

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

ELSA TORRES BOHÓRQUEZ

E-mail: elsacont91@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-005576

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	10 de marzo 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0280 -CONSULTA
Código referencia	R-2-960-3
Tema	Coefficientes en Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

"En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad."

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Requiero de su asesoría para tener claridad en la forma de distribuir el presupuesto en una copropiedad mixta conformada por 54 oficinas (coeficiente del 39.57%) 24 Locales (coeficiente del 56.42%) y 47 garajes (4.01% de coeficiente) en la actualidad se distribuye

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 presupuesto de acuerdo al coeficiente de cada inmueble . Adicional las oficinas pagan el servicio de agua que llega a las áreas comunes porque los baños están en las áreas comunes y también las oficinas pagan todo lo relacionado con los ascensores (certificaciones y modernización) y toda remodelación que se haga a los baños se paga por las oficinas. Los demás ítems se distribuyen de acuerdo al coeficiente.

Mientras un local de 35 metros cuadrados se arrienda en 7 millones y paga admon de \$800.000, una oficina de los mismos 35 metros se arrienda en \$ 2.000.000 y su administración es de \$ 300.000.

Quisiera que ustedes me orientaran y me confirmaran si realmente el presupuesto esta bien distribuido por coeficiente y cada modulo debe aportar lo que le corresponde como es el caso de las oficinas el ascensor y los baños

El mantenimiento de la Plazoleta que es de las dos edificaciones y por la cual se da acceso a cada uno de los locales y a la porteria de cada Torre, ese mantenimiento a quien corresponderia?

Mil gracias por su orientación”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. 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 no tiene competencia para pronunciarse sobre el tema específico del peticionario. Dicho consejo emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica N° 15 *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto*.

“El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.”

Para determinar los coeficientes la Ley 675 del 2001 en los siguientes artículos nos indica, que:

“Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.”

“Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá

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



autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.*
- 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.*
- 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.*
- 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad."*

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Fernando Augusto Coca Collazos
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco. / Leonardo Varón García.

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



Radicado relacionada No. 1-2020-005576

CTCP

COLOMBIA, 19 de abril de 2020

Señor(a)
Elsa Torres Bohórquez
elsacont91@hotmail.com

Asunto : CONSULTA 2020-0280

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.

Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:
fernando coca

Folios: 1
Anexo: 0
Nombre anexos: 2020-0280 Coeficientes propiedad horizontal env LVG.pdf

Revisó: FERNANDO AUGUSTO COCA COLLAZOS