

Señores copropietarios  
Conjunto de uso mixto Urbanity 2.  
Medellín

ASUNTO: Política de cartera  
Conjunto de uso mixto Urbanity 2.

Cordial saludo, queremos dar a conocer a todos ustedes, las políticas de cartera que aplicaran en adelante para nuestra unidad, las cuales son concertadas con el consejo de administración.

Lo anterior para incentivar el pago, un mayor recaudo y mantener la salud financiera de la unidad.

**MORA DE 31 DIAS HASTA 60 DIAS:** Etapa de cobro persuasivo, recordatorio de consecuencias a morosos, por parte del equipo de la administración.

**Consecuencias:**

- Requerimientos de cobros físico y/o digital
- Comunicados generales indicando consecuencias, invitaciones de pago amistosas.
- Publicación de morosos en circular de zonas comunes.

**MORA DE 61 DIAS HASTA 90 DIAS:** Etapa de cobro pre jurídico y generación de honorarios de cobro para abogado por gestión de cobranza de un 15% sobre la mora efectivamente recaudada, consecuencias:

**Consecuencias:**

- Todas las consecuencias de mora igual o superior a 30 días.
- Suspensión de servicios comunes no esenciales.
- Restricción de entrada de domiciliarios.
- Restricción entrada de vehículos de visitantes.
- Elaboración de acuerdos de pago.

**NOTA:** Los acuerdos de pago, serán establecidos de la siguiente forma:

- Se analizará cada caso en concreto con la administración, quien autorizará la elaboración y la cantidad de cuotas a diferir.
- Se planteará una cuota inicial (abono inicial) del 30% de la deuda, y se establecerán cuotas, según los montos adeudados.

- La cuota de la deuda se pagará simultáneamente con las cuotas de expensas comunes que se causen a partir de la firma del acuerdo mes corriente.
- Dentro de las cuotas a pagar del acuerdo, estará inmerso honorarios jurídicos por gestión de cobranza.
- La elaboración y cumplimiento del acuerdo de pago, suspenderá cualquier sanción administrativa y/u operativa que recaiga en los usuarios de los apartamentos morosos, en cuanto a pérdida de beneficios y usos de zonas comunes no esenciales.

**MORA DE 91 DIAS O SUPERIOR:** Etapa de cobro jurídico (judicial) y generación de honorarios de cobro para abogado por gestión de cobranza de un 25% sobre la mora efectivamente recaudada.

**Consecuencias:**

- Todas las consecuencias de mora igual o superior a 60 días y acuerdos de pago.
- Acción de cobro por la vía judicial: demanda ejecutiva, gravámenes en propiedades y mandamientos de pago ordenados por juez de la república.
- Alto porcentaje en gastos de honorarios.

Señores propietarios recuerden hacer los pagos de las cuotas de administración en el mes corriente, antes del 28 de cada mes, para evitar el cobro de intereses por mora y la restricción de uso de zonas comunes, para los tenedores de los inmuebles en cualquier calidad.

Las propietarios que requieran paz y salvos, le será expedido los primeros días del mes siguiente una vez se efectuó la conciliación bancaria.

El pago oportuno de las expensas comunes nos ayuda a tener todos los servicios requeridos al día, para el uso y disfrute de todos.



Héctor Saldaña.  
Administrador Avanzamos P.H.