

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-028857
Fecha de Radicado	29 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0490
Tema	Mayoría calificada

CONSULTA (TEXTUAL)

“En el caso de que, en una propiedad horizontal de manera virtual, se realiza votación para aprobar cambios en el reglamento de la copropiedad con una votación favorable del 35.83% y por el no 22.54% de los coeficientes, total votado en coeficientes 58.63%.

En este caso concreto para la aprobación favorable se requiere el 70%, de los coeficientes aprueben? En este caso los coeficientes totales son de 58.63%, muy inferior al 70%, la votación sería nula? Pregunta: Para la aprobación favorable es necesario que la votación positiva sea superior o igual al 70%, es decir como quorum deliberatorio debe existir en la Asamblea superior al 70%.? Este 70% que exige la ley siempre sería para aprobar o improbar, si no se cumple las votaciones serían nulas. Algunos propietarios hablan que debe haber el 70% de los coeficientes y que se podría votar 40% favorable y 30% negativo, personalmente no estoy de acuerdo, con esta posición, pero por favor necesito me aclaren sobre el particular.”

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 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 CTCP no es competente para pronunciarse en aspectos diferentes a los relacionados con temas contables, de información financiera, revisoría fiscal y aseguramiento de información. No obstante, la situación expresada en la consulta alude a las decisiones de la asamblea de copropietarios.

Respecto a lo anterior, la Ley 675 de 2001 hace referencia a las decisiones que exigen mayoría calificada¹:

“Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales”. Subrayado fuera de texto.

En los conceptos 2019-0034 y 2021-0259 emitidos por esta entidad, se hace referencia al artículo 46. *“En el mismo, como se relacionó en los párrafos anteriores, se indica que para que la decisión sea válida, se requiere de una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.*

En la sentencia SU221/15 la Corte Constitucional ha establecido lo siguiente cuando se trate de mayorías³:

Mayoría	Porcentaje	Parámetro	Ejemplo basado en una Corporación de 100 integrantes y 70 asistentes.
Calificada	Dos tercios.	Miembros de la Corporación.	La aprobación requiere mínimo de 67 votos.
Absoluta	Mitad más uno.	Miembros de la Corporación.	La aprobación requiere mínimo de 51 votos.
Simple	Mitad más uno.	Asistentes.	La aprobación se requiere, mínimo, de 36 votos.
Relativa	Mayor número de votos.	Asistentes.	La aprobación de cierta decisión depende de la votación de las otras opciones en contienda. Si había tres opciones, la primera con 28 votos, la segunda con 27, y la tercera con 15, entonces se requiere sólo la aprobación de 28 votos.

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



Lo anterior se entrega con el objetivo de analizar la situación particular por parte de la administración, y consultar con apoyo jurídico la forma como debe aplicarse lo anterior en la propiedad horizontal.

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,

JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Astrid del Pilar Acevedo Camacho

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez / Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / 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