Votaciones y actas de la asamblea

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

¿Para qué sirve?

Para que la asamblea **vote cada punto del orden del día** y quede prueba de cada voto.

- Cada unidad presente y al día vota **una sola vez** por punto, y cada unidad es **un voto** (Ley 284, art. 51).
- La unidad con deuda vencida tiene **voz, pero no voto**.
- eTax2 cuenta los votos y dice si el punto se aprobó o se rechazó.
- Cada voto queda sellado con una **huella** enlazada con la del voto anterior. Si alguien cambia, borra o agrega un voto después, eTax2 lo detecta.
- Al final, se redacta el **acta**. Al aprobarla, se publica en PDF en la biblioteca del edificio.

¿Cuándo debo usarlo?

- Durante la asamblea, cuando llega un punto que se vota.
- Después de cerrar la asamblea, para redactar y aprobar el acta.

Antes de comenzar

- La asamblea debe estar **En curso**. Vea Asambleas de propietarios.
- El punto debe haberse creado con **Se vota**, con su **Tipo de decisión** o su mayoría ajustada a mano: % de las unidades, **De**, **Al menos ese %** y, si aplica, **% del valor**. Vea Asambleas de propietarios.
- Las unidades que votan deben tener registrada su **asistencia**.
- Necesita el permiso **ph.gestionar** para abrir y cerrar votaciones, registrar votos y aprobar el acta.

Cómo llegar a esta opción

Prop. Horizontal → Inmuebles → (elija el inmueble) **→ Asambleas →** (pulse el número de la asamblea)

Las votaciones están en la tabla **Orden del día**; el acta, en la sección **Acta**, que aparece cuando la asamblea está **Cerrada**.

Paso a paso

1. Abrir la votación de un punto

1. En **Orden del día**, busque el punto y pulse **Abrir votación**.
2. eTax2 muestra «Votación abierta: «(punto)».» y el punto aparece como **Votando**.

Solo puede haber una votación abierta a la vez. Para abrir otra, primero cierre la que está abierta.

2. Registrar los votos en sala

Debajo del orden del día aparece **Votos en sala: «(punto)»**, con las unidades presentes que todavía pueden votar. Las unidades con deuda vencida **no aparecen**: tienen voz, pero no voto.

1. En la fila de la unidad, pulse **Sí**, **No** o **Abstención**.
2. eTax2 muestra, por ejemplo: «Voto registrado: unidad A-101 · Sí.» La unidad sale de la lista.

Un voto registrado no se puede cambiar. Cuando todos votaron, aparece: «Todas las unidades presentes con derecho a voto ya votaron.»

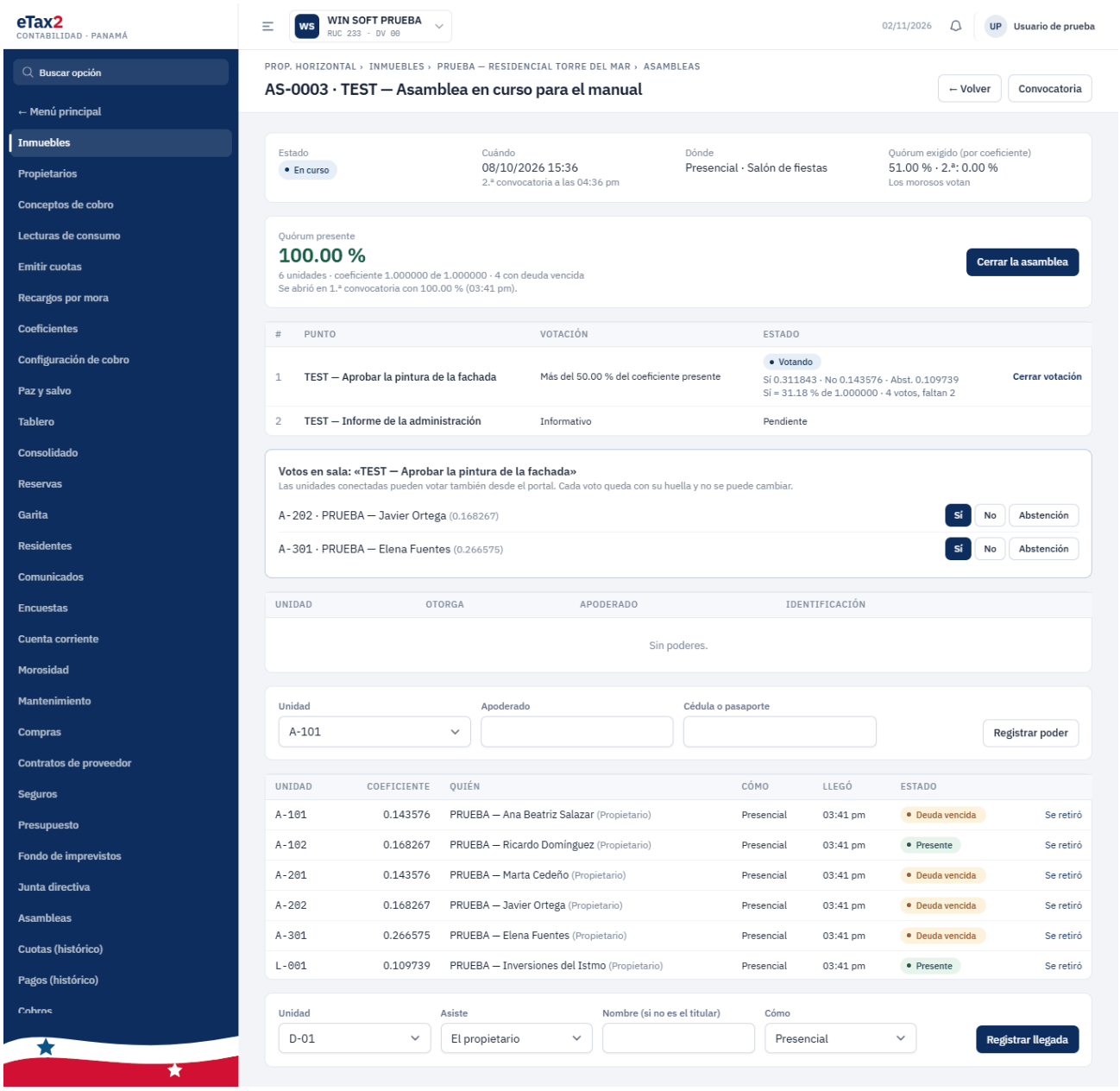
3. Votos desde el portal

Si la unidad está presente porque el propietario se conectó o lo registraron en sala como **propietario**, el propietario puede votar desde el portal:

1. En el portal, entre a **Asambleas**.
2. En el punto abierto, pulse **Sí**, **No** o **Abstención**.
3. El portal muestra «Su voto quedó registrado: Sí.» y, junto al punto, la etiqueta **Votó: Sí**.

El voto queda marcado con el canal **portal**.

- Si la unidad está representada por un **apoderado**, el propietario no puede votar por el portal: vota el apoderado en sala.
- Si la unidad tiene **cuotas vencidas**, el portal no muestra los botones de votar y le avisa: «Su unidad tiene cuotas vencidas: en la asamblea tiene voz, pero no voto (Ley 284, art. 51).»



Votación abierta: votos en sala y conteo · Captura del 02/11/2026

4. Seguir el conteo

Debajo del estado de cada punto, eTax2 muestra en vivo:

- **Sí … · No … · Abst. … unidades**: cuántas unidades votaron cada opción.
- **Sí = …% de … unidades**: el porcentaje del «sí» sobre la base y cuántas unidades con derecho a voto **faltan**.
- **Valor a favor = …% (… de …)**: solo si el punto exige un % del valor. Es la suma del coeficiente de las unidades que votaron «sí», incluido el de sus accesorios, sobre el valor de la base.

5. Cerrar la votación

1. Pulse **Cerrar votación**.
2. eTax2 congela el resultado y muestra ««(punto)»: APROBADO.» o ««(punto)»: RECHAZADO.»

El punto queda con la etiqueta **Aprobado** o **Rechazado**.

6. Verificar la evidencia

Al cerrar el punto, eTax2 recalcula toda la cadena de huellas y muestra:

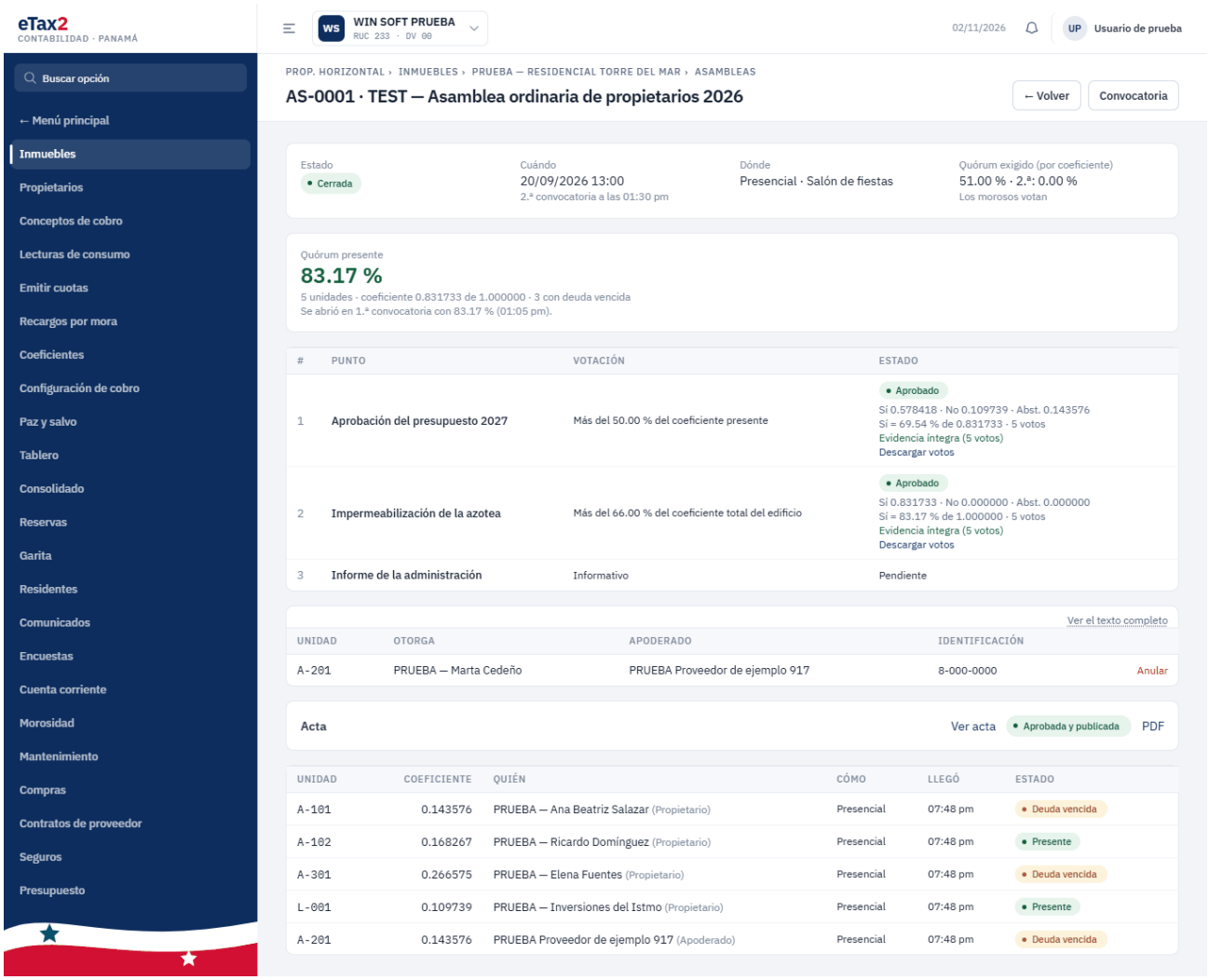
- **Evidencia íntegra (n votos)**: ningún voto fue alterado.
- **Evidencia ALTERADA desde el voto #…**: alguien cambió, borró o insertó un voto fuera de eTax2. Avise a la administración y al soporte.

Pulse **Descargar votos** para bajar un archivo CSV con las columnas: unidad, opción, coeficiente, canal, quién lo emitió, fecha y hora (UTC), IP, huella anterior y huella. Guárdelo como respaldo de la votación. El coeficiente de cada unidad queda en el archivo como dato; no pesa en el conteo.

7. Redactar y aprobar el acta

Cuando la asamblea está **Cerrada**, aparece la sección **Acta**.

1. En **Desarrollo y acuerdos**, escriba lo discutido y acordado. eTax2 llena el resto con los datos: asistencia, quórum y resultados.
2. Pulse **Guardar borrador**. eTax2 muestra «Acta guardada (borrador).»
3. Pulse **Ver acta** para revisarla en pantalla. Desde allí también puede usar **Imprimir**.
4. Cuando esté lista, pulse **Aprobar y publicar en la biblioteca**. eTax2 muestra «Acta aprobada y publicada en la biblioteca del edificio.»



Asamblea cerrada con su acta · Captura del 02/11/2026

¿Qué ocurre después?

- **Contenido del acta.** El acta trae:
  - el lugar, la fecha y las horas de apertura y cierre;
  - la convocatoria en que se abrió y el quórum que pedía la ley (más de la mitad, el 20 % pasada una hora, o los que asistan en segunda convocatoria);
  - la tabla **Asistencia**: unidad, si asistió, si fue el propietario o un apoderado, si tenía deuda vencida y la modalidad;
  - el quórum al cierre: cuántos propietarios de cuántos y cuántas unidades, con la nota de que se votó un voto por unidad y que las unidades con deuda vencida no votaron;
  - **Orden del día y resultados**: Sí, No, Abstención y Base (en unidades), Sí %, Exigido (la mayoría completa) y Resultado de cada punto. Si el punto exigía un % del valor, también el **Valor a favor (art. 50)**. Además, la cantidad de votos, el estado de la evidencia y la huella del último voto;

    - **Desarrollo y acuerdos**;
    - espacio para las firmas del **Presidente** y del **Secretario** vigentes de la junta en la fecha de la asamblea.
- **Al aprobar el acta.** eTax2 genera el **PDF**. Lo guarda en la biblioteca del edificio con el tipo **Acta** y visible para **Solo propietarios**. La sección muestra **Aprobada y publicada** con el enlace **PDF**.
- **Acta aprobada. No se modifica.**
- **Portal.** Los propietarios ven el resultado de cada punto en **Asambleas** y el acta en **Biblioteca**. Vea Portal del propietario.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **Un punto a la vez.** Así no se mezclan los votos de dos puntos.
- **Un voto por unidad, y el moroso no vota.** Así lo manda la Ley 284 (art. 51): cada unidad inscrita tiene un voto y la que no está al día al momento de votar solo tiene voz.
- **El voto no se cambia.** Una vez emitido, queda tal cual, con la hora, el canal y quién lo registró.
- **Huellas encadenadas.** Cada voto incluye la huella del anterior. Basta tocar un voto para que todos los siguientes dejen de cuadrar.
- **El acta sale de los datos.** Solo el desarrollo y los acuerdos se escriben a mano. La asistencia, el quórum y los resultados no se pueden alterar desde el texto del acta.
- **Las asambleas de antes no cambian.** Las creadas antes del 22/10/2026 se votaron por coeficiente. eTax2 las sigue mostrando así, con su acta y su evidencia íntegra.

Cómo decide eTax2 si un punto se aprueba

- El punto se **aprueba** si los votos «sí» son **más** del porcentaje exigido de la base. Si es exactamente igual, se **rechaza**.
    - Con **Al menos ese %**, el porcentaje exacto también aprueba (≥). Es lo que corresponde cuando la ley dice «el X %» o «no menos del X %».
- Si el punto exige un **% del valor**, además de las unidades, el coeficiente de los votos «sí» debe alcanzar ese porcentaje del valor de la misma base. Hay que cumplir **las dos** condiciones.
- El valor de una unidad incluye el de sus accesorios (estacionamiento, depósito) y se toma al registrar la llegada.
- Si la base es **de las unidades presentes con derecho a voto**, cuentan las unidades presentes al día y las que votaron y después se retiraron.
- Si la base es **de todas las unidades del edificio**, cuentan todas las unidades con voto, estén presentes o no y deban o no. El valor base es el coeficiente de todas las unidades activas.

- Las **abstenciones** cuentan en la base, pero no suman al «sí».
- Las unidades con deuda vencida **no votan ni cuentan** en la base de los presentes.

Ejemplo práctico

Edificio **RESIDENCIAL TORRE DEL MAR**, **AS-0004 · Asamblea ordinaria anual 2027**. Hay 9 unidades presentes; 2 tienen cuotas vencidas, así que **7 unidades** tienen derecho a voto.

Punto 2: Aprobar el presupuesto 2028. Aprueba con más del 50 % de las unidades presentes con derecho a voto.

Opción	Unidades
Sí	4
No	2
Abstención	1
Base (presentes al día)	**7**

Sí = 4 ÷ 7 = **57.14 %**, más del 50 % → **APROBADO**. Comprobación: 4 ÷ 57.14 % = 7, igual a la base.

Punto 3: Reformar el reglamento de mascotas. Se elige **Reforma del reglamento (art. 50)**: al menos el 66 % de todas las unidades del edificio (12) y al menos el 75 % del valor.

Votan «sí» 8 unidades. Unidades: 8 ÷ 12 = **66.67 %**, al menos el 66 %. Esas 8 unidades suman un coeficiente de 0.712000 sobre 1.000000: valor a favor = **71.20 %**, menos del 75 %. No se cumplen las dos condiciones → **RECHAZADO**. Comprobación: 0.712 ÷ 71.20 % = 1.000, igual al valor total.

Si una de las unidades que votó «no», con un coeficiente de 0.050000, hubiera votado «sí»: 9 ÷ 12 = 75.00 % de las unidades y 0.762 ÷ 1.000 = 76.20 % del valor → **APROBADO**.

Al cerrar ambos puntos, eTax2 muestra **Evidencia íntegra (7 votos)**. Se cierra la asamblea, se escribe el desarrollo, se pulsa **Aprobar y publicar en la biblioteca**, y en la biblioteca aparece «Acta AS-0004 · Asamblea ordinaria anual 2027».

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
Solo se vota con la asamblea abierta.	Pulse **Abrir la asamblea** (debe haber quórum).
Ese punto no está pendiente de votación.	El punto es informativo o ya se votó.

Mensaje	Qué hacer
Ya hay otra votación abierta: ciérrela primero.	Pulse **Cerrar votación** en el punto que está **Votando**.
La votación de este punto no está abierta.	Abra la votación o, si ya se cerró, consulte el resultado.
La unidad no está presente en la asamblea.	Registre su llegada o use **Volvió** si se había retirado.
Esa unidad ya votó este punto.	El voto no se cambia ni se repite.
La unidad tiene cuotas vencidas: según la Ley 284 (art. 51) tiene voz, pero no voto.	Es la regla de la ley. Si la unidad se pone al día, podrá votar en las próximas asambleas.
Es accesoria de otra unidad: el voto es de la unidad principal.	El estacionamiento o el depósito vota con su apartamento.
La unidad está representada por un apoderado: el voto lo emite él en la asamblea.	El voto se registra en sala, a nombre del apoderado.
El poder de esta unidad fue anulado: el apoderado ya no puede votar.	Registre un poder nuevo o la llegada del propietario.
El acta se redacta cuando la asamblea está cerrada.	Pulse **Cerrar la asamblea** primero.
Guarde primero el desarrollo del acta.	Pulse **Guardar borrador** antes de aprobar.
Escriba el desarrollo y los acuerdos antes de aprobar el acta.	Llene **Desarrollo y acuerdos** y guarde.
El acta ya fue aprobada y publicada: no se modifica.	El acta aprobada es definitiva.

Preguntas frecuentes

Un propietario votó por error. ¿Se puede corregir? No. Un voto emitido no se cambia; así lo garantiza la huella. Si la asamblea lo decide, someta el punto a una nueva votación en otra asamblea.

¿Qué pasa con los puntos que nunca se abrieron? Si la asamblea se cierra sin votarlos, en el acta aparecen como «No se votó.»

Una unidad votó y luego se retiró. ¿Su voto cuenta? Sí. Su voto sigue contando en ese punto. En los puntos siguientes ya no vota, salvo que se registre **Volvió**.

¿Y el coeficiente? ¿Ya no sirve? Sigue sirviendo para repartir las cuotas, y la ley lo usa en decisiones especiales. Por ejemplo, reformar el reglamento pide el 66 % de las unidades y además el 75 % del valor (art. 50). Elija ese tipo de decisión al crear el punto: eTax2 verifica las dos condiciones y muestra el valor a favor en la ficha y en el acta.

El reglamento dice que un solo propietario tiene el 50 % o más del valor. ¿eTax2 lo considera? No de forma automática. La ley pide en ese caso el porcentaje extra que permita llegar al 75 % del valor (art. 50). Revíselo con el valor a favor que muestra la ficha.

¿Quién firma el acta? El PDF deja el espacio para el presidente y el secretario vigentes de la junta en la fecha de la asamblea. Vea Junta directiva.

Sustento normativo

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

- **Art. 51:** cada unidad inscrita tiene derecho a un voto, que ejerce su propietario. Las unidades que al momento de la votación no están al día en las cuotas no votan; su propietario solo tiene voz. Lo no previsto se decide por mayoría de votos de los presentes.
- **Art. 50:** reformar el reglamento de copropiedad exige el 66 % de la totalidad de las unidades que, además, representen el 75 % del valor; hay excepciones con sus propios porcentajes.
- **Art. 67:** con el quórum del 20 %, las decisiones se toman con el voto favorable de la mayoría de los presentes al día. En segunda convocatoria, por mayoría simple de las unidades al día.

Lo que decide eTax2:

- se vota un punto a la vez;
- se aprueba con **más** del porcentaje fijado o, si se marcó **Al menos ese %**, con ese porcentaje o más;
- si el punto exige un % del valor, hay que cumplir las dos condiciones;
- las abstenciones cuentan en la base;
- los votos no se cambian y se sellan con huellas encadenadas;
- el acta aprobada no se modifica.

Los **Tipos de decisión** traen la mayoría de los arts. 50 y 51. Para otras decisiones, usted fija el porcentaje según la ley o el reglamento. eTax2 no valida que el porcentaje elegido sea el que exige la ley; verifique con la administración, porque las normas pueden cambiar.
