



LO QUE DEBEN SABER LAS COPROPIEDADES SOBRE EL AUMENTO EN LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN 2026

El ajuste de las cuotas de administración responde a la estructura de costos y al presupuesto aprobado por la asamblea general de copropietarios, conforme a la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal.

Cada año, las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deben elaborar, analizar y aprobar su presupuesto anual, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento, mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. En ese contexto, las cuotas de administración no son un valor que se incrementa bajo parámetros de costumbre o índices específicos, sino que son la distribución, según coeficientes, de las expensas comunes necesarias: definidas por la ley como las erogaciones indispensables para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y la prestación de servicios comunes esenciales.

Para el año 2026, este ejercicio presupuestal se ve impactado, entre otros factores, por el incremento del salario mínimo legal mensual vigente, el cual tiene efectos directos e indirectos sobre los costos operativos de las copropiedades. Desde el punto de vista financiero, los rubros que mayor impacto tienen en el presupuesto de una copropiedad son, de manera recurrente, los servicios de vigilancia, aseo y personal de piscina, en tanto se trata de actividades intensivas en mano de obra y estrechamente vinculadas al salario mínimo, las prestaciones sociales, recargos y demás costos laborales, sumado a los efectos indirectos sobre insumos, mantenimiento y servicios generales.

La asamblea general de copropietarios es el órgano competente para examinar, aprobar e impartir directrices sobre el presupuesto y las expensas comunes necesarias para el funcionamiento de la copropiedad, de conformidad con sus necesidades reales. En consecuencia, se debe reiterar que **la ley no define un tope máximo o específico para las cuotas de administración**, dado que estas corresponden al resultado de los costos de existencia y operación de la copropiedad englobados en el presupuesto aprobado y la consecuente participación de cada unidad privada en las expensas comunes, conforme a su coeficiente de copropiedad.

En línea con lo anterior, y pese a que los incrementos de las cuotas de administración no son automáticos ni uniformes, es habitual que los reglamentos de propiedad horizontal incluyan disposiciones transitorias para el inicio del año presupuestal, tales como:

"Entre el primero (1º) de enero y la fecha en que la asamblea general apruebe el nuevo presupuesto, las cuotas de administración, se incrementarán en un porcentaje equivalente al mayor valor entre el incremento del salario mínimo legal mensual vigente o el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior "

Este tipo de cláusulas reglamentarias tiene como finalidad garantizar la continuidad financiera de la copropiedad, evitar desfinanciamientos temporales y permitir el cumplimiento oportuno de las obligaciones mientras se surte el proceso de aprobación presupuestal.

Desde el Gremio inmobiliario se recomienda a copropietarios, administradores y consejos de administración revisar cuidadosamente el reglamento de propiedad horizontal, participar activamente en las asambleas y adoptar decisiones presupuestales informadas, razonables y debidamente soportadas, que permitan garantizar la sostenibilidad financiera y el adecuado funcionamiento de las copropiedades, en estricto cumplimiento del marco legal vigente.

LA LONJA, EL GREMIO INMOBILIARIO