



CTCP-10-00883-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

JAIRO ANDRÉS JIMENEZ RODRÍGUEZ

E-mail: mrjajr@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-013417

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	28 de junio de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-590-CONSULTA
Tema	PH Coeficientes de Copropiedad

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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, 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 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:

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos relacionados con los coeficientes de copropiedad utilizados para determinar las cuotas ordinarias, por cuanto su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por lo anterior, para resolver los conflictos relacionados con la determinación de las cuotas de administración deberá tenerse en cuenta lo establecido en la ley 675 de 2001, también podría remitir su consulta a la Alcaldía Municipal o Distrito por el que haya sido expedido el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad.



CONSULTA (TEXTUAL)

"Por medio de la presente radico el documento "Cobros por coeficiente según ley 675 para Apto 1101 Estac. 116 Dep 33.pdf" para que por favor lo analicen y den su concepto."

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.

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos relacionados con los coeficientes de copropiedad utilizados para determinar las cuotas ordinarias, por cuanto su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por lo anterior, para resolver los conflictos relacionados con la determinación de las cuotas de administración deberá tenerse en cuenta lo establecido en la ley 675 de 2001, también podría remitir su consulta a la Alcaldía Municipal o Distrito por el que haya sido expedido el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad.

Algunos apartes de la ley 675 de 2001 que se refieren al tema, son los siguientes:

"Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

(...).

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso."

"Art. 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales."



"CAPITULO VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 25. *Obligatoriedad y efectos.* Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Artículo 26. *Determinación.* Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

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 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García



UAE-JCC Oficina de Atención al Ciudadano Diana Bonilla <atencion.ciudadano1@jcc.gov.co>

Fwd: Cobros por coeficiente segun ley 675

1 mensaje

Atención al Usuario - Junta Central de Contadores <info@jcc.gov.co>

21 de junio de 2018, 8:58

Para: UAE-JCC Oficina de Atención al Ciudadano Diana Bonilla <atencion.ciudadano1@jcc.gov.co>

----- Mensaje reenviado -----

De: **Jairo Andres Jimenez Rodriguez** <mrjajr@gmail.com>

Fecha: 20 de junio de 2018, 14:29

Asunto: Cobros por coeficiente segun ley 675

Para: info@jcc.gov.co

Señores:

Junta Central de Contadores

Por medio de la presente radico el documento "Cobros por coeficiente segun ley 675 para Apto 1101 Estac 116 Dep 33.pdf" para que por favor lo analicen y den su concepto.

Cordial Saludo,

Jairo A Jiménez

CC 14'243.973

Km 2 Vía Chía Cajica Hacienda Fontanar Aliso

Cel 300 569 1644

Diez Anexos:

Cobros por coeficiente segun ley 675 para Apto 1101 Estac 116 Dep 33.pdf

Escr 424 20170218 Notaria 2.pdf

RPH FINAL - VENTUS MULTIFAMILIAR CD.pdf

Ley_675_2001.pdf

estado de cuenta 1101 116 33.pdf

1101 MOVIMIENTO ENERO 2017 A MAYO 2018.pdf

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VENTUS.doc

Ppto asamblea marzo 17 de 2018.pdf

Reclamo contabilizacion errada.pdf

Respuesta reclamo contabilización errada

Atención al Usuario
info@jcc.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 2 de Agosto de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-013417



2-2018-016125

Señor

Jairo Andrés Jimenez Rodríguez

CARGO

mrjajr@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

jairo Jimenez

Cra 13 N° 28 01

BOGOTA

CUNDINAMARCA

Asunto: Consulta 2018-590

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

Cordialmente;

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos: 1

Anexo: 2018-590 PH Coeficientes de copropiedad.pdf

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A - 15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
por espíritu educador



COMPAGNIA
ISO 14001
CERTIFICADA
RECONOCIDA

80-2015002045

GD-FM-009.v13



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Aprobó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A - 15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 **TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
por equidad educativa



BO-20-15002045

GD-FM-009.v13