

REGLAMENTO DE CARTERA MOROSA PARA CONDONACIÓN DE INTERESES

El Consejo de Administración Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 Propiedad Horizontal con persona jurídica número 184 de 03 de julio de 1998, en uso de las facultades legales consagradas en el artículo 55 de la ley 675 de 2001, concordantes con las establecidas en el reglamento de Propiedad Horizontal, se permite presentar a los Propietarios y/o Residentes de Conjunto Residencial, el presente reglamento de negociación de cartera con el propósito que la administración disponga de una herramienta más, para la recuperación efectiva de cartera, por lo tanto resuelve:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETIVO. Propender por la recuperación y el recaudo de saldos de cartera, otorgando a los propietarios y/o residentes diferentes alternativas de pago. Implementar procedimientos técnicos para la administración eficiente de la cartera y de esta forma crear una cultura de pago en los propietarios de los apartamentos del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, que contribuya a la estabilidad económica de la copropiedad.

ARTÍCULO SEGUNDO: POLÍTICAS. 1. El proceso de cobranza estará orientado a conocer de manera oportuna las dificultades del deudor, que de considerarse pertinentes permitan consolidar acuerdos de pago convenientes para las partes, de acuerdo con la tabla establecida para condonación de intereses. 2. La Administración del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, contará con herramientas o mecanismos de comunicación que permitan informar de manera oportuna a los propietarios deudores acerca del estado de sus acreencias, el valor de sus saldos y la mora en la cancelación de sus obligaciones pendientes. 3. La gestión de cobro directo la realiza únicamente la Administración del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal. 4. La gestión de cobro pre-jurídica y jurídica se realizará por intermedio de terceros. 5. La gestión de cobro jurídico la realizará personal idóneo y externo a la Copropiedad, delegados por el representante legal. 6. La cobranza pre-jurídica o jurídica a través de terceros no deberá generar ningún costo a la Administración del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal. Los honorarios causados por el servicio prestado a los abogados externos serán asumidos en su totalidad por el deudor o deudores. 7. El Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, puede llegar a un acuerdo de pago con el propietario deudor, deudores, y/o residentes, en cualquiera de la etapa de la gestión, pero en las instancias pre-jurídica y jurídica el acuerdo debe ser suscrito con el abogado externo.

ARTÍCULO TERCERO: COBERTURA. Este reglamento aplicará para todos los propietarios y/o residentes Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, se excluyen aquellos que se encuentren en cobro jurídico y los que a la fecha de promulgación del presente reglamento tengan vigentes acuerdos de pago. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Salvo que, de común acuerdo exclusivo, entre la administración y el abogado que tenga una obligación en cobro jurídico, dicha obligación podrá someterse al presente reglamento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las obligaciones con acuerdo de pagos suscritos antes del presente reglamento, que incumpla el mismo sin causa justificada, se entiende que perderá dicho beneficio y se someterá a la reglamentación presente. Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal respetará los acuerdos de pago suscritos con anterioridad, salvo incumplimiento de los mismos, para efectos de que exista equidad y unidad de todos los acuerdos firmados durante la vigencia del presente reglamento.

ARTÍCULO CUARTO: CARTERA MOROSA. Se entiende por cartera morosa, todas las obligaciones contraídas por los propietarios y/o residentes de Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal por concepto de expensas ordinarias, extraordinarias, multas, parqueadero, sanciones e intereses aprobadas por la Asamblea General, que se encuentren vencidas, así como las decretadas por los órganos de control de vigilancia de la Agrupación tanto internos como externos, conforme con el reglamento de propiedad horizontal y de más normas legales y reglamentarias aplicables para todos los propietarios y/o residentes de Conjunto Residencial. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos del presente reglamento, la cartera morosa equivale a seis (6) salarios mínimo legal diario vigente (SMLDV) u obligaciones contraídas por los propietarios y/o residentes de más de 180 días de mora lo cuales serán

enviados a cobro jurídico. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De todas maneras, el saldo de la cartera morosa será igual o superior 6 salarios mínimo legal diario vigente, independiente al concepto que el propietario y/o residente adeude.

ARTÍCULO QUINTO: ACUERDOS DE PAGO. Todos los propietarios y/o residentes Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, que presenten cartera morosa con el Conjunto pueden realizar acuerdos de pago con el administrador, el cual debe quedar registrado con el formato anexo a este reglamento, radicado en el archivo de la administración y debe ser bajo los parámetros indicados en este reglamento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el momento que se firme el acuerdo de pago entre el propietario y la Administración, los pagos se registrarán en un concepto nuevo llamado Acuerdo de Pago incluida la cuota de administración del mes correspondiente al pago, al finalizar el pago total del acuerdo, se abonará a cada concepto que se tenía de saldo al inicio del acuerdo **PARÁGRAFO SEGUNDO:** los pagos que se realicen se abonan al nuevo concepto Acuerdo de Pago, el sistema contable seguirá generando intereses hasta cuando finalice el pago total del acuerdo. **PARÁGRAFO TERCERO:** Se debe descontar el 100% de los intereses que se generaron durante el acuerdo de pago mencionado en este artículo parágrafo segundo, siempre y cuando el propietario finalice su pago total. **PARÁGRAFO CUARTO:** Los propietarios y/o residentes Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal que realicen acuerdo de pagos suscritos y que incumplan el mismo, perderán automáticamente todos los beneficios brindados en el acuerdo y lo pagado se abonará a la deuda más antigua. **PARÁGRAFO QUINTO:** Para acogerse al descuento de intereses, deben seguir cancelando junto con la cuota acordada, la cuota completa de Administración de cada mes sin descuento, más los conceptos nuevos que surjan como cuotas Extraordinarias o Multas, de lo contrario se cancela inmediatamente el acuerdo de pago.

ARTÍCULO SEXTO: PROCEDIMIENTO DE LOS ABONOS. A todos los propietarios y/o residentes Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, que realicen acuerdos de pago de cartera morosa, cuando finalice el pago del acuerdo, se aplicarán los pagos correspondientes de la siguiente manera:

1. Multas por todo concepto
2. Intereses por todo concepto
3. Cuotas extraordinarias
4. Otros conceptos
5. Administración
6. Parqueadero

PARÁGRAFO PRIMERO: Quienes estén en mora hasta no estar al día por todo concepto no tendrán derecho al beneficio por pronto pago.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PLAZOS POR RANGOS MONTO DEUDA. Para los propietarios y/o residentes con cartera morosa descrita en el artículo cuarto del presente reglamento se establecerán tres (3) opciones de rangos de monto de la deuda y se tomará como valor para el cálculo del monto el **SMLDV (Salario Mínimo Legal Diario Vigente)** siempre y cuando cancele la cuota de Administración al día, es decir del mes que esté cursando cuando efectúe el abono.

Para obligaciones entre **6 SMLDV a 11 SMLDV, 0 meses de plazo**, siempre y cuando cancele la cuota de Administración al día, es decir, del mes que esté cursando cuando efectúe el pago.

Para obligaciones entre **11 SMLDV + 1 peso a 28 SMLDV, 3 meses de plazo**, siempre y cuando cancele la cuota de Administración al día, es decir, del mes que esté cursando cuando efectúe el abono.

Para obligaciones entre **28 SMLDV + 1 peso a 3 SMLDV, 6 meses de plazo**, siempre y cuando cancele la cuota de Administración al día, es decir, del mes que esté cursando cuando efectúe el abono.

ARTÍCULO OCTAVO: ACUERDOS DE PAGO DESCUENTO DE INTERESES. Los descuentos que corresponden al presente artículo únicamente serán considerados para los intereses de Mora, y se aplicarán de la siguiente manera.

OPCIÓN No. 1: Si el deudor cancela el 100% de la cartera por todo concepto, se le condonará el 100% de los intereses de mora. Solo aplica **ÍTEM A.**

OPCIÓN No. 2: Si el deudor cancela la deuda de la cartera por todo concepto en 3 meses, se le condonará el 75% de los intereses de mora. Aplica **ITEM A Y B**.

OPCIÓN No. 3: Si el deudor cancela la deuda de la cartera por todo concepto en 6 meses, se le condonará el 50% de los intereses de mora. Aplica **ITEM A, B Y C**.

SMLDV año 2018(\$26.041)

RANGO MONTO DE LA DEUDA						
	OPCIÓN No. 1	OPCIÓN No. 2	OPCIÓN No. 3	Plazo	%	
ITEM	6 SMLDV A 11 SMLVD	11 SMLDV + A 28 SMLDV \$1	28 SMLDV + A 3 SMMLV 1	Meses	Descuento	
A				0	100	
B				3	75	
C				6	50	

PARÁGRAFO PRIMERO. Las rebajas, descuentos y condonaciones a las que se refiere el presente artículo únicamente aplicarán para los deudores que cumplan con el ÍTEM en que se encuentren en la tabla por una sola vez, para los que no apliquen en ningún ÍTEM se someterá a el envío de la obligación a cobro jurídico.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las personas que acuerden el pago en cualquiera de las opciones solo podrán volver a hacer uso del beneficio 2 años después que termine el cumplimiento del último pago del acuerdo.

ARTÍCULO NOVENO: INCUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS. Por el incumplimiento parcial o total de los acuerdos de pago, los residentes estarán incurriendo, en lo siguiente:

1. Se revocará automáticamente el acuerdo de pago, salvo que exista una causa plenamente justificada, evaluada por el Consejo de Administración.
2. La Administración únicamente recordará el compromiso de los deudores solamente una vez con la cuenta de cobro mensual que se presenta.
3. La obligación del deudor se remitirá a cobro jurídico en el estado en que se encuentre.

ARTÍCULO DÉCIMO: COBRO JURÍDICO. Los residentes y/o propietarios, que no se acerquen a la Administración para el arreglo de su obligación, con o sin el sometimiento al presente reglamento y que su obligación presente un saldo superior a los 180 días de mora, su obligación automáticamente será remitida a Cobro Jurídico, no sin antes agotar el derecho del debido proceso de los deudores y las instancias previas del cobro coactivo.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: APROBACIÓN. El presente reglamento entra en vigencia a partir de su aprobación en asamblea general ordinaria de **14 de abril de 2018** y solo será suspendida, modificada, ampliada y/o revocada por el mismo organismo.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: PROMULGACIÓN. El presente reglamento será promulgado a todos los propietarios y/o residentes del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 – Propiedad Horizontal, mediante comunicación escrita y publicada al ingreso de cada uno de los Interiores. El original de este documento reposará en la oficina de administración.

Se firma el presente reglamento de negociación de cartera, por el presidente y secretario del Consejo de Administración el día

Consejo de Administración 2017-2018

César Augusto Gómez
Yolanda Engativa
Adriana María Huertas Lozano
Liliana Mora Castillo
Ivan Dario Arandia Preciado

ACUERDO DE PAGO POR DEUDA DE EXPENSAS DEL APARTAMENTO ____ INTERIOR ____

Entre los propietarios del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3 - Propiedad Horizontal, representado por su administrador(a) _____ identificado con cédula número _____ de _____, en adelante "El Acreedor", con domicilio legal en la Calle 87 No. 96 51 de la ciudad de Bogotá y el Sr(a) _____ con documento _____ número _____, en adelante "El Deudor", con domicilio legal en _____ de la ciudad de _____ se conviene el siguiente acuerdo de pago y reconocimiento de deuda:

PRIMERA. El Deudor reconoce que, a la fecha de suscripción del presente acuerdo, debe a El Acreedor la cantidad _____ de \$ _____ (cantidad _____ en letras _____ pesos). El saldo se compone de un capital adeudado de \$ _____ (cantidad en letras _____ pesos) correspondiente a las expensas comunes del periodo comprendido entre _____ y _____, más \$ _____ (cantidad en letras _____ pesos) por concepto de intereses de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 (una y media veces del interés bancario corriente) del Reglamento Interno de la Copropiedad.

SEGUNDA. El Deudor se compromete por este acto a pagar al Acreedor la suma declarada en la cláusula primera, mediante el pago de ____ cuotas mensuales consecutivas que detalla en plan de pagos anexo, que forma parte del presente convenio.

TERCERA. La mora se producirá de pleno derecho por el sólo vencimiento de los plazos.

CUARTA. Las cuotas se abonarán en la cuenta de ahorros 638001222 del Banco AV Villas, de acuerdo a la referencia correspondiente.

QUINTA. La falta de pago de una mensualidad provocará la caducidad de todos los plazos pendientes y facultará al Acreedor para exigir el saldo adeudado íntegro y reconocido por la vía ejecutiva.

SEXTA. Es condición fundamental del presente convenio mantener al día el pago de las expensas comunes que se devenguen durante la duración del convenio y causa de caducidad del presente, el no pago o atraso en el pago de cualquiera de aquellas. Por lo tanto, se relacionan a continuación los pagos a realizar.

Cuota No.1	Valor \$ _____	Fecha de vencimiento _____
Cuota No.2	Valor \$ _____	Fecha de vencimiento _____
Cuota No.3	Valor \$ _____	Fecha de vencimiento _____
Cuota No.4	Valor \$ _____	Fecha de vencimiento _____
Cuota No.5	Valor \$ _____	Fecha de vencimiento _____
Cuota No.6	Valor \$ _____	Fecha de vencimiento _____

SÉPTIMA. Los domicilios indicados en el encabezamiento serán válidos para todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practicarán en caso de no cumplirse con el acuerdo.

De conformidad con lo convenido, las partes firman los ejemplares de igual tenor y para un mismo efecto en la ciudad de Bogotá, a los _____ días del mes de _____ del año 2018.

Firma de representante legal
Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Lote 3
Nombres y Apellidos:
C.C. _____ de _____

Firma del DEUDOR
Interior ____ Apartamento ____
Nombres y Apellidos:
C.C. _____ de _____

Por favor escriba las sugerencias, adiciones o modificaciones que haría a los siguientes reglamentos que serán aprobados en la Asamblea General Ordinaria 2018.

MANUAL DE CONVIVENCIA
POLÍTICAS DE CARTERA

[illegible]