



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., 14 de abril de 2009

RAD.- 1200-E2-035794

Señor
JULIO ENRIQUE VELA VELA
Calle 22D No. 69F-73 Int. 25, Apto. 703
Tel. 4167610
E-mail: jotavevea14@hotmail.com
La Ciudad.

Referencia: Determinación Coeficiente de Copropiedad, Derecho de Petición No. 4120-E1-35794 del 31 de marzo de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, 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, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se pregunta respecto a:

“..., cómo se establece el coeficiente de una vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal, indicando la fórmula en un ejemplo. Si se hace sobre área construida o área de lote de la unidad privada y que otros factores se tienen en cuenta.” Sic

Bajo el entendido que el coeficiente de copropiedad es el índice que establece la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto; índice que debe estar señalado en el reglamento de propiedad horizontal¹.

¹ “Ley 675 de 2001. 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.”



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

La Ley 675 de 2001 en el artículo 25, establece la forma de determinar los coeficientes de copropiedad, a saber:

“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.” (subrayado fuera de texto)

En relación con el inciso segundo del artículo citado, se hace necesario precisar que el área privada construida es la extensión de superficie cubierta de cada bien, excluyendo los bienes comunes de uso exclusivo, localizados dentro de sus linderos; en tanto que el área privada libre es la extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, también con exclusión de los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

La regla que puede advertirse de lo establecido por la Ley 675 de 2001, es como la copropiedad está sustentada en la participación en áreas comunes por parte de todos los copropietarios y la asignación de coeficientes según el área privada de cada uno de los bienes que conforman la propiedad horizontal.

Como se manifestó anteriormente, este ministerio no tiene dentro de sus funciones el pronunciarse sobre situaciones de carácter particular y concreto. Lo anterior, impide a esta Oficina Asesora Jurídica, pronunciarse acerca del ejemplo por usted planteado.

Con respecto a su solicitud de información de las viabilidades de vivienda aprobadas en la municipalidad de Flandes, Tolima, en los años 2007 y 2008; dicha información reposa en la Secretaría de Planeación e Infraestructura quien es la entidad encargada del Desarrollo Territorial de dicho municipio. En virtud de lo cual se remitirá por competencia su solicitud, según lo estipulado por el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía