

Bogotá D.C., 16 de enero de 2022

Señora

ADRIANA GUIJO TELLO

Representante Legal

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA

Ciudad.

**Ref. INFORME GESTIÓN RECAUDO AÑO 2021
CIERRE FINAL ENTRE 1 ENERO 2021 – 31 DICIEMBRE DE 2021
DEFINITIVO**

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 y técnico del profesional, siempre en procura de hacer más dinámico el cobro, garantizando 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.

De los casos asignados, los cuales no representan la totalidad de los morosos, se debe indicar que, del 1 de enero de 2021 al corte del 31 de noviembre de 2021, se logró recaudar una cifra considerable y bastante importante para la copropiedad por la suma de **\$147.399.791,00**, y los deudores pagaron durante el año 2021 una suma de **\$19.355.440.00** por la gestión de cobro, que como es habitual, se depositan a cuentas de la copropiedad, como se describe a continuación:

Periodo	Capital Recaudado	Honorarios	% HNRS
enero de 2021	\$ 3.979.593	\$ 476.692	11,98%
febrero de 2021	\$ 24.088.673	\$ 3.132.823	13,01%
marzo de 2021	\$ 11.900.673	\$ 1.922.459	16,15%
abril de 2021	\$ 11.112.593	\$ 1.330.283	11,97%
mayo de 2021	\$ 11.472.271	\$ 1.955.208	17,04%
junio de 2021	\$ 31.075.687	\$ 3.695.842	11,89%
julio de 2021	\$ 9.305.185	\$ 1.503.893	16,16%
agosto de 2021	\$ 11.657.351	\$ 1.688.646	14,49%
septiembre de 2021	\$ 8.841.668	\$ 1.152.904	13,04%

octubre de 2021	\$ 6.062.766	\$ 534.309	8,81%
noviembre de 2021	\$ 9.586.229	\$ 1.174.638	12,25%
diciembre de 2021	\$ 8.317.102	\$ 787.742	9,47%
TOTALES	\$147.399.791,00	19.355.440.00	13,02%

Con el fin de complementar la información del recaudo general de la cartera, se pone de presente, la relación de recaudos de los años anteriores, con fines informativos y comparativos, a fin de que el lector, pueda realizar un análisis detallado del movimiento de la cartera, así:

Año 2018

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	\$ 1.783.841	7,43%
	\$53.580.836	\$4.093.585	7,63% Prom.

Año 2019

Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
enero de 2019	\$ 19.121.632	\$ 2.067.058	10,81%
febrero de 2019	\$ 7.760.672	\$ 1.092.944	14,08%
marzo de 2019	\$ 7.463.720	\$ 1.131.787	15,16%
abril de 2019	\$ 23.864.611	\$ 3.206.373	13,44%
mayo de 2019	\$ 14.861.679	\$ 2.101.091	14,14%
junio de 2019	\$ 9.204.271	\$ 844.293	9,17%
agosto 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%
	\$109.629.782	\$13.453.590	11,99% Prom.

Año 2020

Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
enero de 2020	\$ 3.990.822	\$ 339.081	8,50%

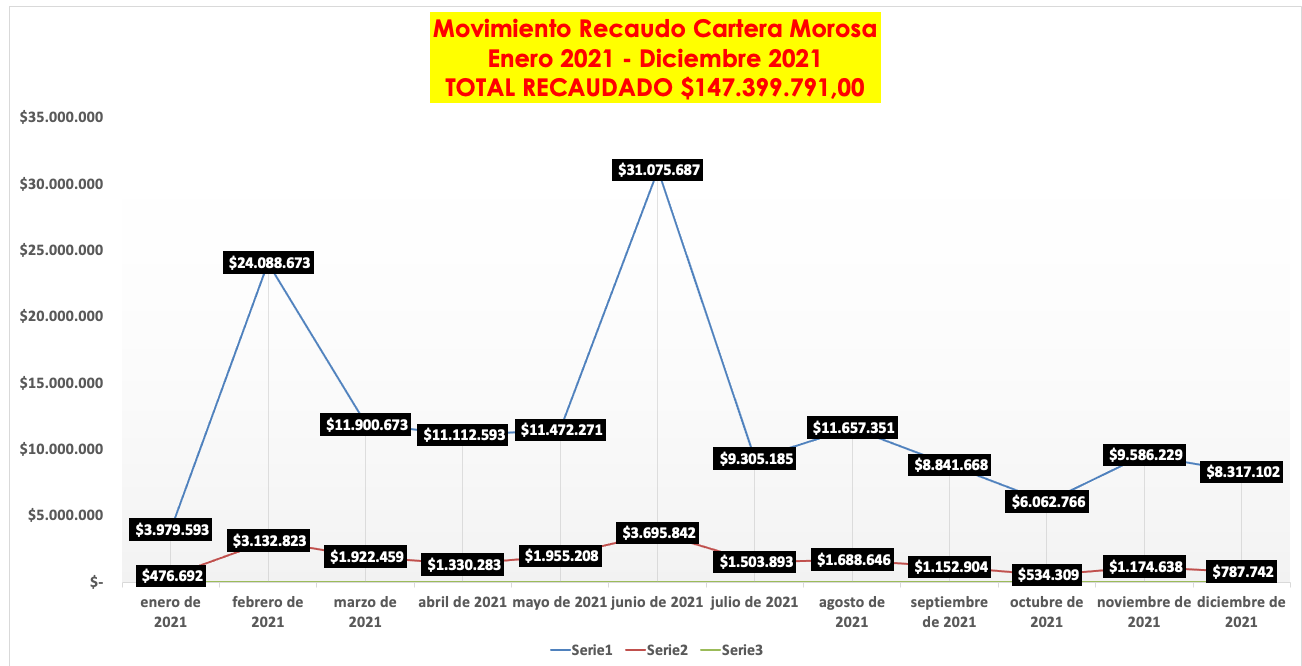
febrero de 2020	\$ 10.928.174	\$ 770.477	7,05%
marzo de 2020	\$ 5.461.268	\$ 712.782	13,05%
abril de 2020	\$ 1.278.000	\$ 158.790	12,42%
mayo de 2020	\$ 1.377.268	\$ 192.872	14,00%
junio de 2020	\$ 9.475.219	\$ 1.416.165	14,95%
agosto de 2020	\$ 16.221.416	\$ 1.159.959	7,15%
agosto de 2020	\$ 16.458.676	\$ 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%
	\$111.613.615	\$11.347.947	11,51% Prom.

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 la mayor 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 la realidad**; en los casos que se han presentado objeciones, se ha logrado solventar de manera oportuna con el área de contabilidad, garantizando el ingreso de 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 \$10.826.257.00** a lo largo del tiempo, hecho que beneficia a la copropiedad, de igual modo, durante todos el años la ejecución del cobro ha representado un recaudo favorable para los intereses de la propiedad horizontal, aun en los momentos más críticos de la pandemia, por cuanto 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.

Ha pesar de las diferentes dificultades administrativas que se presentaron durante el año 2021, como lo fueron el cambio de administradores y la búsqueda constante de personal para suplir la vacante de contabilidad, estos impases fueron superados por el equipo de cobro del profesional, logrando mantener una constante de recaudo, que sirvió de sustento para varios proyectos de la copropiedad, para lo cual se ilustra el movimiento del recaudo a lo largo del año

con la siguiente gráfica, donde la curva superior corresponde al capital recaudado y la inferior a los honorarios pagados por el cobro:



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 12% 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.

En la siguiente gráfica, se presenta una liquidación de pagos a título de ejemplo con un deudor que deba a la copropiedad un capital de \$5,000,000, donde deba pagar una expensa de administración de \$199,000 y los honorarios del cobro se tasan en el 20%, con una cuota inicial del 30% y el saldo diferido a 6 cuotas.

CAPITAL ADEUDADO	\$ 5.000.000,00
% HONORARIOS	20,00%
TOTAL OBLIGACIÓN	\$ 6.000.000,00
% CUOTA INICIAL	30,00%
VALOR CUOTA INICIAL	\$ 1.800.000,00
SALDO A FINANCIAR	\$ 4.200.000,00
Plazo (meses)	6
Pago mensual Financiamiento	\$ 700.000,00
Valor Expensa Mensual	\$ 199.000,00
Valor Cuota Mensual	\$ 899.000,00

No. Cuota	Fecha Pago Estimado	Valor Pago Cuota Mensual	Valor aplicable Expensa Mensual	Valor Aplicable por Honorarios	Valor Aplicable por Abono Capital	Saldo
						\$ 6.000.000,00
Cuota Inicial	23/06/21	\$ 1.800.000	\$0,00	\$ 300.000,00	\$1.500.000,00	\$ 4.200.000,00
1	23/07/21	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ 3.600.000,00
2	23/08/21	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ 3.000.000,00
3	23/09/21	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ 2.400.000,00
4	23/10/21	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ 1.800.000,00
5	23/11/21	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ 1.200.000,00
6	23/12/21	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ 600.000,00
7	23/01/22	\$799.000,00	\$199.000,00	\$ 100.000,00	\$500.000,00	\$ -

RELACIÓN DETALLADA DE INMUEBLES EN COBRO JUDICIAL Y/O EXTRAJUDICIAL

La copropiedad, al iniciar el año 2021, contaba con 38 procesos judiciales activos, en los cuales el suscrito representa los intereses de la copropiedad, sin embargo, durante la vigencia presupuestal, se terminaron por pago total de la obligación un total de 20 inmuebles, de los cuales los siguientes 6, se encuentran suspendidos en virtud de acuerdo de pago vigente y al día:

INMUEBLE	JUZGADO	RADICADO
20404	62PQCM	11001400308020200010300
30203	67PQCM	11001400308520200007300
30602	9CM	110014003000920180061300
32001	43PQCM	11001400306120200010300
41204	58CM	11001400307620190034000
71602	59PQCM	11001400307720200033700

De igual modo se persiste en el cobro judicial de los siguientes inmuebles, que a la fecha no han accedido a un acuerdo de pago, especialmente por su interés de sustraerse de su obligación de garantizar el pago del capital, intereses y honorarios, en los términos del reglamento de propiedad horizontal vigente:

Inmueble	Juzgado	Radicado
61801	J21CM	11001400302120170173500
10301	41PQCM	11001400305920190030700
10704	46PQCM	11001400306420200016600
20201	67PQCM	11001400308520200008000
22101	14PQCM	11001400307620170118800
30804	52PQCM	11001400307020200011100
30903	23PQCM	11001418902320180074400
51302	J24PQCM	11001418902420200011000
61802	06PQCM	11001418900620200009600
71402	J57PQCM	11001400307520200007900
81301	11PQCM	11001418901120180090800
91502	20PQCM	11001418902020180085100

PROCESOS PARA EJECUCIÓN JUDICIAL CON RADICACIÓN AGOSTO 2021

Inmueble	Juzgado	Número de Radicación	Saldo al 31 de agosto de 2021
71604	PR	Pendiente Reparto	\$ 32.031.558
60101	PR	Pendiente Reparto	\$ 4.169.548
CAPITAL EN EJECUCIÓN JUDICIAL SIN ACUERDO DE PAGO VIGENTE			\$ 36.201.106

La relación anterior corresponde a los inmuebles que se encuentra con proceso judicial radicado en espera del reparto, y que no han manifestado interés en realizar algún acuerdo de pago o que pretenden realizar negociaciones con

condonación de intereses o de capital.

INMUEBLES CON ACUERDO DE PAGO VIGENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

81301
41803
10904
30602
71602
32001
30203
41204
61602
11501
20604
21003
21901
72102
40501
40503
61203
71803
41004
31603
31502
50502
81502

La relación anterior corresponde a los inmuebles que se encuentra con acuerdo de pago vigente, donde el deudor se comprometió a pagar capital, intereses y honorarios. Estos dineros se estiman que deben ingresar en su mayor proporción a lo largo del año 2022, con una proyección inicial de \$150,000,000,00

RELACIÓN DE INMUEBLES EN COBRO

En el presente ítem, se presenta la información relevante a la cartera que se ha asignado al suscrito para el cobro:

1	10301	18	30903	35	52003	52	71704	69	51603
2	10502	19	31502	36	60101	53	71803	70	61403
3	10704	20	31603	37	61103	54	72102	71	71102
4	10904	21	32001	38	61203	55	80504	72	71302
5	20102	22	40102	39	61303	56	81002	73	71704
6	20201	23	40404	40	61403	57	81301	74	91803
7	20302	24	40501	41	61602	58	81701		
8	20604	25	40503	42	61801	59	90203		
9	20701	26	40803	43	61802	60	90502		
10	21003	27	41004	44	70404	61	90802		
11	21901	28	41204	45	71102	62	91501		
12	22101	29	41501	46	71302	63	91502		
13	30203	30	41502	47	71402	64	91803		
14	30501	31	41803	48	71503	65	92102		
15	30602	32	50204	49	71601	66	20102		
16	30703	33	51302	50	71602	67	20302		

La información que consta en el presente documento se encuentra debidamente soportada y confirmada por la contabilidad, así como por los órganos de control de la copropiedad.



IVÁN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR.
Abogado