



Libertad y Orden

Bogotá D.C., 22 MAR. 2011

COPIA

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
23/3/2011 09:58 FOLIO: 4 ANEXO: 1  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-25989  
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO  
REMITENTE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO: DUVEL J. SEQUEDA PICO

Señor  
DUVEL J. SEQUEDA PICO  
Carrera 50B N° 64-43, Torre 3, Apto. 1103  
La Ciudad

Referencia: Determinación de Coeficientes e Inspección Libros Contables, Derecho de  
Petición 4120-E1-25989 del 2 de marzo de 2011.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 10 de marzo de 2011.

Respetado señor Sequeda,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes, a saber:

PREGUNTAS 1, 2, 3 y 4:

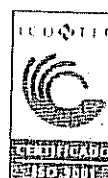
- "1. ¿Qué parámetros se deben tener en cuenta al momento de calcular los coeficientes se deben tener en cuenta?" (Sic)
- "2. ¿Qué parámetros se deben tener en cuenta al momento de calcular los módulos de contribución, y en copropiedades mixtas, se puede dar el caso que no se requiere calcular módulos de contribución, ya que las unidades comerciales, requieren de los mismos gastos que las unidades residenciales?" (Sic)
- "3. ¿Para el cálculo de los coeficientes en algún caso influye el valor comercial?"
- "4. Para el cálculo de los coeficientes en algún caso influye la ubicación del inmueble?, me explico, si un inmueble que tiene un área "x" ubicado en el primer piso, frente a un inmueble con la misma área "x" en el quinto piso, o sea el valor comercial de dicho inmueble?" (Sic)

Para atender estas inquietudes las cuales se relacionan con los propiedades horizontales de uso comercial o mixto, se hace necesario transcribir los artículos 27 y 31 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, a saber:

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

<sup>3</sup> "Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"





**"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 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica."

Al tenor de las normas precitadas, se puede aseverar que para determinar los coeficientes de copropiedad de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe asignar un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada, la destinación y características de los mismos, sin perjuicio de que el valor inicial coincida con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Ahora bien, en lo que atañe a los módulos de contribución deben preverse de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, para lo cual se debe determinar la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a la naturaleza, destinación o localización.

#### PREGUNTA 5:

"5. En los libros de actas, que se folian por una sola página, ¿en el lado de la cara que no está foliada, se puede imprimir, o solo se imprime en la cara donde se identifica el número del folio?"

Una vez efectuado un análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que el tema de foliación o paginación de los documentos (libros de actas) no se



Libertad y Orden

encuentra previsto; sin embargo, dentro de un proceso de control de la documentación (ordenación, clasificación y custodia) se considera pertinente que cada página que tenga información debe ser numerada, es decir, que se debe paginar<sup>4</sup> el respectivo documento. Aunado a lo mencionado, cabe aclarar que al foliar un documento el folio vuelto puede ser escrito, impreso o diligenciado.

**PREGUNTA 6:**

*"6. En una copropiedad de uso comercial, al momento de una votación de carácter no económico, ¿se puede apartar del coeficiente, y tenerse en cuenta la fórmula de unidad de voto por cada inmueble, sin importar el coeficiente de dichos inmuebles?"*

En lo que respecta a la integración y alcance de las decisiones de la asamblea general de propietarios el inciso 2° del artículo 37 de la Ley 675, dispone que: "(...) Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. (...)" (Subrayado extratexto).

El precitado inciso fue analizado por la Corte Constitucional en sentencia C-522 del 10 de julio 2002, M.P. JAIME CORDOBA TRIVIÑO, manifestando que:

*"(...) 27. En consecuencia, la Corte Constitucional declarará exequibles las normas demandadas pero frente al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecerá el condicionamiento de exequibilidad en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento."*

De lo prenotado, se puede establecer que jurisprudencialmente se facultó a la asamblea general de propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (edificios o conjunto de uso residencial, comercial o mixto) para que tomen decisiones de carácter no económico, bajo la regla de un voto por cada unidad privada.

**PREGUNTA 7:**

*"7. Los copropietarios, de una propiedad horizontal, podrán realizar la inspección de los libros contables y documentos de la copropiedad en general, en cualquier momento o se asemeja*

<sup>4</sup> Las siguientes definiciones contribuyen a la comprensión del tema (página web: [www.rae.es](http://www.rae.es)), a saber:

Folio: "1. m. Hoja de un libro o de un cuaderno".

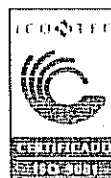
Foliar: "1. tr. Numerar los folios de un libro o de un cuaderno".

Folio Recto: "1. m. Primera página de un folio, cuando solo ella está numerada".

Folio Vuelto: "1. m. Revés o segunda plana de la hoja del libro que no está numerada sino en la primera".

Página: "1. f. Cada una de las dos haces o planas de la hoja de un libro o cuaderno".

Paginar: "1. tr. Numerar páginas o planas".





*como lo establece el código de comercio y el artículo 48 de la Ley 222/95; con las mismas limitantes que consagra esta normativa, como lo son "cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad..."; así como el momento indicado, es una vez se convoque a Asamblea?*

*Este último punto, ya que en concepto anterior, no se aclaró. Adjunto concepto anterior."*

Como usted lo manifiesta esta Oficina Asesora Jurídica ya le absolvió una consulta del mismo tenor mediante el Oficio 1200-E2-10640 del 18/02/2011; por lo cual me permito reiterarle que únicamente emitimos conceptos de carácter general dentro de la abstracción que nos permiten nuestras funciones y competencias, sin pronunciarnos sobre asuntos de carácter particular y concreto; en consecuencia, respetuosamente lo invito a que consulte el caso subexamine a un especialista en propiedad horizontal.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>5</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO/BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 15/03/2011

<sup>5</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."