

REGLAMENTO INTERNO DE RECUPERACIÓN DE CARTERA CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR VERSIÓN 2026

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento integral de recuperación de cartera derivada de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, garantizando la sostenibilidad financiera de la copropiedad y el respeto del debido proceso.

Artículo 2. Fundamento Normativo.

Este Reglamento se fundamenta en:

- Constitución Política de Colombia
- Ley 675 de 2001
- Ley 1801 de 2016
- Ley 1581 de 2012
- Certificaciones de interés bancario corriente expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia
- Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto (2013).

Artículo 3. Naturaleza de la Obligación.

Las expensas comunes constituyen obligaciones reales ligadas al inmueble y su pago es obligatorio para propietarios, poseedores y tenedores.

CAPÍTULO II

ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE COBRO

Artículo 4. Cobranza Por Administración (Día 1 al 15).

La administración enviará mensualmente la cuenta de cobro e implementará recordatorios previos al vencimiento.

Artículo 5. Cobranza Preventiva (Día 16 al 60).

En caso de mora:

1. Se enviará comunicación persuasiva.
2. Se liquidarán intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado.
3. Podrá invitarse al deudor a suscribir acuerdo de pago.
4. Podrá publicarse listado de morosos conforme a la Ley 675, respetando la intimidad. El listado solo puede fijarse en carteleras de circulación estrictamente interna (no a la vista de visitantes externos) y no puede contener información adicional sensible (como montos exactos si no es estrictamente necesario, o números de teléfono).

Artículo 6. Cobranza Coercitiva (Día 61 al 90).

1. Se citará al deudor para acuerdo de normalización.

Artículo 7. Cobranza Jurídica.

Cuando la mora supere noventa (90) días o se incumpla acuerdo:

1. Se iniciará proceso ejecutivo ante juez competente.
2. Se solicitarán medidas cautelares.
3. Los honorarios, entre el quince por ciento (15%) y el veinte por ciento (20%), así como costas y gastos procesales, serán asumidos por el deudor.

Parágrafo. Los honorarios de cobranza **Jurídica** solo se causarán y cobrarán al deudor cuando se demuestre una gestión efectiva de cobro por parte del apoderado (comunicaciones, citaciones) y el deudor haya sido notificado de la entrega de su obligación al abogado.

CAPÍTULO III

ACUERDOS DE PAGO

Artículo 8. Requisitos.

Todo acuerdo deberá:

1. Prestar mérito ejecutivo.
2. **Incluir el valor de la cuota de administración corriente y la cuota del acuerdo de pago e intereses**
3. Incluir cláusula aceleratoria.
4. Autorizar inicio inmediato de proceso **Jurídico** en caso de incumplimiento.

CAPÍTULO IV

RESTRICCIONES Y MEDIDAS

Artículo 9. Intereses.

Se aplicará la tasa máxima legal permitida conforme certificación vigente de la Superintendencia Financiera.

Artículo 10. Paz y Salvo.

No se expedirá paz y salvo cuando existan obligaciones pendientes.

CAPÍTULO V

CONTRATACIÓN Y CONTROL DE ABOGADOS EXTERNOS

Artículo 11. Requisitos de Contratación.

El abogado deberá acreditar:

1. Tarjeta profesional vigente.
2. Certificado de antecedentes disciplinarios.
3. Experiencia en propiedad horizontal.
4. Suscripción de contrato donde este Reglamento haga parte integral.

Artículo 12. Alcance del Mandato.

El abogado actuará como mandatario judicial y extrajudicial y no podrá:

1. Modificar liquidaciones sin autorización.
2. Otorgar descuentos no autorizados.
3. Celebrar acuerdos sin aprobación escrita.
4. Suspender procesos sin instrucción formal.

Artículo 13. Prohibición de Recaudos Directos.

Se prohíbe expresamente al abogado:

1. Recibir pagos en efectivo.
2. Recaudar en cuentas personales.
3. Administrar dineros de la copropiedad.

Todo pago deberá efectuarse exclusivamente en las cuentas oficiales del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

El incumplimiento será causal de terminación inmediata del contrato sin perjuicio de las actuaciones legales que se deriven de su actuación.

Artículo 14. Informes Periódicos.

El abogado presentará informe mensual dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, incluyendo:

1. Cartera asignada.
2. Valores recuperados.
3. Estado procesal detallado.
4. Medidas cautelares decretadas.
5. Alertas de riesgo.

Artículo 15. Indicadores de Gestión.

Se evaluará:

1. Porcentaje de recuperación jurídica.
2. Tiempo promedio de inicio de demanda.
3. Procesos con medida cautelar.
4. Cumplimiento de informes.

Artículo 16. Terminación del Contrato.

Serán causales de terminación:

1. Recaudo directo no autorizado.
2. Negligencia procesal.
3. Pérdida de términos.
4. Falta de informes.
5. Sanción disciplinaria vigente.

CAPÍTULO VI

CONTROL Y VIGENCIA

Artículo 17. Seguimiento.

El Consejo de Administración realizará evaluación semestral del desempeño del abogado externo.

Artículo 18. Vigencia.

El presente Reglamento rige a partir de su aprobación por el Consejo de Administración y publicación a la comunidad.

Bogotá, 26 de marzo de 2026


JAIME ESTRADA SARMIENTO
Presidente Consejo de Administración


ESPERANZA SANDOVAL QUINTERO
Secretaria Consejo de Administración

ACUERDO No. 001 DE 2026

(Por medio del cual se aprueba el Reglamento Interno de Recuperación de Cartera del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector)

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR

En uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial las conferidas por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, y

CONSIDERANDO

1. Que el pago oportuno de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias es un deber legal y estatutario de los propietarios (Art. 29, Ley 675/2001), indispensable para garantizar la existencia, seguridad, conservación y mantenimiento de los bienes comunes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
2. Que es deber del Administrador cobrar y recaudar dichas obligaciones, y del Consejo de Administración dictar las directrices y reglamentar los procedimientos internos para hacer efectiva y transparente dicha gestión.
3. Que es necesario actualizar el manual de cobranza para alinearlos con las disposiciones constitucionales frente al derecho de petición, la limitación en la restricción de bienes comunes esenciales y el estricto cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 (Habeas Data) respecto al manejo de los datos de los deudores morosos.
4. Que el proyecto de "Reglamento Interno de Recuperación de Cartera- Versión 2026" fue analizado y debatido por este Consejo, encontrándose ajustado a derecho y a los intereses de la copropiedad.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. APROBACIÓN. Aprobar en todas y cada una de sus partes el Reglamento Interno de Recuperación de Cartera (Versión 2026) para el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, el cual consta de seis (6) capítulos y diecinueve (19) artículos, documento que se anexa y forma parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO. TRATAMIENTO DE DATOS Y HABEAS DATA. Ordenar a la Administración que la publicación del listado de deudores morosos, autorizada en el Artículo 5 del presente reglamento, se realice única y exclusivamente en carteleras o espacios físicos de libre tránsito interno de los copropietarios, identificando únicamente el número de referencia del apartamento y el valor adeudado.

ARTÍCULO TERCERO. ACTUALIZACIÓN DE TASAS. Recordar que la tasa de interés moratoria consagrada en el Artículo 9 del reglamento aprobado es variable y corresponde a una y media (1.5) veces el interés bancario corriente. El Administrador y el Contador deberán ajustar mensualmente dicha tasa conforme a las certificaciones oficiales expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

ARTÍCULO QUINTO. VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. El presente Acuerdo y el Reglamento de Cartera anexo rigen a partir de la fecha de su publicación. El Administrador deberá dar a conocer este documento a todos los copropietarios y residentes mediante circular física o correo electrónico dentro de los diez (10) días siguientes a su expedición.

Dado en la ciudad de Bogotá, D.C., a los 26 días del mes de marzo de 2026.


JAIME ESTRADA SARMIENTO
Presidente Consejo de Administración


ESPERANZA SANDOVAL QUINTERO
Secretaria Consejo de Administración