectuados, garantizando la integridad y trazabilidad de la información. Los intereses moratorios se reconocerán contablemente conforme al marco técnico normativo aplicable, una vez determinada su existencia y cuando sean exigibles. La definición de la procedencia jurídica de la imputación de pagos y de los efectos de actuaciones judiciales corresponde a las disposiciones legales, contractuales y reglamentarias aplicables y no al ámbito técnico del CTCP.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a **dar respuesta a la consulta de manera general**, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión **no consiste en resolver situaciones particulares**. 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.

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “el reconocimiento de los intereses de mora en una PH”. Para la propiedad horizontal le recomendamos revisar, el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en la cual expone lo siguiente:

“(…) XV. Elementos de los Estados Financieros

Intereses moratorios

Los intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor al incurrir en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, si hay retraso en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, 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.

Cuando se determine que los intereses de mora son exigibles, se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en las cuentas de resultados. En este caso, se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses establecidos en el marco técnico normativo aplicable. En la fecha de recaudo de las cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.”

En orden a las inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

- 1. ¿Es técnicamente posible determinar la deuda real de un copropietario sin reconstruir previamente su cuenta individual desde el origen de las inconsistencias, verificando la correcta aplicación de los pagos, la reliquidación de los intereses y la exactitud del estado de cuenta expedido al 28 de febrero de 2022 por valor de \$14.731.350? y**
- 2. ¿el procedimiento técnico-contable consiste en reconstruir la cuenta entre marzo de 2022 y diciembre de 2023, verificando las cuotas causadas, los pagos efectuados por \$19.291.400, su aplicación y el saldo real al cierre de 2023?**

Es importante diferenciar entre la conciliación contable y la reconstrucción de una cuenta o de la contabilidad. La conciliación contable consiste en verificar y validar los movimientos registrados en una cuenta específica de un tercero, con el propósito de confirmar el saldo existente a una fecha determinada, mediante el contraste de los registros contables de la propiedad horizontal con los documentos y soportes que permitan evidenciar las operaciones realizadas por el respectivo copropietario.

Por su parte, la reconstrucción de una cuenta o de la contabilidad corresponde a un proceso de mayor complejidad, que puede resultar necesario, entre otras circunstancias, cuando se ha producido pérdida, destrucción, deterioro o ausencia de información contable correspondiente a un determinado período, de manera que no sea posible establecer razonablemente los movimientos y saldos a partir de los registros y soportes disponibles. Desde el punto de vista contable, los saldos por cobrar a cada copropietario deben encontrarse respaldados por los registros y soportes correspondientes, permitiendo identificar las expensas causadas, los pagos recibidos, su aplicación y los demás conceptos que integren el saldo. Cuando existan diferencias, corresponde efectuar las conciliaciones y, de ser necesario, los ajustes contables debidamente soportados conforme al marco técnico normativo aplicable. Le invitamos a consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15) del CTCP sobre propiedades horizontales.

3. *¿Es técnicamente procedente modificar la aplicación de los pagos, alterar el historial de una cuenta individual, expedir estados de cuenta con saldos diferentes y posteriormente dejar de emitir cuentas de cobro, impidiendo al copropietario verificar la evolución real de su obligación?*

La información contable y financiera de la propiedad horizontal debe conservar su integridad y trazabilidad una vez los estados financieros han sido aprobados por la Asamblea General de Copropietarios. En consecuencia, los registros contables y los libros de contabilidad no deben ser alterados de manera que se modifique la información que sirvió de base para la preparación y aprobación de los estados financieros.

En este sentido, el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15) del CTCP sobre propiedades horizontales hace referencia a la conservación de los libros y registros de contabilidad, los cuales deben mantenerse de manera que permitan garantizar la integridad, autenticidad, verificabilidad y trazabilidad de la información financiera.

4. *¿es técnicamente procedente seguir liquidando intereses moratorios sobre esas cuotas o mantener intereses derivados de errores de arrastre sin haber determinado previamente el saldo real de la obligación?*

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “reconocimiento de los intereses de mora en una propiedad horizontal”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2026-0088](#), emitido por este organismo, en la cual manifestó:

"(...) Los intereses moratorios deben reconocerse conforme al principio de devengo, es decir, en el periodo en que se generan y no en el momento de su recaudo. Cuando la tasa de interés es cierta y se encuentra previamente definida, los intereses se causan desde el inicio de la mora y deben reflejarse contablemente al cierre de cada período. Diferir su reconocimiento a periodos

posteriores desvirtúa la realidad financiera de la cartera y afecta la adecuada presentación de los estados financieros. (...)”.

- 5. ¿Es técnicamente procedente que la administración o el contador destinen unilateralmente pagos efectuados para cuotas de administración e intereses al pago de honorarios de abogado u otros conceptos, sin autorización del deudor, orden judicial o soporte contable que justifique dicha imputación? En caso afirmativo, ¿qué fundamento técnico-contable la respalda?**
- 6. ¿Puede un contador modificar retroactivamente la aplicación de pagos ya registrados y aceptados, alterando el saldo de una cuenta individual sin dejar evidencia contable del ajuste, su causa y su efecto sobre el saldo y los intereses liquidados?**

En relación con las preguntas 5 y 6, debe diferenciarse la procedencia jurídica de la imputación de los pagos de su reconocimiento contable. Al CTCP, en el ámbito de sus competencias, no le corresponde determinar a qué concepto debe imputarse un pago efectuado por un copropietario, ni establecer si la administración se encuentra facultada para destinarlo al pago de honorarios, intereses, expensas u otras obligaciones, por corresponder a aspectos cuya determinación depende de las disposiciones legales, contractuales y reglamentarias.

Desde el punto de vista contable, las operaciones deben reconocerse con fundamento en hechos económicos debidamente soportados y los registros deben permitir identificar su origen, naturaleza y efecto sobre los saldos correspondientes. En consecuencia, cualquier reclasificación, corrección o ajuste en la aplicación de un pago deberá contar con el soporte que lo justifique y conservar la debida trazabilidad, de manera que pueda identificarse la causa del ajuste y su efecto sobre la cuenta individual del copropietario.

Por tanto, desde el punto de vista contable, cuando se identifique un error en la aplicación de un pago, la corrección deberá efectuarse conforme al marco técnico normativo aplicable, dejando evidencia suficiente de la naturaleza del ajuste, su fundamento y su efecto en los saldos correspondientes.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz M.

Revisó y aprobó: Jorge Hernando Rodríguez H. / Fabio Orlando Tavera O. / Sandra Consuelo Muñoz M.

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co