



Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-014552
Fecha de Radicado	27 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0313
Tema	Propiedad Horizontal – Decisiones de la Asamblea

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) De conformidad con el inciso 2º del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 y la sentencia C-522 de 2002 en su numeral 27 de la Honorable Corte Constitucional ratifican que las decisiones de carácter económico al interior de la propiedad horizontal son las únicas que se toman con base en el porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Me podría aclarar si las siguientes decisiones son de carácter económico y por ende se toman de acuerdo al porcentaje de copropiedad de cada bien privado en las Asambleas de Propietarios, aclarando que se trata de un edificio residencial, a saber:

- 1. Corrección de Estados Financieros (Activo, Pasivo y Patrimonio).**
- 2. Modificación de Estados Financieros (Activo, Pasivo y Patrimonio).**
- 3. Aprobación de Estados Financieros (Activo, Pasivo y Patrimonio).**

- 4. Corrección de Presupuesto (Ingresos y Gastos).**
- 5. Modificación de Presupuesto (Ingresos y Gastos).**
- 6. Aprobación de Presupuesto (Ingresos y Gastos).**

- 7. Corrección estado de cartera (cuentas por cobrar).**
- 8. Modificación estado de cartera (cuentas por cobrar).**
- 9. Aprobación estado de cartera (cuentas por cobrar).”**

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 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:

Dentro del carácter ya indicado, el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre el tema expuesto en la consulta, dado que su función es la de orientar sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera, aseguramiento de la información y revisoría fiscal; por lo anterior, establecer cuáles decisiones son de carácter económico y cuáles no, y quiénes las establecen, se encuentra dentro del alcance de la Ley 675 de 2001.

No obstante, en la sentencia relacionada en la consulta, C-522 de 2002¹ de la Corte Constitucional, se hace mención a las decisiones de tipo económico, así:

“(…) 24. Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello:

i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados.

ii. La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género.

iii. Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto. (…)”
Negrilla fuera de texto.

¹ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-522-02.htm#:~:text=C%2D522%2D02%20Corte%20Constitucional%20de%20Colombia&text=La%20distinci%C3%B3n%20entre%20comunidad%20pol%C3%ADtica,un%20individuo%20en%20una%20comunidad.>

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



De acuerdo con lo anterior, las decisiones de tipo económico son las que representan una erogación económica y será la asamblea general de propietarios quien en cumplimiento del artículo 37 de la Ley 675 de 2001², deberá determinar cuáles decisiones representan un desembolso o una salida de dinero de la copropiedad, para aplicar el coeficiente de propiedad determinando el voto porcentual. En otras palabras, entiende este Consejo, que aquellas decisiones que no revisten erogación alguna como la aprobación de los estados financieros, no conllevan una erogación o afectación económica alguna.

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: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

² http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/lev_0675_2001.html

