



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá, D.C., 19 de agosto de 2010

Rad.-1200-E2-096784

Señor

**Álvaro Gutierrez**

alvaroilich@yahoo.com

**Referencia:** Respuesta Derecho de Petición  
Radicado 4120-E1-96784 de 2010

Dando contestación a su solicitud manifestamos que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política y expide la regulación en materia ambiental, de vivienda, usos del suelo, ordenamiento territorial, desarrollo territorial y urbano, agua y saneamiento básico. En desarrollo de esa función establecida por la ley, emite conceptos de carácter general y no le corresponde resolver casos particulares.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición en relación con sus preguntas las cuales se transcriben a continuación:

*¿Es legal la asignación de un coeficiente de copropiedad provisional, cuando la ley no lo define, salvo para los conjuntos integrados por etapas, que es claro no es nuestro caso?*

*¿Ese presupuesto mensual no debe dividirse entre la totalidad de los coeficiente de copropiedad; es decir que cada copropietario debe pagar con base en su coeficiente de copropiedad, debiendo la inmobiliaria asumir la cuota de administración de aquellos inmuebles no entregados y no vendidos?*

En relación con la modificación del coeficiente de propiedad, la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal señala en el artículo 28 lo siguiente:

*“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 anexasen al mismo.*



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.  
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362  
Telefax: 3406212  
[www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co)

Página 1 de 2



Certificado No.SC 6734-1



GP 153-1





Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

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.”

De acuerdo con lo anterior, el coeficiente de copropiedad solo se podrá modificar si se incurre en alguna de las causales establecidas por el citado artículo.

Por otra parte y en relación con las cuotas de administración se observa que el numeral 3, del artículo 25 de la Ley 675 de 2001 dispone:

**“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:

...

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.”

Del numeral transcrito se concluye que el pago de cuota ordinaria de administración se determina de acuerdo con el coeficiente de copropiedad y como ya se expuso dicho factor solo puede ser reformado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la citada ley, es decir, la cuota de administración será modificable una vez se varíen los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, hasta tanto no se surta dicho trámite cada copropietario pagará el valor de cuota ordinaria de administración de acuerdo con el coeficiente asignado y registrado en la escritura pública.

La presente consulta se absuelve de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Claudia Mateus  
Elaboró: Mauricio Beltrán



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.  
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362  
Telefax: 3406212  
[www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co)

Página 2 de 2



Certificado No.SC 6734-1



GP 153-1

