



**URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.**

**S.O.S. FINANCIERO Y DE
OPERABILIDAD DE ALCAZAR**

Medellín 18 de mayo de 2023

carta No. 0032-2023

**SEÑORES
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023-2024**
Copia: COPROPIETARIOS
URBANIZACIÓN ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

Asunto: S.O.S. ESTADO FINANCIERO Y DE OPERABILIDAD DE LA URBANIZACIÓN

Estimado consejo de Administración,

Como hemos venido comentando con ustedes, y conforme a lo concreto que se presentó en la asamblea realizada el 30 de abril de 2023, desde el mes de abril de 2023 se volvió más crítico el estado financiero de la unidad, que había tenido una mejora ostensible en los meses de enero y febrero de 2023, y que es un estado calamitoso que se vive mínimo desde el año 2019 según se alcanzó a visualizar con las auditorías realizadas desde 2020.

Es por esto que reiteramos la necesidad de que el consejo y la administración formen un solo equipo sólido en el cual se entretujan los roles y responsabilidades definidas en la ley 675 de PH que permita tomar de manera adecuada y oportuna las medidas de contingencia posibles para solventar los temas de proveedores críticos, recaudación de cartera y operabilidad de la unidad, o hasta dentro de muy poco tiempo podría llegar a verse obligada a acciones tan radicales y desesperadas que podrían llevar, incluso, a la apertura de puertas y cambio de estatus de unidad de propiedad horizontal a barrio. Es por este motivo que presentaremos a ustedes los siguientes temas:

1. EVOLUCION DE PAGOS DE ADMINISTRACION – EXPENSAS COMUNES

Como se observa en la siguiente tabla, Alcázar volvió a alejarse por un monto importante de su meta de recaudo mensual. Los recaudos importantes de principio de año permitieron desatrasar buena parte de mantenimientos no realizados y del abandono de las áreas comunes, y se empezaron a rehabilitar áreas y espacios.

PAGOS DE ADEMINISTRACIÓN MES A MES			
Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023
\$ 20.110.994	\$ 24.596.631	\$ 17.403.953	\$ 13.145.500

Es fundamental el aporte de los propietarios para sacar adelante los contratos de la unidad y los mantenimientos cada mes.



**URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.**

*S.O.S. FINANCIERO Y DE
OPERABILIDAD DE ALCAZAR*

2. EVOLUCIÓN DE CARTERA – continuidad a carta No. 0021-2023 del 12 de abril de 2023

FECHA DE CORTE	MONTO DE CARTERA	COMPORTAMIENTO
31/ENERO/2020	\$274.756.438	
		AÑO 2020 AUMENTO LA CARTERA A UNA TASA DE \$4.198.874/mes
31/DICIEMBRE/2020	\$325.142.936	
		AÑO 2021 AUMENTO LA CARTERA A UNA TASA DE \$2.654.868/mes
31/MAYO/2021	\$357.001.359	
		AÑO 2021-2022 AUMENTO LA CARTERA A UNA TASA DE \$5.011.921/mes
30/JULIO/2022	\$417.144.417	
AMNISTIA DECRETADA EN ASAMBLEA DE AGOSTO DE 2023		
30/SEPTIEMBRE/2022	\$150.257.956	AÑO 2022 AUMENTO LA CARTERA A UNA TASA DE \$8.413.342/mes
30/NOVIEMBRE/2022	\$155.802.836	
31/DICIEMBRE/2022	\$175.551.983	
Se activan abogados de NARANJA JURIDICA		
31/ENERO/2023	\$152.533.188	AÑO 2023 DISMINUYO LA CARTERA A UNA TASA DE \$9.439.831/MES
28/FEBRERO/2023	\$173.165.088	
31/MARZO/2023	\$147.232.488	
30/ABRIL/2023	\$153.984.176	AÑO 2022 AUMENTO LA CARTERA A UNA TASA DE \$6.751.688/mes Con 57 casas deudoras, y 14 casos en cobro prejurídico

La Administración con apoyo del consejo desde el mes de diciembre de 2022 hemos venido tomando varias acciones para la recuperación de cartera. Es así como a la fecha ya se están dando trámites pertinentes a la desafectación de algunos predios y se están ingresando más casos a gestión



URBANIZACION ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

*S.O.S. FINANCIERO Y DE
OPERABILIDAD DE ALCAZAR*

prejurídica y algunos escalarán a jurídica. Se invita al nuevo consejo a incluir este punto como prioritario.

3. DEUDAS CON PROVEEDORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SU DISMINUCIÓN

A continuación, damos el resumen de la gestión de deudas realizado por Administración con apoyo del consejo 2022-2023 y con corte al 30 de abril de 2023. al 31 de diciembre de 2023 con base en la depuración de deudas de las auditorías 2020, 2021 y 2022, se tenían deudas por \$122.619.585.

Se han avanzado pagos a varios proveedores, se han concretado unas deudas registradas por años que han caducado se han pagado varias deudas desde finales de 2022, así como se tiene en la actualidad acuerdo de pago con IMPECABLE, y hoy se tiene reunión con **BROWINN, deuda de casi 40 millones ellos indican que supera los 50**, y con un proveedor persona natural. **Con estas medidas las deudas con proveedores se han reducido en \$15.219.492.**

Así mismo antes de asamblea se había hecho un filtrado de deudas menores y antiguas que podrían llevarse a **aprovechamientos con un valor cercano de \$3.000.000 adicionales.**

El filtrado y pago logrado a la fecha nos lleva a un valor de deudas con proveedores por cerca de 100 millones. Y adicional la deuda de NOVA CLEAN que si se considera conforme a las definiciones de contrato es cercana a los 23 millones, pero que se negociara pues puede saer menor al hacer cruces, contra los 29 millones que NOVA CLEAN afirma se le adeudan, pero sobre los que se deben hacer varios cruces. Hoy se tiene reunión con NOVA CLEAN quien por cuarta vez solicito la terminación del contrato.

La administración por este medio, seguirá copiando estos informes a los propietarios, enfatizando el tema con las 2 empresas que son las más grandes deudas: BROWINN y NOVACLEAN.

SOLICITUDES ANTE EL ESTADO DE S.O.S. DE ALCAZAR

- Se sugiere al nuevo consejo trabajar mancomunadamente con el anterior consejo en temas de algunos de estos proveedores, ya que incluso hay uno al cual el anterior consejo solicito se le pongan notas débito y cruzarlas. Así mismo hay administradores anteriores a los que hay que hacer requerimientos conforme a hallazgos de las auditorías. Estos temas permitirían disminuir mas las deudas.
- En estos momentos las fricciones, rumores, juzgamientos sin soportes, animadversión y critica tardía no realizada oportunamente, el querer incluso interpretar a voluntad las leyes y el reglamento, son situaciones que lo único que lograron fue el distraer los pensamientos y voluntades de la comunidad de propietarios y evitar una rápida conciencia y reacción para sacar la unidad adelante. **Muchas de estas fricciones de distracción emanan de deudores importantes de la unidad que logran congraciarse** con los demás propietarios cumplidos que mes a mes siguen cargando en sus hombros la unidad mientras que **algunos morosos en situación financiera crítica tratan de ponerse al día, hay** otros con deudas significativas que de manera indolente,



**URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.**

**S.O.S. FINANCIERO Y DE
OPERABILIDAD DE ALCAZAR**

simplemente siguen llevando sus vidas, actividades, e incluso recreaciones sin aportar un mínimo para contrarrestar sus deudas.

Los invitamos a que cuanto antes se encuentren totalmente al día en sus cuotas de administración. Es indispensable para la administración contar con su pago, debido a que debemos cubrir los pagos y deudas que se tienen con los proveedores y con los contratistas actuales.

¡¡Necesitamos contar con su compromiso para que su patrimonio no se vea afectado!!

Cordialmente,

John Durango Pabón
**Administrador
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H**

Patricia Lozano
**Representante Legal
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.**