

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2021-012558
Fecha de Radicado	21 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0259
Tema	Propiedad Horizontal – Mayoría Calificada

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) El día 25 de agosto del año 2018, la administradora y Consejo de Administración de la Agrupación convocaron a una asamblea extraordinaria, dentro de la cual, entre otros, se proponía (...) 8. Estudio, análisis y toma de decisión sobre proyecto poro impermeabilización fachadas y cubiertas y forma de pago (...).

La asistencia a esta asamblea extraordinaria, contó con 394 copropietarios, que representaban un coeficiente del 70,5% del total del 100% del coeficiente de la propiedad. Este porcentaje se reunió con el 54,80% de copropietarios que asistió de forma puntual y el restante 15,69% que se le permitió inscribirse media hora después. La agrupación está compuesta por 556 unidades residenciales, seis locales comerciales, más 10 parqueaderos de propiedad de personas ajenas al conjunto con un coeficiente del 0,020, para un total de 572.

*Sin haberse hecho ningún proceso y que la comunidad supiera, la administración solicitó una cotización para el tema de la impermeabilización y sobre esta presentó en esta asamblea una propuesta por \$490 millones de pesos, que distribuida entre los coeficientes de propiedad para un apartamento con un coeficiente de 1,76 que pagaba de administración \$60.050, mensuales el valor total quedaría en \$854.700, es decir **14 veces más la cuota mensual de la administración**. Estos \$874.700, se dividirían en 6 cuotas mensuales de \$142.150 más la cuota de administración, que además se iniciarían a pagar una vez se cancelara también la cuota extraordinaria aprobada para las motobombas de agua potable, cuya cuota se completó y para que no excediera 4 veces el valor mensual de la administración, con el fondo de imprevistos.*

La anterior propuesta (impermeabilización) se sometió también a votación, debido a que muchos copropietarios se opusieron por el alto costo. Para tal fin, se distribuyeron unas papeletas de votación

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

entre los asistentes a la asamblea que no identificaban el apartamento e interior, solo la respuesta Sí o NO.

El resultado de esta votación, conforme al acta entregada por la administración, fue el siguiente:

RESUMEN	CANT.	COEFICIENTE
VOTO SI	214	38,33
VOTO NO	122	21,70
VOTOS NULOS	23	3,90
NO VOTARON	35	6,56
TOTAL QUORUM (Total asistentes a la asamblea extraordinaria)	394	70.50

Por lo anterior y teniendo en cuenta, que la cuota extraordinaria excede en 14 veces el valor mensual de la administración. La Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal, en su artículo 46, reglamenta que estas decisiones exigen mayoría calificada,

(...) 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 (...)

Y en su ítem 2,

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

Es importante resaltar que de acuerdo a la comunicación CTCP-10-0048-2019, expedida por el Ministerio de Comercio y el Consejo Técnico de la Contaduría al señor Germán Alberto Gutiérrez, (Consulta 1-2019-00164 número de radicación CTCP 2019-034, consulta); estas dos entidades se pronuncian al respecto en su página 11, punto 2.a indicando:

(...) Por otro lado, el artículo 46 de la Ley 675 de 1001, establece que para el cobro a los propietarios de expensas extraordinarios que superen (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se requiere el voto de la mayoría calificada, esto es, el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto. (...)

Sin embargo, aun cuando existe este concepto y otros más al respecto como el de Gerencie, (...) aquí resulta oportuno enfatizar que en estos casos la ley está exigiendo el voto favorable del 70% de los



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

*coeficientes del conjunto, y no el 70% de los coeficientes presentes en la reunión, aspectos muy distintos. Significa que las decisiones anteriores requieren un quorum de por lo menos el 70% de los coeficientes, suponiendo que todos los presentes den un voto favorable (...) la interpretación de la Ley, ha generado diversas opiniones entre la administración y gran parte de la comunidad, quienes consideramos que no se cumplió con la mayoría calificada exigida, pues solo asistió a la asamblea el 70,5% de los coeficientes y de este porcentaje solo aprobó el 38,33; además de considerarlo un cobro excesivo para una agrupación estrato 2, sumado a que la crisis económica mundial por causa del Covid 19, ha afectado a muchas familias del conjunto, solicitamos amablemente **se nos ratifique el concepto por ustedes dado**, indicándonos, **si la mayoría calificado del 70% reglamentada en el artículo 46**, para que esta cuota sea válidamente cobrada, se refiere,*

- 1) *Al mínimo de votos positivos de todos los copropietarios (572) para la aprobación de esta cuota, es decir, ¿que de los 572 el 70% debió haber votado positivamente esta cuota?*
- 2) *Al voto positivo del 70% de los coeficientes del conjunto, es decir, ¿que el 70% del 100% del coeficiente total del conjunto debió votar afirmativamente esta cuota?*
- 3) *Al número de asistentes a la asamblea extraordinaria, es decir, ¿que debió haber asistido el 70% de los 572 copropietarios? y queda aprobado independiente de la votación, ¿que como en este caso fue muy dividida o se debe tener un porcentaje también mínimo de votación entre los asistentes para que esta decisión sea válida?*
- 4) *Al coeficiente de asistentes, es decir, que el del 70% del 100% total del coeficiente, asistiera a la asamblea extraordinaria, y queda aprobado independiente de la votación, que como en este caso fue muy dividida o ¿se debe tener un porcentaje también mínimo de votación entre los asistentes para que esta decisión sea válida?*

De otra parte, se nos informe si los parqueaderos privados deben pagar el valor adicional por el coeficiente, aun cuando no se beneficien de nada de la impermeabilización, ¿toda vez que se encuentran al aire libre, en una zona común del conjunto?"

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

El CTCP no es competente para pronunciarse en aspectos diferentes a los relacionados con aspectos contables, de información financiera, revisoría fiscal y aseguramiento de información. No obstante, la situación expresada en la consulta, hace referencia sobre las decisiones de la asamblea de copropietarios. La Ley 675 de 2001, hace referencia de 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 el concepto 2019-0034², que se relaciona en la consulta, se hace referencia al artículo 46. En el mismo, como se relacionó en los párrafos anteriores, 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.

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.

¹ Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto del 2001, Decisiones que exigen mayoría calificada, artículo 46.

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=297d7d1d-0332-4ea1-9aa1-e29334c33ec9>

³ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2015/SU221-15.htm#:~:text=La%20Corte%20concluy%C3%B3%20que%20la,la%20ha%20entendido%20la%20jurisprudencia.>

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco /Carlos Augusto Molano R.

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