



Mosquera, Mayo 6 de 2022

Señores
COPROPIETARIOS
PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH
Mosquera

Asunto: Cobro Retroactivo de Administración

En atención a la inconformidad de varios copropietarios con relación al cobro de retroactivo de la cuota de administración para los meses de enero a abril de 2022 y de la cual tenemos conocimiento por algunos residentes que se han acercado a la Administración, nos permitimos precisar lo siguiente:

El Parque Residencial Sol Naciente, ha tenido en su historia dos asambleas ordinarias para aprobar estados financieros y presupuesto previas a la del 2022, donde el cobro del incremento aprobado en ninguna situación se ha realizado con retroactivo, llevando como resultado la siguiente situación al final del ejercicio:

Año 2018: Se aprobó un incremento del 20,72% para unos gastos anuales de \$886.896.000. Al final del año hubo gastos de \$900.977.924 y con excedentes porque ingresaron torres de la etapa 1 que no se habían contemplado a la fecha en que se efectuó la Asamblea y que apalancaron el aumento de gastos durante el ejercicio contable.

Año 2019: Se aprobó un incremento del 12% para gastos de \$983.391.360. al final del año hubo un déficit de **\$67.96.931**. Hay que recordar además que a finales del año 2019 (noviembre) la administración en su momento realizó una asamblea extraordinaria porque sus ingresos estaban menor al gasto real y propuso que se apalancaba con la cartera por cobrar pero si nos damos cuenta al final del ejercicio hubo déficit por la diferencia entre el ingreso vs. el gasto real.

Al revisar la aplicación de las decisiones tomadas en el cobro de la administración, efectivamente para los años 2018 y 2019 no se realizó cobro retroactivo a pesar de que presentaban presupuesto para el año respectivo (1 de enero al 31 de diciembre), por circunstancias que desconocemos. Sin embargo, esta práctica es inapropiada y nos lleva que al final del ejercicio a un déficit porque se manejan gastos de 365 días pero se cobra solamente a partir de 1er mes siguiente a la asamblea.

No obstante, es importante recordar que la ley 675 de 2001 y el RPH de nuestra copropiedad dice que, dentro de las funciones del Administrador es *“Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las*



cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros". (Artículo 51 de la ley 675). (negrilla fuera de texto original).

En la Asamblea ordinaria de 2022, se dio cumplimiento a presentar un presupuesto detallado de gastos e ingresos al nuevo ejercicio anual, entendiéndose por norma contable y como lo dice el artículo anterior, que es del 1º de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022 y de esa manera se maneja el incremento. Reconocemos que se omitió dejar la salvedad que el incremento aprobado era con retroactivo, pero obedece a que si durante la exposición del presupuesto y la votación estábamos solicitando el incremento para el año 2022 es porque así es lo que nos indica la ley. Se sustenta además que no podemos omitir el cobro del retroactivo porque a comienzos del año hay gastos que a la fecha de la asamblea ya han incrementado de manera automática como el caso de los contratos que ponen recurso humano y por ley van unidos al ajuste del Salario Mínimo Legal Vigente y que fueron incluidos dentro del presupuesto presentado y enviado previamente a todos para su información.

Efectivamente el punto de presupuesto en la asamblea de septiembre de 2021 se sometió a aprobación tal como aparece en el acta que reposa en la Administración y que ustedes tienen copia, pero es pertinente tener en cuenta que fue una asamblea atípica por la fecha en que se llevó a cabo y además al final de la votación tal como se expresa en la página 29 del Acta, el Revisor Fiscal y el Presidente de la Asamblea hicieron la siguiente aclaración:

29

El señor Revisor solicita se deje en acta la vigencia del presupuesto aprobado, del 1º de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021.

El Presidente ratifica que se aprueba el presupuesto con Club 16 horas, con incremento de cada apartamento según corresponda con su coeficiente, será a partir del 1º de octubre de 2021.

Es por lo anterior que en octubre de 2021 cuando se generó la facturación con el incremento aprobado no se contempló el cobro de retroactivo de enero a septiembre de 2021, adicionalmente porque no se ameritaba ya que si bien es cierto nos aprobaron unos gastos para todo el año 2021, en cartera estaba el rubro de Constructora Capital para los apartamentos que gradualmente estaban ingresando desde el 2020 (torres 14, 15, 16, 17 y 18) y en el 2021 entregaron la etapa 3 con las torres 12 y 13, este ingreso sirvió para cubrir las erogaciones de enero a septiembre de 2021, información que ya habíamos transmitido en la asamblea de abril de 2021. Adicionalmente, recordamos que también se normalizó la distribución del gasto conforme el coeficiente definitivo según Artículo 22 del Reglamento de Propiedad Horizontal porque ya teníamos recibido el 100% de las unidades residenciales.

Para la asamblea de abril 9 de 2022, se presentó el presupuesto como nos indica la ley del 1º de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022 y se sometió a votación sin precisar o aclarar




retroactivo, pero se entiende que esto está implícitamente porque el incremento aprobado del 4,5% es para todo el año 2022; en la práctica no se somete a votación si es con o sin retroactivo porque no se llevan estados financieros intermedios y estamos hablando de un periodo anual. Reconocemos que pecamos en la omisión de la claridad en su momento, pero no por ello nos exime de cobrar el retroactivo que representa un valor **\$36.034.800**, pues de no hacerlo tendríamos un déficit al final del año 2022 por este valor, sumado a los gastos no previstos y extraordinarios que podamos tener en el transcurso del año. Si miramos los estados financieros al 31 de marzo de 2022 que aparecen en la página del conjunto www.solnacientemosquera.com y se compartió el pasado 29 de abril de 2022 ya tenemos un déficit de **\$11.037.066**.

De esta manera, así como hay personas que no están de acuerdo con el cobro retroactivo y lo califican como atropello, hay quienes entienden que es normal hacerlo porque manejan la dinámica del retroactivo en una copropiedad, so pena que sea una asamblea atípica como la que tuvimos en septiembre de 2021.

En la cuenta de cobro que encuentran en el casillero, está la información indicándoles que pueden pagar el retroactivo hasta el 31 de agosto de 2022 y el valor allí reflejado como **“retroactivo cuotas administración”** aplica el descuento por pronto pago del 10% si el inmueble está al día.

Pedimos excusas por la situación presentada, pero es una condición que debemos asumir para no generar déficit innecesarios cuando ya tenemos un presupuesto de gastos que ya se viene ajustando a lo que requiere nuestro Parque Residencial Sol Naciente PH.

Cordialmente,


HENRY SALAMANCA COCA
Administrador Delegado y Representante Legal
PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.
SC SERVICIOS INTEGRALES DE LA SABANA SAS