

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

FERNANDO ACOSTA DIAZ

[controlyconvivenciaph@gmail.com](mailto:controlyconvivenciaph@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-012883

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	2 de junio de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0544 – CONSULTA
Código referencia:	0-6-102
Tema:	Quórum reuniones no presenciales propiedades horizontales

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“De la manera más atenta me permito en representación del gremio de propiedad horizontal del Tolima, formular la siguiente consulta: Cuando se celebra una asamblea NO PRESENCIAL ordinaria o extraordinaria de copropietarios en una propiedad horizontal, ¿cuál es el quórum necesario para que sean válidas las decisiones?”*

**RESUMEN:** La Ley 675 de 2001 no establece ninguna diferencia en el quórum requerido para la realización de reuniones presenciales o no presenciales. Sin embargo deberá tenerse en cuenta cualquier requerimiento que haya sido incorporado en el reglamento interno de la copropiedad.

### CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

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 de la información.

Respecto de su consulta es necesario manifestar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP es un organismo de orientación técnico-científica de la profesión y de normalización técnica; una de sus funciones es la de resolver inquietudes sobre normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información. Revisando su consulta no encontramos una pregunta específica relacionada con la aplicación de dichas normas; sin embargo, le manifestamos que la Ley 675 de 2011,

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

establece en el artículo 42 la posibilidad de realizar reuniones no presenciales, adicionalmente el artículo 45 de la misma Ley señala el quórum requerido para realizar cualquier tipo de reunión. Los artículos referidos indican lo siguiente:

**\*Artículo 42. Reuniones no presenciales.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad...

**Artículo 45. Quórum y mayorías.** Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

En conclusión, la Ley 675 de 2001 no establece ninguna diferencia en el quorum requerido para la realización de reuniones presenciales o no presenciales. Sin embargo deberá tenerse en cuenta cualquier requerimiento que haya sido incorporado en el reglamento interno de la copropiedad.

Adicionalmente, le recomendamos tener en cuenta lo establecido en el artículo 8 del Decreto 579 de 2020 "Asambleas de propiedad horizontal. Reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de la Ley 675 2001, podrán efectuarse:

1. En forma virtual, durante periodo comprendido la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo de la Ley de 2001 y Capítulo 1.6 Título 1 de la 2 Libro 2 del Decreto 1074 201 Decreto Único Reglamentario Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia".

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: María Valeska Medellín Mora/Wilmar Franco Franco  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/ Leonardo Varón García/Jesús María Peña Bermudez

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



Radicado No. 2-2020-016064  
2020-06-16 09:18:16 a. m.

Radicación relacionada: 1-2020-012883

CTCP

Bogota D.C, 16 de junio de 2020

Señor(a)  
Fernando Acosta Diaz  
controlyconvivenciaph@gmail.com;mmedellin@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0544

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos:

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@ mincit.gov.co

<http://www.mincit.gov.co>

Fecha firma: 16/06/2020 09:18:16

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20