

Bogotá D.C., 15 de marzo de 2021

Señora

ZANDRA VIRVIESCAS ORDOÑEZ

Representante Legal

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA

Ciudad.

Ref. INFORME RECAUDO CARTERA MOROSA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2021

Por medio del presente escrito, justifico de manera formal, la gestión del recaudo de la cartera asignada al suscrito, la cual se ha venido ejecutando por medio del grupo de trabajo humano del profesional, adicionalmente se ha venido implementando como apoyo a la gestión, el talento humano y tecnológico, del sistema de gestión de cobro de L&C Asesorías & Cobranzas SAS, sin que esto represente en momento alguno cesión del contrato u otra situación afín, esto, en procura de garantizar una mayor fluidez y liquidez de las finanzas de la copropiedad, el cual se debe ver reflejado en el incremento mensual de recaudo, distinto al de las expensas de administración habituales, destacando que los costos del cobro, siempre se gestionan y pagan a través del deudor, y a la fecha la copropiedad no ha asumido dichos rubros en ningún momento.

Adicionalmente es prudente manifestar, que el suscrito no ejecuta la totalidad de la cartera morosa de la copropiedad, sin embargo, de los casos asignados, se debe indicar que al corte del 23 de febrero de 2021, se había recaudado un capital adeudado a la copropiedad por la suma de **\$302.892.499,00**, de donde se desprende un valor por honorarios causados y pagados por los morosos equivalente a la suma de **\$33.137.421,58**, que representan que el costo del cobro asciende al 10,94% del capital recuperado, conforme a los valores que han sido satisfechos y pagados por los deudores desde el inicio del cobro en octubre de 2018, para el año 2021 se presentan los acumulados de la siguiente manera:

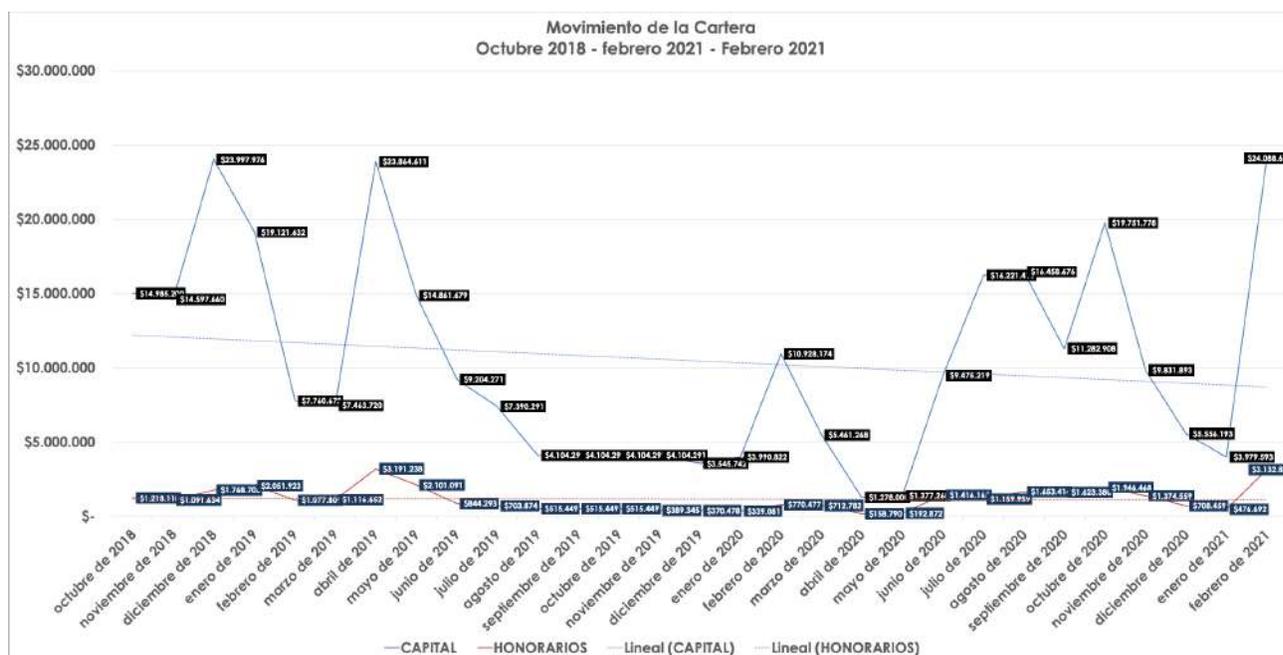
Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
octubre de 2018	\$ 14.985.200	\$ 1.218.110	8,13%
noviembre de 2018	\$ 14.597.660	\$ 1.091.634	7,48%
diciembre de 2018	\$ 23.997.976	\$ 1.768.706	7,37%
enero de 2019	\$ 19.121.632	\$ 2.051.923	10,73%
febrero de 2019	\$ 7.760.672	\$ 1.077.809	13,89%
marzo de 2019	\$ 7.463.720	\$ 1.116.652	14,96%
abril de 2019	\$ 23.864.611	\$ 3.191.238	13,37%
mayo de 2019	\$ 14.861.679	\$ 2.101.091	14,14%
junio de 2019	\$ 9.204.271	\$ 844.293	9,17%
julio de 2019	\$ 7.390.291	\$ 703.874	9,52%
agosto de 2019	\$ 4.104.291	\$ 515.449	12,56%
septiembre de 2019	\$ 4.104.291	\$ 515.449	12,56%
octubre de 2019	\$ 4.104.291	\$ 515.449	12,56%
noviembre de 2019	\$ 4.104.291	\$ 389.345	9,49%

diciembre de 2019	\$ 3.545.742	\$ 370.478	10,45%
enero de 2020	\$ 3.990.822	\$ 339.081	8,50%
febrero de 2020	\$ 10.928.174	\$ 770.477	7,05%
marzo de 2020	\$ 5.461.268	\$ 712.782	13,05%
abril de 2020	\$ 1.278.000	\$ 158.790	12,42%
mayo de 2020	\$ 1.377.268	\$ 192.872	14,00%
junio de 2020	\$ 9.475.219	\$ 1.416.165	14,95%
julio de 2020	\$ 16.221.416	\$ 1.159.959	7,15%
agosto de 2020	\$ 16.458.676	\$ 1.653.414	10,05%
septiembre de 2020	\$ 11.282.908	\$ 1.623.380	14,39%
octubre de 2020	\$ 19.751.778	\$ 1.946.468	9,85%
noviembre de 2020	\$ 9.831.893	\$ 1.374.559	13,98%
diciembre de 2020	\$ 5.556.193	\$ 708.459	12,75%
enero de 2021	\$ 3.979.593	\$ 476.692	11,98%
febrero de 2021	\$ 24.088.673	\$ 3.132.823	13,01%

	CAPITAL	HONORARIOS
RECAUDO TOTAL	\$ 302.892.499,00	\$33.137.421,58
	CAPITAL vs Honorarios = 10,94%	
PROMEDIO MENSUAL	\$10.444.569,00	\$1.142.670
	CAPITAL vs Honorarios = 10,94%	

Es importante manifestar que para el desarrollo del presente informe de gestión, se ha contado con información oportuna, clara y detallada para la gestión del cobro por el área de contabilidad y con el apoyo de la representación legal de la copropiedad, hecho que, necesariamente debe evidenciarse en el incremento del recaudo de cartera morosa y fluidez económica de la copropiedad, toda vez, que la entrega de dicha información, permite confrontar al deudor y gestionar el cobro con valores ajustados a su realidad; en los casos que se han presentado objeciones, se ha logrado solventar de manera oportuna con el área de contabilidad, garantizando el ingreso se recursos que pueden ser invertidos en las necesidades de la propiedad horizontal.

El movimiento del recaudo de la cartera ejecutada por el suscrito, presenta una constante de ingreso promedio de \$13.000.000.00, hecho que beneficia a la copropiedad, de igual modo, durante todos los meses de ejecución del cobro, aun en los momentos más críticos de la pandemia, se ha logrado percibir recursos a través de los acuerdos de pago realizados por los morosos, con el fin de satisfacer la obligación pendiente por expensas de administración, por lo anterior se presenta la siguiente gráfica, que representa el movimiento de la cartera durante el último semestre del año 2020 y el inicio del 2021, con la correspondiente media de ingresos, como la curva de honorarios pagados por los morosos.



En la gráfica, se ve en detalle la disminución que sufrió el recaudo de cartera morosa durante el mes de diciembre 2020 y enero 2021, que surge como consecuencia de la mengua de ingresos de algunos morosos que se encuentran en acuerdo de pago, pero que de manera previa a incumplir con su obligación, optaron por suspender los acuerdos de pago, para reiniciar en el mes de marzo del presente año, de igual modo, el corte realizado para el mes de febrero de 2021, se establece con la fecha de presentación de soportes para pago a la copropiedad para el mes de febrero de 2021, teniendo un recaudo efectivo de \$24,088,673,00.

Adicional a lo anterior, durante el mes de enero de 2021, se asigno nueva cartera morosa a la gestión de cobro, con la que se espera, obtener el incremento considerable en el recaudo mensual por el recobro de expensas de administración.

Con relación a los honorarios del cobro, que se ven reflejados en la línea inferior de la gráfica, se debe indicar, que, en ningún momento, esta cruza o sobrepasa la línea del recaudo del capital de la copropiedad, por lo que es claro, que mantiene una constante que no supera a la fecha el 11% del capital recaudado, de igual modos, esos valores, siempre han sido pagados por los deudores, y de tal manera se ha justificado a los entes de control de la copropiedad.

La gestión del cobro, tanto para los casos judiciales y extrajudiciales, se realiza de manera directa con el deudor o encargado de la obligación, utilizando los diferentes medios de comunicación vigentes y validos para tal efecto, en procura de entregar información clara y precisa a los morosos, **PROYECTANDO SIEMPRE AL DEUDOR**, que existen mecanismos para normalizar la obligación, ilustrándolo sobre su obligación de aportar de manera ininterrumpida los valores de la expensa de la administración, y dando claridad sobre el sustento jurídico y contractual, por el cual deben asumir el costo de los honorarios del cobro, siempre dentro de los límites de la cordialidad y el respeto, teniendo como resultado que la mayoría de los morosos reconoce su error al sustraerse de su obligación, y atienden las opciones que se les presentan para satisfacer el capital, así como los costos que se causan por dicha gestión, entre los cuales se encuentran incluidos los honorarios del

suscrito.

Sin embargo, se han presentado **reiterados casos, donde los morosos** en su afán de **evitar el cobro y eventual pago de los honorarios**, asumen posiciones y actuaciones que tienen como objeto demeritar la gestión del cobro, aduciendo falta de calidad en la prestación y atención del servicio, ante la ausencia de una posibilidad jurídica de negociación de la obligación, todo esto, con el fin de opacar la calidad en el servicio prestado, el que se ha enmarcado dentro del marco de la legalidad y la equidad para las partes, pretendiendo como resultado la condonación del rubro adicional, y luego de agotar todas las instancias y demostrarse que la labor se ha realizado en debida forma, optan por realizar negociaciones que incluyan todos los valores adeudados, entre ellos los honorarios, como se ha demostrado en más de una ocasión.

COBRO DE LA CARTERA DE MANERA EXTRAJUDICIAL CON ACUERDO DE PAGO

En el presente ítem, se presenta la información relevante a la cartera que se encuentra siendo ejecutada por este profesional, donde los deudores han optado por los mecanismos de pago ofrecidos por el equipo de trabajo del suscrito, a través del financiamiento de la obligación, para que sea satisfechas en varias cuotas, donde se garantice el recaudo del capital, los intereses, las multas, sanciones y los honorarios.

A continuación se presenta el listado de inmuebles que se encuentran en acuerdo de pago vigente, con cumplimiento pleno de las obligaciones, destacando que los que se encuentran sin reporte de recaudo, es en virtud de la ausencia de reportes al momento del corte del mes de febrero de 2021 o porque se encuentran suspendidos por dificultades en los ingresos del moroso, bajo el condicionamiento de pagar como mínimo la expensa de administración, acto que no genera cobro de honorarios; como observación se manifiesta que el beneficio que obtiene el deudor por el acuerdo de pago, es la suspensión del cobro de intereses desde el mismo momento en que suscribe el acuerdo de pago. **Algunos inmuebles que se encuentran en acuerdo de pago también pueden encontrarse en actuaciones judiciales, suspendidas en virtud del convenio celebrado.**

Inmueble	Febrero de 2021	
	Recaudo	Honorarios
10904	\$ 368.000,00	\$ 47.629,17
30602	\$ 339.000,00	\$ 43.990,87
30301	\$ 321.000,00	\$ 66.870,00
71602		\$ -
41304		\$ -
92104	\$ 1.069.080,00	\$ 90.909,09
81503	\$ 461.000,00	\$ 36.485,45
32001		\$ -
61003	\$ 837.000,00	\$ 156.131,20
71502	\$ 760.825,00	\$ 125.000,00
30203	\$ 630.768,00	\$ 65.807,00

91302	\$ 10.667.000,00	\$ 1.500.000,00
70504	\$ 7.400.000,00	\$ 1.000.000,00
90404	\$ 1.235.000,00	
TOTALES	\$ 24.088.673,00	\$ 3.132.822,78

Durante el periodo de marzo del año 2021, se presentarán las siguientes demandas para el recaudo de los siguientes inmuebles, ante la vía libre otorgada por la representación legal y el consejo de administración para tal efecto, se requerirá la nueva representación legal para tal efecto:

INMUEBLUE	DEUDOR
71604	DATO PRIVADO
41803	DATO PRIVADO

COBRO DE LA CARTERA POR VIA JUDICIAL

La ejecución judicial de la cartera de la copropiedad, se viene adelantando desde enero del año 2019, debiendo indicar el suscrito, que se han tramitado dichas actuaciones judiciales en dos líneas de tiempo distintas, la primera en enero de 2019 y la segunda en enero de 2020, por tanto varias de las actuaciones iniciadas durante el año 2019 ya se encuentran terminadas por pago total de la obligación, otras en trámite de sentencias y otras en trámite de notificación, por tanto se iniciara el informe, con las actuaciones judiciales que se encuentran con orden de continuación de la ejecución:

Inmueble	NOMBRE DEL DEUDOR	Juzgado	Radicado	CAPITAL
71502	DATO PRIVADO (ACUERDO DE PAGO AL DÍA)	J2E - 55PQCM	2019- 00298	\$1.541.637.00
61801	DATO PRIVADO	21CM	2017- 01735	\$35.374.273.00
91302	DATO PRIVADO (ACUERDO DE PAGO AL DIA)	06PQCM	2019- 00301	\$1.372.500.00

TOTAL: \$38.288.410.00

Las actuaciones anteriores, se encuentran pendientes del secuestro del inmueble, para proceder a rematar el bien, por lo que en virtud de la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, se ha realizado el trámite correspondiente con la Alcaldía de Engativá, donde se logró tener contacto con el Asesor Jurídico, quien indico que se deben volver a presentar todos los documentos con certificado de tradición actualizado, el cual se realizará durante el mes de febrero de 2021, y de esta manera quedar pendientes de agendar fecha para la diligencia.

Como hecho notorio de esta situación, se pone de presente, que los inmuebles 71502 y 91302, se encuentran en acuerdo de pago totalmente al día.

De otro lado, las siguientes actuaciones se han ido adelantando los tramites de notificaciones de los artículos 291 y 292, para lo cual se ha acudido al modelo de bloques de usuarios, con el fin de impulsar el ánimo del pago de los deudores, por lo que el resultado de esta labor, se estime que será reflejado en los próximos informes, ya que se ha atendido el trámite dispuesto en el Decreto 806 de 2020, con

el fin de demostrar la manera en que se obtuvieron los correos electrónicos de los demandados, para poder realizar el trámite de notificación y posterior orden de continuar la ejecución.

A continuación, se presenta el listado de 17 inmuebles en actuación que se encuentran en actuación judicial, y de los cuales se encuentran en gestión de cobro activo para procurar la normalización de la obligación, es decir que las diligencias se encuentran en estado de ACTIVAS:

Inmueble	Juzgado	Radicado	Estado	Saldo 28-02-21
61801	J21CM	11001400302120170173500	Ejecución	\$ 35.374.273
10301	41PQCM	11001400305920190030700	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 5.032.738
10704	46PQCM	11001400306420200016600	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 19.673.248
20201	67PQCM	11001400308520200008000	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 25.368.580
20404	62PQCM	11001400308020200010300	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 14.309.462
22101	50PQCM	11001400306820200012100	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 17.541.014
30804	52PQCM	11001400307020200011100	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 2.549.554
30903	23PQCM	11001418902320180074400	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 30.140.941
41204	58PQCM	11001400307620190034300	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 14.202.268
51302	J24PQCM	11001418902420200011000	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 12.862.376
61802	06PQCM	11001418900620200009600	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 23.870.004
70202	51PQCM	11001400306920200010300	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 5.495.738
70504	J21PQCM	11001418902120200035600	PROCESO TERMINA POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN	\$ -
71402	J57PQCM	11001400307520200007900	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 11.055.450
81301	11PQCM	11001418901120180090800	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 25.463.292
91502	20PQCM	11001418902020180085100	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 15.229.618
92102	50PQCM	11001400306820200021700	Activo con medidas cautelares, para notificación y ejecución.	\$ 18.478.308

CAPITAL TOTAL EJECUTADO JUDICIALMENTE SIN ACUERDO DE PAGO \$ 276.646.864

Los siguiente 10 inmuebles que se describen a continuación, a pesar de contar con actuación judicial vigente y activa, se han acogido a acuerdos de pago, por lo que en virtud de ello, se ha procedido a suspender los procesos, con el fin de cumplir lo acordado, y en caso de incumplimiento del deudor se pueda reiniciar la actuación judicial, sin necesidad de requerimientos adicionales al retraso en el pago:

Inmueble	Juzgado	Radicado	Estado	Saldo 28-02-21
30203	67PQCM	11001400308520200007300	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 3.795.020
30301	20PQCM	11001418902020200012300	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 1.216.840
30602	9CM	110014003000920180061300	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 4.657.363
32001	43PQCM	11001400306120200010300	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 5.245.547
61003	17PQCM	11001418901720200011400	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 8.109.933
71502	J2E - 55PQCM	11001400307320190029800	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 1.541.637
71602	59PQCM	11001400307720200033700	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 3.257.906
81503	45PQCM	11001400306320200011100	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 1.196.015
91302	06PQCM	11001418900620200030100	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 1.372.500
92104	62PQCM	11001400308020200009900	Activo con medidas cautelares, suspendido por acuerdo de pago.	\$ 1.470.756
CAPITAL TOTAL EJECUTADO JUDICIALMENTE CON ACUERDO DE PAGO				\$ 31.863.517

De la información se tiene que la cartera en ejecución judicial que se encuentra a cargo del suscrito, equivale a la suma de \$308.510.433.00, de los cuales el 90% de la cartera morosa, se encuentra representada en 17 inmuebles, que se encuentran con actuación judicial vigente, a la cual se le esta dando el trámite e impulso necesario a fin de garantizar el pago por medio del remate del bien, sin dejar de persistir en la intención de establecer un mecanismo de pago con e deudor.

NUEVAS ASIGNACIONES EN CARTERA

Durante el mes de enero de 2021, se le asignaron al profesional, varios morosos de la copropiedad, los cuales se encuentran siendo ejecutados de manera directa por el suscrito, con el fin de persuadir al deudor para que adquiriera interés en satisfacer su obligación pendiente. Los mentados inmuebles se relacionan a continuación:

INMUEBLE	SALDO 28-02-21
21702	\$ 495.400,00
30501	\$ 884.892,00
50204	\$ 1.074.100,00
60101	\$ 2.757.948,00
61303	\$ 1.182.798,00
61602	\$ 11.433.358,00
70804	\$ 814.500,00
81001	\$ 1.341.700,00
81002	\$ 1.607.422,00
90203	\$ 2.109.600,00
TOTALES	\$ 23.701.718

Finalmente, es importante indicar, que los valores de referencia utilizados para el presente informe, se ajustan a la información que reposa en la contabilidad de la copropiedad, sin embargo, la liquidación de intereses judicial sobre el capital de expensas ejecutado, puede variar de manera favorable a la copropiedad, puesto que siempre será mayor al valor que informa la copropiedad, de donde surge una posibilidad de negociación con el deudor, ya que todas las negociaciones se realizan sobre el valor más alto, sin menoscabo de la responsabilidad del deudor para asumir de manera directa el costo de los honorarios, y se proyecta un tiempo de 13 meses para culminar la ejecución total de las actuaciones judiciales vigentes.

**IVÁN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR.**

Abogado