

PORTAFOLIO

SERVICIO ESPECIALIZADO

# PARA PROPIEDADES HORIZONTALES

---

DIRECCIÓN DE SERVICIOS ESPECIALES

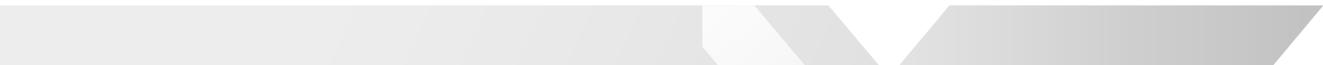
WWW.KMABOGADOS.COM.CO

**km.**<sup>®</sup>  
A B O G A D O S



# INTRODUCCIÓN

Nuestra firma ha diseñado una propuesta de servicios jurídicos especializados para la correcta administración de las propiedades horizontales, que le permite a los Consejos de Administración y a los Administradores de la copropiedad desempeñar un rol ajustado a la norma, tanto en la toma de decisiones, como en el desempeño de sus labores como representantes de la misma.



## **1** Asesoría y Consultoría

Para el correcto desempeño de las funciones que le competen a los consejos y administradores de las propiedades horizontales, nuestra firma brindará una permanente asesoría correspondiente a los siguientes temas:

- Incumplimiento en la entrega de áreas comunes.
- Impugnación de actas de asambleas.
- Decisiones del Consejo de Administración.
- Régimen legal de la propiedad horizontal.
- Toma de decisiones por parte de la administración de la copropiedad.
- Celebración de contratos.
- Contestación de derechos de petición.

## **2** Representación Judicial

Los profesionales de la firma representarán a la copropiedad en los siguientes asuntos:

- **Instauración o contestación de querellas y contravenciones.**
- **Conciliaciones con constructoras.**
- **Demandas contra constructoras.**
- **Conciliaciones y negociación de conflictos con copropietarios.**
- **Representación judicial en las demandas instauradas en contra de la copropiedad, en cualquier área del derecho.**
- **Representación judicial en la instauración o contestación de acciones de tutela.**
- **Contestación de requerimientos.**



## **3** Recuperación de Cartera

Este servicio se encuentra constituido por las siguientes actividades:

**a. Estudio de morosidad de la cartera:**



Se analiza la morosidad de la cartera, de tal manera que se verifica la situación de cada copropietario frente a los pagos de administración que tienen en mora, buscando verificar las deudas que se encuentran prescritas y las que se encuentran vigentes, con el propósito de que la administración y el consejo de administración puedan tomar la decisión de proceder a castigar la cartera prescrita, de tal manera que la firma pueda desarrollar una estrategia de recaudo efectivo sobre las deudas vigentes.

**b. Verificación del certificado de mora expedido por la Administración:**

Se realiza un estudio de bienes y activos con el fin de soportar el recaudo efectivo de la obligación a través del decreto de medidas cautelares, generalmente de embargo y secuestro de dichos bienes.

**c. Estudio de bienes del moroso:**

A elección del administrador de la copropiedad, se realizará un estudio de bienes y activos con el fin de soportar el recaudo efectivo de la obligación a través del decreto de medidas cautelares, generalmente de embargo y secuestro de dichos bienes.



## 3.1 Estrategia de cobro efectivo de cartera

### a. Estudio del documento que presta mérito ejecutivo:

La gestión de cobranza se inicia desde el reporte que envía el Administrador de la copropiedad a la firma a través de un correo electrónico. Consiste en contactar al moroso dentro de horarios razonables, en días hábiles y fines de semana, para informarle directamente el estado de su obligación y así brindarle opciones de normalización. Preventivamente, también se podrá contactar a los morosos para recordarles el pago, aún cuando la obligación se encuentre al día. La gestión se realiza utilizando diferentes mecanismos de contacto, acorde al servicio pactado con la copropiedad.

### b. Cobro pre-jurídico:

Es el despliegue de la actividad profesional que efectuamos a nombre de la copropiedad, en procura de recaudar el valor de la obligación en mora sin que medie un proceso judicial; se trata de un cobro extraprocesal y oficial.

Nuestra firma cuenta con una estrategia de cobranza extrajudicial que involucra múltiples vías de contacto con el fin de lograr el pago de la obligación.





#### **Beneficios:**

- **Disminución de la cartera a corto plazo.**
- **Control de crecimiento de la cartera.**
- **Reducción de costos de cobranza.**
- **Racionalización de acciones judiciales aplicables solo para cuentas que lo justifiquen.**

#### **c. Cobro jurídico:**

Consiste en la iniciación de un proceso judicial a través de una demanda ejecutiva en contra del deudor. El ejercicio de esta acción aplica en los siguientes casos:

- **Renuencia en el pago de la obligación, pese a haberse agotado el cobro pre-jurídico.**
- **Obligaciones que tengan un periodo de mora acordado con la administración.**
- **Incumplimiento de las cláusulas establecidas en el pagaré y/o acuerdo de pago.**

En el ejercicio de esta acción judicial, nuestros profesionales se encargarán de realizar la liquidación de la respectiva obligación.



#### **Beneficios:**

- **Interrupción de la prescripción, es decir, se interrumpe el tiempo que le otorga la Ley al acreedor para cobrar la obligación, pues de superar el término, la obligación podría extinguirse a favor del deudor.**
- **En caso de ser vencido en el proceso, el deudor deberá pagar las costas judiciales, cuyo valor será determinado por un Juez de la República.**
- **Se podrá solicitar el decreto de medidas cautelares consistentes en el embargo y secuestro de bienes y activos del deudor; acción judicial que garantizará el recaudo efectivo de la obligación.**

# PROTOCOLO DEL SERVICIO DE RECAUDO DE CARTERA:



# PROTOCOLO DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO:

**1**

**PRESENTACIÓN DE  
PROPUESTA  
TÉCNICO-ECONÓMICA**

Gerencia General

**2**

**PROCESO DE  
CONTRATACIÓN**

Gerencia General - Cliente

**3**

**EJECUCIÓN DEL  
SERVICIO**

Equipo Asignado

# Km.<sup>®</sup>

A B O G A D O S

-  kmabogados
-  km\_abogados
-  km abogados sas

---

E-mail: [contacto@kmabogados.com.co](mailto:contacto@kmabogados.com.co)  
Celular: 321 998 07 06

*“La probabilidad de perder en la lucha no debe disuadirnos de apoyar una causa que creemos que es justa”*

Abraham Lincoln