



Bogotá D.C., Julio 13 de 2010

1200-E2-082369

Señor
HUMBERTO MAFLA CIFUENTES
Av. 4 Nte No. 8N-67, Oficina 302, Barrio Centenario
Cel. 315 5697951
Cali, Valle del Cauca

Referencia: Determinación de Coeficientes, Derecho de Petición No. 4120-E1-82369 del 30 de junio de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 2 de julio de 2010.

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 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.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

PREGUNTAS 1, 2 y 4:

“Para el calculo de los coeficientes debe medirse el área privada construida en cada lote y calcularse con respecto a la sumatoria de las áreas construidas en todos los lotes?”

“Como existen lotes sin área construida, cómo calculo los coeficientes provisionales de ellos?”

Podría ser, por ejemplo, asignándole un área construida promedio, resultante de los existentes en lotes construidos?”

“Además del la casa propiamente dicha, que otras cosas deben incluirse como área privada construida? Ejemplo: piscina, caballerizas, galpones, etc.” (sic)

Respecto a la determinación del coeficiente de propiedad, la Ley 675 de 2001 en su artículo 25 establece lo siguiente:

“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.”

Por lo que los coeficientes se deben calcular midiendo el área privada construida en relación con el área privada total (incluyendo el área privada no construida) del edificio o conjunto.

De otra parte, en lo que respecta al área privada construida, el numeral 2° del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010¹, la define como "... la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar", lo que lleva a incluir elementos como piscinas, caballerizas, galpones, entre otros; siempre y cuando se enmarquen dentro de la definición transcrita.

PREGUNTA 3:

"Cada cuanto se deben revisar estos coeficientes? O podría contemplarse un artículo en el reglamento de copropiedad del condominio que autorice y obligue al consejo de administración o al administrador, a efectuar cada año un recalcule que sería informado en la asamblea general ordinaria?

Lo anterior contemplaría las modificaciones que se hagan a lotes con áreas construidas"

En lo que atañe a la modificación del coeficiente de propiedad, el 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.
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 consecuencia, no es necesario establecer periodos de tiempo para la modificación de los coeficientes, ya que es dable hacerlo cuando así se requiera, de acuerdo con la normatividad transcrita.

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

Cordialmente,

SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano

¹ Decreto 1469 de 2010. "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curules urbanos y se expiden otras disposiciones".