Asambleas de propietarios

Versión 1.2 · Actualizado: 22/10/2026 · Estado: PUBLICADO

¿Para qué sirve?

Para llevar la **asamblea de propietarios** de principio a fin:

- se crea y se arma el **orden del día**;
- se **convoca** e imprime la convocatoria;
- se registran los **poderes**;
- se anota la **asistencia** de cada unidad;
- eTax2 calcula el **quórum por propietarios**, como manda la Ley 284, y no deja abrir la asamblea si no lo hay.

Las votaciones de cada punto y el acta se explican en Votaciones y actas.

¿Cuándo debo usarlo?

- Para cada asamblea **ordinaria** o **extraordinaria** del edificio.
- Desde que la junta decide convocarla hasta que la asamblea se cierra.

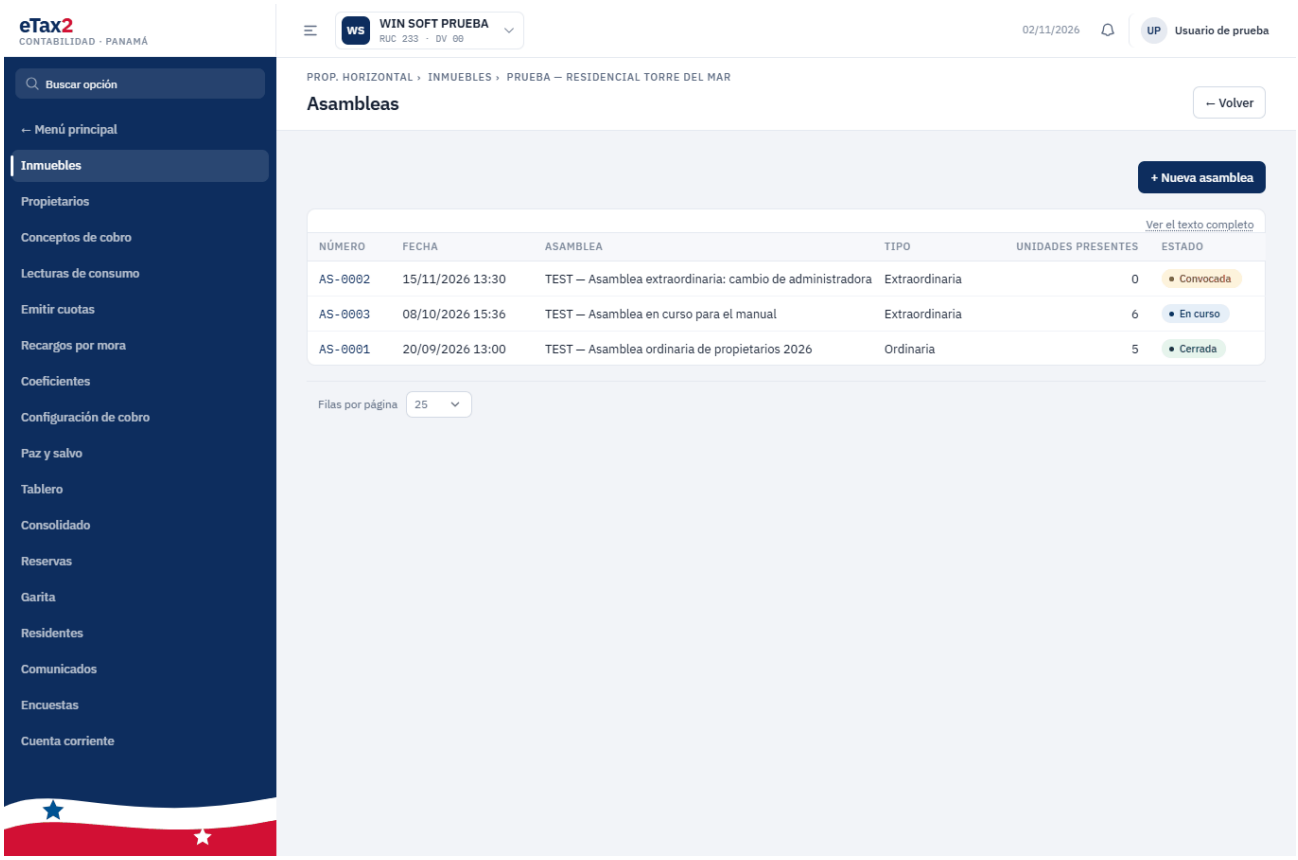
Antes de comenzar

- Cada unidad debe tener su **propietario vigente**. Vea Inmuebles y propietarios.
- Los estacionamientos y depósitos que se vendieron con un apartamento deben estar enlazados a su **unidad principal**: votan con ella, no aparte.
- El quórum y el voto de los morosos **los fija la Ley 284**: no se configuran.
- Necesita el permiso **ph.ver** para consultar y **ph.gestionar** para crear y registrar.

Cómo llegar a esta opción

Prop. Horizontal → Asambleas, o desde la ficha del inmueble con el botón **Asambleas**.

La lista muestra **Número**, **Fecha**, **Asamblea**, **Tipo**, **Unidades presentes** y **Estado**. Pulse el número para abrir la asamblea.



Lista de asambleas · Captura del 02/11/2026

Paso a paso

1. Crear la asamblea

1. Pulse **+ Nueva asamblea**.
2. Llene:
   - **Tipo**: Ordinaria o Extraordinaria.
   - **Título**, **Fecha** y **Hora (primera convocatoria)**.
   - **Modalidad**: Presencial, Virtual o Presencial y virtual. Llene **Lugar** y, si aplica, **Enlace (si es virtual)**.
   - **Es segunda convocatoria**: márquelo solo si la convoca en otra fecha porque la primera no tuvo quórum. Esa asamblea sesiona con los propietarios que asistan.
3. Pulse **Crear**. eTax2 asigna el número (por ejemplo, **AS-0002**) y muestra: «Asamblea AS-0002 creada. Arme el orden del día y convóquela.»

El formulario recuerda la regla: se abre con más de la mitad de los propietarios; pasada una hora, con el 20 %; cada unidad tiene un voto, y la unidad con cuotas vencidas tiene voz, pero no voto.

La asamblea nace en estado **Borrador**.

2. Armar el orden del día

1. En el formulario debajo de **Orden del día**, escriba el **Punto**.
2. Si el punto se vota, marque **Se vota**.
3. En **Tipo de decisión**, elija la que corresponda y eTax2 llena la mayoría que pide la ley. También puede ajustarla a mano:
    - **Mayoría de los presentes (art. 51)**: más del 50 % de las unidades presentes con derecho a voto.
    - **Reforma del reglamento (art. 50)**: al menos el 66 % de todas las unidades y al menos el 75 % del valor.
    - **Cambio de coeficiente (art. 50, num. 1)**: al menos el 75 % de todas las unidades y al menos el 75 % del valor.
    - **Uso exclusivo de bienes comunes (art. 50, num. 2)**: al menos el 51 % de todas las unidades.
4. Revise los campos:
    - **% de las unidades** y **De**: *de las unidades presentes con derecho a voto* o *de todas las unidades del edificio*.
    - **Al menos ese %**: márquelo cuando la ley dice «el X %» o «no menos del X %». Así, el X % exacto aprueba. Sin la marca, hace falta **más** del X %.
    - **Y además, % del valor (opcional)**: si la decisión exige también un porcentaje del valor (coeficiente), escríbalo aquí.
5. Si quiere, llene **Detalle (opcional)**.
6. Pulse **Agregar punto**.

Un punto sin **Se vota** queda como **Informativo**. Para eliminar un punto, pulse **Quitar**; eTax2 renumera los demás. El orden del día solo se puede cambiar mientras la asamblea está en **Borrador** o **Convocada**.

3. Convocar

1. Pulse **Convocar**. La asamblea pasa a **Convocada**.
2. Pulse **Convocatoria** (arriba) para abrir el aviso listo para **Imprimir**.

La convocatoria trae la fecha y la hora, el lugar o enlace, el orden del día y la regla de la ley: «La asamblea quedará constituida con más de la mitad de los propietarios. Si transcurrida una hora no se reúne ese quórum, se levantará constancia y podrá sesionar con el 20 % de los propietarios». También avisa que cada unidad tiene un voto y que la unidad que no esté al día tiene voz, pero no voto.

Desde ese momento, los propietarios ven la asamblea en el portal, en **Asambleas**.

4. Registrar poderes

1. En **Poderes**, elija la **Unidad**.
2. Escriba el nombre del **Apoderado** y su **Cédula o pasaporte**.
3. Pulse **Registrar poder**. eTax2 muestra «Poder registrado: (apoderado) representa a la unidad (código).»

Reglas:

- Cada unidad tiene **un solo poder vigente**. Si registra otro, el anterior se anula solo.
- El poder lo otorga el **propietario vigente** de la unidad.
- No se registra un poder para una unidad que **ya registró su asistencia**.
- **Anular** un poder también retira de la asamblea al apoderado que había entrado con él. Los votos que ya emitió se conservan.

5. Registrar la asistencia

Se puede registrar cuando la asamblea está **Convocada** o **En curso**.

1. En el formulario debajo de **Asistencia**, elija la **Unidad**. Solo aparecen las que aún no se registraron.
2. En **Asiste**, elija **El propietario** o **Su apoderado**.
3. Si llega otra persona en nombre del titular, escriba su **Nombre (si no es el titular)**.
4. En **Cómo**, elija **Presencial** o **Virtual**.
5. Pulse **Registrar llegada**.

eTax2 anota quién es el **propietario** de esa unidad. Si la unidad tiene deuda vencida, la marca **Deuda vencida** y el mensaje lo dice: «Unidad A-305 registrada (con deuda vencida).» Esa unidad cuenta para el quórum, pero no vota.

En asambleas **Virtual** o **Presencial y virtual**, el propietario también puede pulsar en el portal **Registrar mi asistencia (unidad …)**.

Durante la asamblea:

- **Se retiró**: la unidad deja de contar para el quórum y no vota lo que siga.
- **Volvió**: la unidad cuenta otra vez y vota lo que siga.

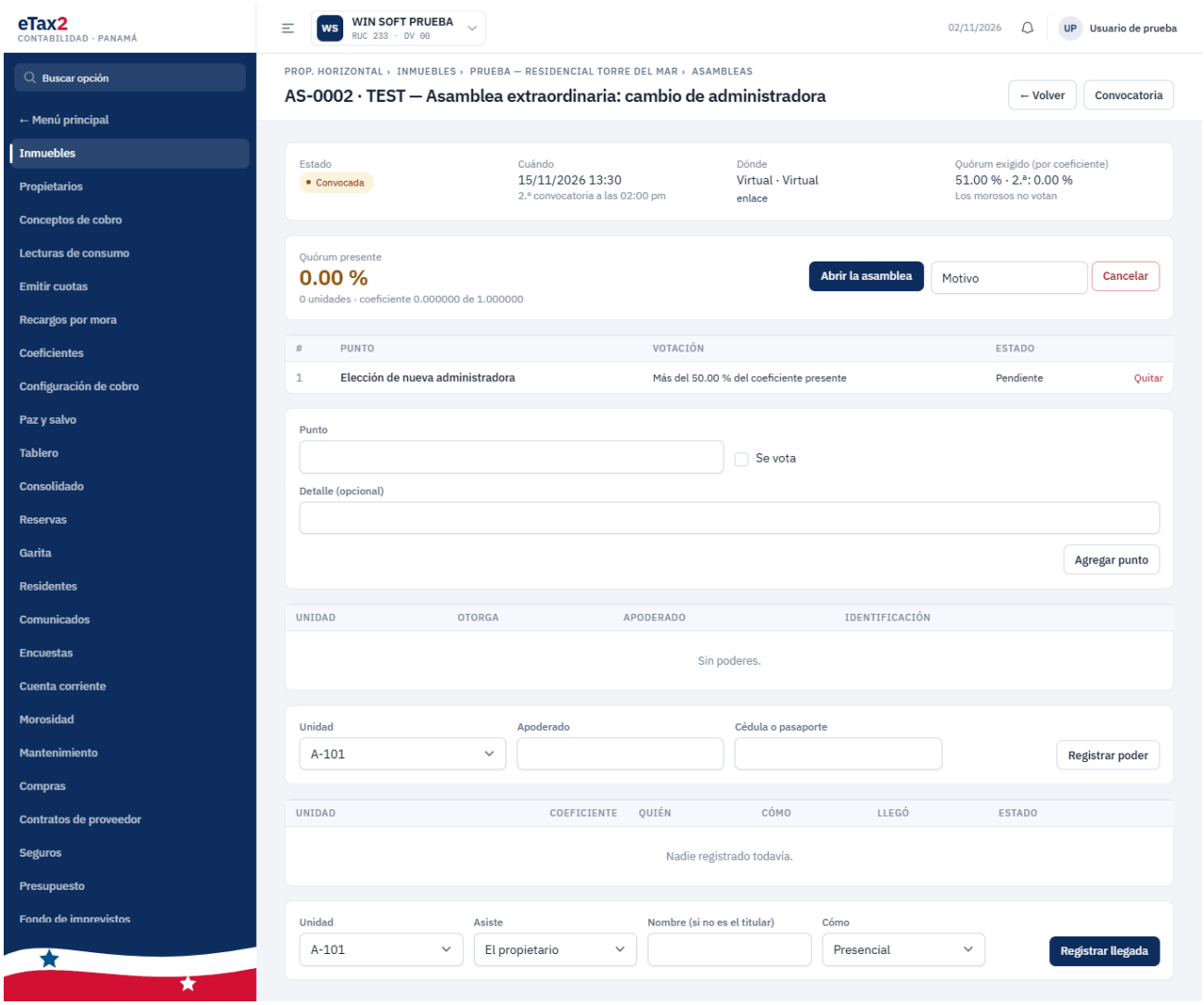
6. Abrir la asamblea (quórum)

El recuadro **Quórum presente** muestra el porcentaje y, debajo, cuántos propietarios hay de cuántos, cuántas unidades y cuántas tienen deuda vencida.

1. Pulse **Abrir la asamblea**.
2. eTax2 revisa el quórum:
    - si hay **más de la mitad** de los propietarios, la abre en primera convocatoria;
    - si no, y ya pasó **una hora** desde la hora citada, la abre con el **20 %** de los propietarios;
    - si la asamblea es **de segunda convocatoria**, la abre con los propietarios que asistan;
    - si no se cumple nada de eso, muestra **No hay quórum** con los propietarios presentes y la hora desde la que basta el 20 %.
3. La asamblea pasa a **En curso** y queda anotado: «Se abrió en 1.ª convocatoria con 58.33 % (07:20 pm).»

7. Cerrar o cancelar

- **Cerrar la asamblea**: disponible cuando está **En curso** y no hay ninguna votación abierta. Pasa a **Cerrada** y se habilita el acta.
- **Cancelar**: solo en **Borrador** o **Convocada**. Escriba el **Motivo** y pulse **Cancelar**.



Asamblea convocada: quórum, orden del día, poderes y asistencia · Captura del 02/11/2026

¿Qué ocurre después?

- **Cálculo del quórum.** Son los propietarios presentes entre todos los propietarios del edificio, a la fecha de la asamblea. Cada persona cuenta **una vez**, tenga una o varias unidades. Está presente el propietario de una unidad con asistencia registrada y sin retirarse, venga él mismo o su apoderado.
- **Qué unidades cuentan.** Las activas que no son accesorias de otra.
- **Morosos.** Las unidades con deuda vencida **cuentan para el quórum**, pero **no votan**.
- **Votación de los puntos.** Con la asamblea **En curso**, se votan los puntos uno por uno. Vea Votaciones y actas.
- **Asamblea cerrada.** Ya no se registran asistencias, poderes ni puntos.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **Así lo dice la ley.** La Ley 284 de 2022 constituye la asamblea con más de la mitad de los propietarios, «independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos» (art. 67).
- **El moroso no vota, sin excepción.** La ley lo inhabilita para votar mientras no esté al día; solo tiene voz (art. 51). Por eso no hay una casilla para cambiarlo.
- **Una sola asistencia y un solo poder vigente por unidad.** Así ninguna unidad se cuenta dos veces.
- **Las asambleas de antes no cambian.** Las creadas antes del 22/10/2026 se celebraron con quórum y votos por coeficiente. eTax2 las sigue mostrando así («Quórum exigido (por coeficiente)»), con su acta y su evidencia tal como quedaron.

Ejemplo práctico

Edificio **RESIDENCIAL TORRE DEL MAR**, con 12 unidades con voto y 12 propietarios.

AS-0004 · Asamblea ordinaria anual 2027, citada para el 20/01/2027 a las 07:00 p. m.

1. El 10/01/2027 se registra el poder de la unidad B-204: su propietario autoriza a **Carlos Ríos**.
2. A las 07:05 p. m. hay 7 unidades presentes, entre ellas B-204, representada por su apoderado. Una propietaria tiene dos de esas unidades, así que hay **6 propietarios** presentes.
3. Quórum: 6 ÷ 12 = **50.00 %**. No es más de la mitad: eTax2 no la abre todavía.
4. A las 07:20 p. m. llega un propietario más: 7 ÷ 12 = **58.33 %**. eTax2 la abre en **primera convocatoria**.

Si a las 07:05 p. m. solo hubiera 2 propietarios, eTax2 respondería: «No hay quórum: están presentes 2 de 12 propietarios (16.67 %). La Ley 284 (art. 67) pide más de la mitad; desde las 08:00 pm (una hora después de la citada) basta el 20 %.» A las 08:00 p. m., con 3 propietarios (25 %), ya se puede abrir.

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
La convocatoria necesita al menos un punto en el orden del día.	Agregue al menos un punto y vuelva a pulsar **Convocar**.
El orden del día ya no se puede cambiar: la asamblea está (estado).	Solo se cambia en **Borrador** o **Convocada**.

Mensaje	Qué hacer
La unidad (código) no tiene propietario vigente que otorgue el poder.	Registre el propietario de la unidad en Inmuebles y propietarios.
La unidad (código) ya registró su asistencia.	El poder debe registrarse antes de la llegada.
La unidad (código) no tiene un poder registrado para esta asamblea.	Registre el poder o elija **El propietario** en **Asiste**.
La unidad (código) ya está registrada.	Cada unidad se registra una sola vez. Si salió y regresó, use **Volvió**.
El poder con el que entró fue anulado: registre la asistencia de nuevo.	La unidad no puede volver con un poder anulado. Registre un poder nuevo o la llegada del propietario.
No hay quórum: están presentes … de … propietarios …	Espere a que lleguen más propietarios o a que pase una hora desde la citada (basta el 20 %). Si ni así se llega, cite a una asamblea de **segunda convocatoria**.
Hay una votación abierta: ciérrela antes de cerrar la asamblea.	Pulse **Cerrar votación** en el punto abierto.
La asamblea (número) está «(estado)»: no se puede hacer eso.	La acción no corresponde a ese estado. Por ejemplo, no se cancela una asamblea en curso.
La unidad no es de este edificio o no está activa.	Revise la unidad en el inmueble.

Preguntas frecuentes

Una persona tiene tres apartamentos. ¿Cuenta tres veces para el quórum? No. Cuenta como **un** propietario (art. 67). Para votar, en cambio, cada una de sus unidades tiene su voto (art. 51).

¿Se marca como morosa a una unidad que paga después de registrarse? No. La marca se toma al registrar la llegada y no cambia durante la asamblea.

¿Puede un propietario que dio poder votar por el portal? No. Si la unidad entró representada por un apoderado, vota el apoderado en sala.

¿Puedo cambiar los porcentajes de quórum? No en las asambleas nuevas: los fija la Ley 284. Las asambleas creadas antes del 22/10/2026 conservan los porcentajes por coeficiente con que se

crearon.

¿Puedo reabrir una asamblea cerrada o cancelada? No. Si hace falta, cree una asamblea nueva.

Sustento normativo

Ley 284 de 14 de febrero de 2022, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal (Gaceta Oficial 29476-C):

- **Art. 67:** la asamblea se constituye con el quórum de más de la mitad de los propietarios, sin importar cuántas unidades tenga cada uno. Pasada una hora sin quórum, se levanta constancia y puede sesionar con el 20 % de los propietarios. En segunda convocatoria, el quórum lo constituyen los propietarios que asistan.
- **Art. 51:** cada unidad inscrita tiene un voto. Las unidades que no están al día en las cuotas al momento de la votación no votan; su propietario solo tiene voz.
- **Art. 68:** el propietario puede hacerse representar por un mandatario, que no tiene que ser propietario.
- **Art. 62:** plazos de la convocatoria. La de la asamblea ordinaria anual va con el presupuesto y el informe de ingresos y egresos refrendado por un contador público autorizado.

Lo que decide eTax2: usa el propietario de cada unidad a la fecha de la asamblea y cuenta solo las unidades activas que no son accesorias. Además, toma la marca de deuda vencida al registrar la llegada. El reglamento de copropiedad no puede ir contra la ley; verifique con la administración, porque las normas pueden cambiar.
