



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.
**Sustento – Incremento provisional de
la cuota de Administración**

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

Medellín 12 de enero de 2023

**Señores
Copropietarios
URBANIZACIÓN ALCÁZARES DE LOS PRADOS
San Antonio de Prado**

Asunto: Sustento – Incremento provisional de la cuota de Administración

Apreciada comunidad,

El incremento en las cuotas de administración refleja el aumento que se está dando en los costos de los materiales, insumos y servicios necesarios para asegurar el funcionamiento, seguridad y conservación de las áreas comunes. Dicho aumento debe ser determinado por el máximo órgano de la copropiedad que es la asamblea de copropietarios, y mientras esta se reúne el tercer sábado de febrero/23, **se procede a implementar el aumento provisional conforme a las facultades que otorga el reglamento de propiedad horizontal** legalizado en la notaría, y que forma junto con las escrituras, los documentos base de la propiedad.

En nuestro caso particular, el reglamento de propiedad horizontal de la Urbanización Alcázar de los Prados, en su artículo 26, establece la aplicación **de un reajuste provisional** al presupuesto acorde al incremento del salario mínimo legal vigente, SMLV, decretado por el gobierno, hasta que la asamblea lo ratifique o estipule un valor diferente, pues es la asamblea quien controla dicha variación y, por tanto, el aumento de la cuota de administración o de expensas comunes.

El aumento provisional del presupuesto se multiplica por el coeficiente de cada casa y/o parqueadero, y arroja el valor real de la cuota de administración provisional hasta tanto se realice la asamblea.

Se resalta que este aumento provisional está definido y autorizado en el reglamento de propiedad horizontal, facultando su ejecución por parte de la administración, y permitiendo así posibilitar que se puedan sufragar los incrementos de los servicios y gastos esenciales para tener la unidad en funcionamiento, hasta que se realice la asamblea.

Recalamos que, al tratarse de un aumento provisional, necesariamente debe ser la asamblea ordinaria general de propietarios la que apruebe el presupuesto de ingresos y gastos para el 2023 y por tanto fije el valor definitivo de la cuota de administración para todo el año 2023.

La asamblea que se realizará en febrero/23 basará su decisión de incremento de la cuota de administración en el análisis del presupuesto para este año, en el cual se plasmará tanto el incremento del 16% en el SMLV, como otros aspectos que probablemente incrementen más ese porcentaje, como son:

1. A partir del 15 de Julio de 2023 entrará en vigor la ley que reduce la jornada laboral, por lo que algunos servicios tendrán este impacto que aumenta el % de incremento. Un ejemplo se observa en el decreto 1561 de 2022 que regula costos del servicio de vigilancia, el cual presenta dos incrementos:



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.
**Sustento – Incremento provisional de
la cuota de Administración**

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

uno al principio de año que es proporcionalmente al incremento del salario mínimo y otro a partir del 15 de julio; pudiéndose estar pagando en el segundo semestre de este año un porcentaje mayor al 18%.

2. Los pagos correspondientes a prestación de servicio de aseo, piscinero, administración, contabilidad; generalmente se incrementan en proporción del SMLV. Muchas veces al tratar de disminuir estos conceptos, se está arriesgando a que la copropiedad contrate servicios de personas o empresas que ofrecen menos de la capacidad que se requiere para atender esta unidad, lo que a largo plazo implicará mayores gastos.

3. En cuanto a los servicios públicos domiciliarios, según proyecciones de la firma Energy Master el incremento esperado puede oscilar entre el 25 y 35% para el año 2023.

4. En cuanto al rubro de mantenimientos y la póliza de seguros es necesario aclarar que estos son costos que por lo general nunca disminuyen, **máxime cuando la copropiedad no está asegurada.**

5. En cuanto a la compra de insumos es necesario tomar en cuenta los incrementos ya que estos se encuentran condicionados por lo general, a cifras cercanas y superiores al IPC.

6. Falta diseñar e implementar proyectos tan indispensables y de obligatoriedad por ley como son el Sistema de Gestión y Salud en el trabajo con el Plan de Emergencia y La Plan de Gestión de Manejo de Residuos Sólidos. Incluyen la adecuación de espacios a la normativa establecida por el gobierno, y de esta forma evitar sanciones.

7. Se deben poner al día los pagos de las retenciones en la fuente de 2022 adeudadas ante la Dian y, si es pertinente, ponerse al día en las posibles sanciones.

8. Entre otros rubros.

Un error posible que comete la asamblea es condicionar el incremento a la recuperación de cartera no entendiendo que esta corresponde a vigencias anteriores. Por lo anterior, no se debe feriar los porcentajes a incrementar, sino definir los servicios que queremos incluir o excluir para poder mantener esta urbanización.

En cuanto a las deudas en mora que hay actualmente, se pasará otro informe en un próximo comunicado.

Cordial saludo,

John M Durango

**Administrador (D)
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS**