

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

| REFERENCIA | |
|-----------------------|---|
| No. del Radicado | 1-2026-010660 |
| Fecha de Radicado | 30 de marzo de 2026 |
| Nº de Radicación CTCP | 2026-0088 |
| Tema | PH – Reconocimiento contable de intereses de mora |

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. Antecedentes y Certeza de la Tasa

Una unidad privada adeuda a 31 de diciembre de 2025 la suma de \$1.000.000. En el reglamento de propiedad horizontal se indica que la tasa de mora será el 1.5 del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera. Dado que la Superintendencia Financiera certifica la Tasa de Interés Bancario Corriente para el mes de enero a finales de diciembre de 2025, la tasa aplicable es un dato conocido y cierto antes de iniciar el periodo de mora de enero de 2026.

2. Escenarios y Preguntas Técnicas sobre la Fecha de Registro

Caso 1: Mora total durante el periodo El copropietario no realiza ningún pago en enero de 2026. Los intereses se devengan día a día durante los 31 días de dicho mes.

Pregunta: ¿En qué mes exacto se debe reflejar el registro contable de los intereses devengados en enero? ¿Es técnicamente correcto, bajo el principio de devengo, que estos intereses se registren con fecha de febrero 1 o marzo 1, o deben quedar incorporados obligatoriamente en los estados financieros con corte al 31 de enero?

Caso 2: Pago total durante el mes (Día 20) El copropietario cancela el capital de \$1.000.000 el día 20 de enero de 2026.

Pregunta: ¿Es obligatorio reconocer y cobrar los intereses moratorios generados proporcionalmente por los 20 días que el capital estuvo en mora? ¿El registro de estos 20 días de interés debe figurar en el cierre de enero, o es válido contablemente trasladar ese ingreso a los libros de febrero 1 o marzo 1?

Caso 3: Abono parcial al capital (Día 20) El copropietario abona \$500.000 el día 20 de enero de 2026 y el saldo restante queda pendiente al cierre del mes.

Pregunta sobre Causación: Al realizar el cierre mensual, ¿deben quedar registrados en el balance de enero los intereses sobre el millón de pesos (del 1 al 20) y sobre el saldo de quinientos mil (del 21 al 31)? ¿O es permitido por la norma técnica esperar hasta febrero 1 o marzo 1 para asentar dichos valores? (...)"

RESUMEN:

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.

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:

En una copropiedad, las obligaciones por expensas comunes, así como los intereses moratorios asociados, tienen su origen en la ley y en las decisiones de la asamblea general adoptadas conforme al reglamento de propiedad horizontal, el cual resulta obligatorio para los copropietarios en los términos del [artículo 30](#) de la Ley 675 de 2001. Cuando la tasa de interés moratorio se encuentra definida, por ejemplo, como un múltiplo del interés bancario corriente certificado, y este es conocido con anterioridad al inicio del periodo de mora, existe una base objetiva, medible y verificable para su determinación desde el momento en que se configura el incumplimiento.

En consecuencia, desde el punto de vista contable, existe fundamento suficiente para reconocer el ingreso por intereses moratorios desde el inicio de la mora, en aplicación del principio de devengo. Lo anterior no implica un pronunciamiento sobre su exigibilidad jurídica, sino sobre su reconocimiento técnico, en la medida en que representan un derecho económico para la copropiedad, bajo las condiciones establecidas en la ley y el reglamento.

Caso 1: Mora total durante el periodo

Los intereses moratorios se devengan durante el mes de enero, por lo cual deben reconocerse contablemente en ese mismo periodo, con corte al 31 de enero. Esto responde al principio de devengo, según el cual los hechos económicos se reconocen cuando ocurren y no cuando se cobran o pagan.

El reconocimiento en periodos posteriores, como febrero o marzo, no resulta consistente con dicho principio, en la medida en que traslada los efectos económicos a un período distinto, sin reflejar adecuadamente la realidad financiera de la cartera al cierre de enero.

Caso 2: Pago total durante el mes (Día 20)

Cuando el copropietario paga la totalidad del capital el día 20, los intereses moratorios se causan únicamente por los días en los cuales existió mora, es decir, del día 1 al día 20 de enero.

La procedencia de su cobro dependerá de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y de las decisiones de la asamblea. No obstante, desde el punto de vista contable, estos intereses deben reconocerse en el mes de enero, por ser el período en el cual se generan, independientemente de la fecha en que se facturen o recauden.

En consecuencia, no resulta adecuado trasladar su reconocimiento a períodos posteriores, ya que ello afectaría la adecuada presentación del ingreso y el valor real de la cartera al cierre del período.

Caso 3: Abono parcial al capital (Día 20)

Cuando el copropietario realiza un abono parcial el día 20, los intereses moratorios deben calcularse en dos tramos: i) sobre el valor total de la deuda desde el día 1 hasta el día 20; y ii) sobre el saldo pendiente desde el día 21 hasta el final del período.

Este tratamiento permite reflejar adecuadamente la disminución del capital y su efecto en la causación de los intereses. En consecuencia, al cierre del mes de enero deben reconocerse la totalidad de los intereses causados bajo este esquema, dado que corresponden a ese período.

No resulta procedente diferir su reconocimiento a períodos posteriores, en la medida en que el devengo ocurre en el mes de enero y debe reflejarse oportunamente para mostrar la realidad de la cartera y de los ingresos.

Finalmente, este organismo ha emitido orientaciones sobre el tratamiento contable aplicable a las copropiedades, compiladas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 - [DOT 15 - Actualizada - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto - grupos 2 y 3](#), cuya revisión se sugiere, en las páginas 36 a 39, particularmente en lo relacionado con los intereses moratorios.

Así mismo, el CTCP se ha pronunciado previamente sobre los “intereses moratorios”. Se recomienda revisar los siguientes conceptos:

| No. | CONCEPTO | FECHA |
|---------------------------|--|--------------|
| 2024-0403 | PH – Cobro de intereses | 22/10/2024 |
| 2024-0302 | PH – Intereses de mora | 24/07/2024 |
| 2024-0084 | Propiedad Horizontal - Intereses de mora de expensas comunes | 22/02/2024 |

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera