



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

**INFORME DE CARTERA A 31  
DE JULIO DE 2023**

Medellín, 9 de agosto de 2023

**carta No. 0046-2023**

**COPROPIETARIO (A)  
URBANIZACIÓN ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.**

**Asunto: INFORME DE CARTERA AL 31 DE JULIO DE 2023**

Estimado propietario (a),

Como es de su conocimiento el tema de la cartera es el tema fundamental que impacta mes a mes la gestión de administración de Alcázar. Antes de presentarlo, recordaremos las siguientes generalidades:

- Alcázar de los Prados tiene 110 inmuebles, total constituido de la siguiente manera:

**96 casas**

Se emite una factura por casa cada mes para cobro de la expensa común o cuota de administración

**50 parqueaderos privados**

Su cuota de administración esta incluida en la factura de cada casa, pero hay de ellos **14** se facturan por aparte de la respectiva casa

- Los parqueaderos, no privados, son los siguientes:

**3 parqueaderos comunes:  
bomberos, ambulancia**

usados por visitantes + 1 para admon/visitantes  
También lo usan camiones de basuras y reciclaje

**3 libres**

**16 parqueaderos de  
visitantes - carros**

Los 16 con uso de propietarios y residentes. Dan aporte económico

\$60.000

**No hay libres**

**4 parqueaderos de  
visitantes fueron  
adaptados a 16 de  
visitantes para motos**

15 con uso de propietarios y residentes. Dan aporte económico

\$25.000

**Hay 1 libre**



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

**INFORME DE CARTERA A 31  
DE JULIO DE 2023**

**SANCIÓN POR NO ASISTENCIA A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE  
COPROPIETARIOS 2023**

En la factura de agosto de 2023 se aplicó la sanción por no asistencia a la asamblea ordinaria de copropietarios que se realizó el 30 de abril, cuyo valor llegará en la factura de administración y que equivale a una cuota de administración, a las siguientes casas:

105	120	121	122	124	126	130	133	136	<b>\$3.211.460</b>
140	148	162	166	170	172	179	190	191	

**ESTADO Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE ALCAZAR:** A continuación, les presentamos el estado de cartera general al 31 de julio de 2023:

**ESTADO DE LA CARTERA VENCIDA AL 31 DE JULIO DE 2023**

**\$158.284.563**

A 31-DIC-22

**\$175.551.983**

A 31-ENE-23

**\$152.533.188**

A 31-MAR-23

**\$147.232.488**

A 31-ABR-23

**\$153.984.176**

A 23-JUN-23

**\$166.577.875**

En cuanto a la cartera, se finaliza julio con una cartera vencida de \$158.284.563, con respecto al informe de cartera del 23-jul-23 de \$166.577.875, **la disminución fue de \$8.293.312.**

El comportamiento de los aportes de los propietarios de los inmuebles a julio/31 indica que:

- **16 inmuebles**, que equivalen a un **14,5%** del total de inmuebles **no tienen deudas, ni saldos a favor.**
- **19 inmuebles** que son **17,2%** de inmuebles con saldos a favor.

La cartera vencida de **\$158.284.563**, está distribuida de la siguiente manera, siendo **68,3%** de inmuebles los que están en mora:



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

**INFORME DE CARTERA A 31  
DE JULIO DE 2023**

- Están los **19 inmuebles** que representan un 17,2% del total de los inmuebles, y tienen en total **-\$3.939.266 pesos en saldos a favor**.
- **33 inmuebles**, cuyo valor mensual es inferior a **\$299.000 pesos**, adeudan **\$4.519.517**, lo que representa el **2,86%** de la cartera morosas conformada por deudas de casi una cuota vencida.
- **16 inmuebles**, cuya cartera oscila entre **\$300.000 y \$999.000 pesos**, adeudan **\$9.855.217 pesos**, lo que corresponde al **6,23%** del total de la cartera morosa.
- **26 inmuebles**, cuya cartera supera el millón de pesos, adeudan **\$147.849.055 pesos**, lo que equivale al **93,41%** del total de la cartera morosa.

**ALCÁZAR DE LOS PRADOS - RESUMEN DE PAGOS Y CARTERA MOROSA DE LOS  
COPROPIETARIOS AL 31 DE JULIO DE 2023**

MONTO ADEUDADO	CUOTAS EN MORA	CANT. DE INMUEBLES DEUDORES	DEUDA	% CARTERA	INMUEBLES CON ACUERDO DE PAGO	INMUEBLES CON COBRO PREJURIDICO Y JURIDICO
Mayor a \$1.000.000	6 a	26	<b>\$147.849.055</b>	<b>93.41%</b>	9 casas 104, 107, 114, 116, 142, 146, 162, 173, 189	13 inmuebles
\$300.000 y \$999.000	2 a 5	16	<b>\$9.855.217</b>	<b>6.23%</b>	3 casas 102, 141, 171	ninguno
Menor a \$299.000	Cerca de 1	33	<b>\$4.519.517</b>	<b>2.86%</b>	ninguna	13 inmuebles  Ingresaran en agosto 7 más
Tienen saldos a favor	0	19	<b>-\$3.939.226</b>	<b>-2.50%</b>	no aplica	no aplica
No tienen mora ni saldo a favor	0	16	0	0	no aplica	no aplica
(* el total de inmuebles es 110, incluye casas y parqueaderos solos	<b>TOTAL ADEUDADO</b>	<b>110(*)</b>	<b>\$158.284.563</b>	<b>100%</b>	4 casas incumplieron acuerdo de pago	



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

**INFORME DE CARTERA A 31  
DE JULIO DE 2023**

**Los 26 inmuebles que adeudan 147.849.055 pesos son los siguientes:**

INM. DEUDA	INM. DEUDA	INM. DEUDA	INM. DEUDA
101 \$2.155.686	103 \$4.802.209	104 \$8.560.899	107 \$4.784.827
114 \$8.571.119	116 \$8.937.716	120 \$2.946.291	126 \$3.286.573
129 \$14.698.394	130 \$10.180.707	135 \$1.343.366	142 \$1.745.988
144 \$2.554.948	146 \$2.632.836	148 \$1.058.012	150 \$9.653.327
154 \$16.220.685	158 \$23.913.843	162 \$1.302.781	173 \$3.124.956
182 \$1.417.136	189 \$1.172.438	190 \$8.459.666	195 \$1.403.140
196 \$1.193.854	1140 \$1.727.658		

**Los 16 inmuebles que adeudan 9.855.217 pesos son los siguientes:**

INM. DEUDA	INM. DEUDA	INM. DEUDA	INM. DEUDA
102 \$895.902	117 \$405.211	125 \$544.638	128 \$414.898
133 \$601.593	137 \$755.912	138 \$429.105	140 \$977.756
141 \$532.006	171 \$711.750	174 \$760.058	175 \$300.000
179 \$561.669	193 \$861.053	194 \$683.666	1146 \$420.000

**Los 33 inmuebles que adeudan 4.519.517 pesos son los siguientes:**

INM. DEUDA	INM. DEUDA	INM. DEUDA	INM. DEUDA
105 \$181.500	109 \$228.132	118 \$185.119	121 \$182.640
122 \$182.640	124 \$181.500	131 \$1.139	134 \$35.888
136 \$214.378	139 \$173.730	145 \$70.940	147 \$22.755
151 \$181.500	153 \$162.975	157 \$176.378	164 \$181.500
166 \$172.590	169 \$965	170 \$173.430	172 \$172.570
178 \$47.914	180 \$149.403	181 \$182.630	184 \$198.867
186 \$228.129	188 \$168.696	191 \$172.590	1112 \$152.195
1130 \$8.408	1138 \$84.105	1147 \$1.317	1163 \$60.000
1190 \$182.634			

**Los 19 inmuebles que tienen saldo a favor -3.939.226 pesos, son los siguientes:**

INM.SALDO	INM. SALDO	INM. SALDO	INM. SALDO
106 \$-4.282	108 \$-3.375.382	111 \$-14.169	113 \$-147.401
115 \$-820	119 \$-140	123 \$-13	132 \$-341
143 \$-172.647	155 \$-5652	160 \$-27.000	161 \$-1.615
165 \$-857	167 \$-12.899	168 \$-1.275	185 \$-50.000
187 \$-804	192 \$-27	1139 \$-123.902	

16 inmuebles cuyos propietarios no tienen mora ni tienen saldo a favor son: casas 110, 112, 127, 149, 152, 156, 159, 163, 176, 177, 183, y parqueaderos: 1104, 1136, 1143, 1144, 1188 .

**URBANIZACION ALCAZAR DE LOS PRADOS-** Cll 48 sur #61e-2 - San Antonio de Prado - Medellín  
NIT 811.009.197-5 – cel 316829550 - [alcazardelosprados16@gmail.com](mailto:alcazardelosprados16@gmail.com) – tel



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

**INFORME DE CARTERA A 31  
DE JULIO DE 2023**

A continuación, se presentan los inmuebles con acuerdos de pago y los que tienen procesos de cobro con abogados:

**INMUEBLES EN PROCESOS JURÍDICOS Y PREJURÍDICOS:**

CASA DEUDA	CASA DEUDA	CASA DEUDA	CASA DEUDA
101 \$2.155.686	103 \$4.802.209	120 \$2.946.291	126 \$3.286.573
129 \$14.698.394	130 \$10.180.707	135 \$1.343.366	144 \$2.554.948
150 \$9.653.327	154 \$16.220.685	158 \$23.913.843	190 \$8.459.666
182 \$1.417.136			
<b>TOTAL 101.632.831</b>			

**INMUEBLES QUE TIENEN ACUERDO DE PAGO:**

CASA DEUDA	CASA DEUDA	CASA DEUDA	CASA DEUDA
102 \$895.902	104 \$8.560.899	107 \$4.784.827	114 \$8.571.119
116 \$8.937.716	141 \$532.006	142 \$1.745.988	146 \$2.632.836
162 \$1.302.781	171 \$711.750	173 \$3.124.956	189 \$1.172.438
<b>TOTAL 42.973.218</b>			

**INMUEBLES EN DEBIDO PROCESO PARA INGRESAR CON ABOGADO:**

CASA DEUDA	CASA DEUDA	CASA DEUDA	CASA DEUDA
125 \$544.638	133 \$601.593	137 \$755.912	140 \$977.756
148 \$1.058.012	174 \$760.058	179 \$561.669	193 \$861.053
194 \$683.666	195 \$1.403.140	196 \$1.193.854	1140 \$1.727.658
<b>TOTAL 11.129.009</b>			

**CONCLUSION** Para cumplir con el presupuesto mensual presentado el 30 de abril/23, que cubre a manera general proveedores, varios mantenimientos y servicios esenciales, se requiere un recaudo por cuotas de administración de **\$17.050.500**. Si consideramos que adicionalmente se debe pagar los compromisos de acuerdos de pago con proveedores, de **\$4.365.555** (ver carta No. 0046-2023), el recaudo mensual que debería ingresar es de **\$21.416.055 pesos** (cuota del mes más acuerdos de pago con proveedores), pero por ejemplo, en julio el recaudo solo fue de: **15.735.997 pesos**, lo cual representa un déficit en el mes de julio de: **5.564.503 pesos**, déficit que se incrementaría mes a mes, llegando prontamente a impedir el funcionamiento de la unidad como PH.

Por lo anterior Alcázar requiere que todos paguen la cuota del mes, y que los que tienen acuerdo de pago lo cumplan, y de ser posible abonen un poco más. Les contactaremos para ver esa posibilidad.



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

**INFORME DE CARTERA A 31  
DE JULIO DE 2023**

La copropiedad se encuentra en ante una crisis financiera debido a la morosidad de algunos propietarios. Esto impide que TU ALIADO PH pueda cumplir con todas las obligaciones con los proveedores y con los planes de pago que hemos establecido con algunos de ellos. Agradecemos a los propietarios que pagan a tiempo y les pedimos a los demás que se pongan al día con sus cuotas lo antes posible.

Cordialmente,

**TU ALIADO PH  
Administración y Representante Legal  
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.**

John Mario Durango - Administración

**PONGASE AL DÍA  
CUANTO ANTES. NO  
PERMITA QUE SE  
DESVALORICE SU  
INVERSIÓN !!**

El siguiente es el link para que pueda realizar de manera práctica y sin gastos adicionales el pago de su administración.

<https://www.avalpaycenter.com/wps/portal/portal-de-pagos/web/banco-avvillas> (Alcázar de los Prados).

La referencia es el número de su casa o de su parqueadero.

Preguntas o dudas, diríjase al whatsapp 3238411900