

Bogotá, D.C. Julio 16 de 2018

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACION
 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2
 Ciudad

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

- La cartera en general comparando los meses de junio y mayo y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$17.102.195 al pasar de \$371.336.756 en mayo de 2018 a \$354.234.561 en el mes de junio

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a junio 30, de acuerdo al proceso en el que se encuentra.

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA				
		jun-18		may-18
		100,00%		100,00%
		354.234.554,00		371.336.756,00
CONCEPTO	CARTERA TOTAL	INMUEBLES	INMUEBLES	CARTERA TOTAL
	A JUNIO 30	JUNIO	MAYO	A MAYO 31
Inmuebles en Proceso Pre Jurídico con Abogado sin acuerdo	86.184.887,00	69	41	66.571.412,00
Inmuebles en Proceso Jurídico con Abogado	111.861.483,00	28	29	112.564.764,00
Inmuebles en Proceso Pre Jurídico con Abogado con acuerdo	83.990.816,00	64	78	101.725.591,00
Inmuebles en proceso con abogado y con obligación al día	3.136.585,00	28	18	3.964.172,00
En acuerdo de pago con la Administración	13.837.359,00	18	24	18.498.183,00
Inmueble con cartera mayor a 90 días sin Proceso	5.318.773,00	6	17	17.157.612,00
Inmuebles con cartera entre 61 y 90 días para gestión Administr	3.530.246,00	11	16	6.426.861,00
Inmuebles con cartera entre 1 y 60 días para gestión Administra	24.968.658,00	138	158	29.490.567,00
Inmuebles con la cartera al día	11.456.384,00	251	229	14.937.589,00
Inmuebles por revisar	9.949.363,00	5	0	-
TOTALES	354.234.554	618	610	371.336.751

Notas:

- Se recomienda que se mantenga actualizado el módulo de cartera, con los informes de los abogados que la Administración recibe; para asegurar que la información que se toma del sistema como base para análisis y toma de decisiones esté de acuerdo a la realidad.

2. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Junio y Mayo de 2018

CARTERA POR EDADES	A JUNIO 30 2018		A MAYO 31 DE 2018	
Total deuda no vencida	\$ 48.698.556	13,747%	\$61.220.106	16,486%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 36.340.863	10,259%	\$ 39.981.721	10,767%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 27.795.003	7,846%	\$ 20.695.444	5,573%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.217.296	4,5788%	\$ 16.791.975	4,522%
Cartera de 91 días o más	\$225.182.842	63,568%	\$232.647.510	62,651%

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de Junio y Mayo de 2018:

Concepto	Mes Junio	Mes Mayo	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	566.478	432.683	133.795
ANUNCIOS CLASIFICADOS	11.923	17.923	-6.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	742.700	635.100	107.600
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO BICIMOTO	0	30.000	-30.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	44.900	156.300	-111.400
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	940.000	840.000	100.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	88.000	88.000	0
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	45.500	45.500	0
CUOTA ADMINISTRACION	250.824.403	257.388.672	-6.564.268
COBRO DAÑOS	70.000	140.000	-70.000
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	218.225	235.425	-17.200
CUOTA EXTRA PASIVO	482.000	482.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	1.377.512	1.377.512	0
GASTOS PROCESALES CUERVO & CUERVO	1.537.919	1.717.119	-179.200
GASTOS PROCESALES - FINANCOBRANZAS	2.118.000	1.806.000	312.000
GASTOS PROCESALES - RICARDO RODRIGUEZ	36.000	54.000	-18.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	12.417.157	13.532.585	-1.115.428
GASTOS PROCESALES - VALIENTE Y ABOGADO	800.000	800.000	0
FICHAS PARQUEADERO	36.000	36.000	0
HONORARIOS ABOGADO	2.051.402	2.054.914	-3.512
HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZA	25.000	25.000	0
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	13.038.561	18.069.425	-5.030.864
INTERES MORA ADMON	29.286.252	30.092.510	-806.258
MULTAS Y SANCIONES	3.166.830	3.500.485	-333.655
NOTA DEBITO CARTERA	2.208.833	2.035.473	173.360
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	20.844.679	21.163.789	-319.110
RETROACTIVO CUOTA ADMON	6.093.226	8.881.513	-2.788.287
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	479.960	709.860	-229.900
COBRO TAG	352.900	272.900	80.000
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	4.273.700	4.659.568	-385.868
TOTALES	354.234.560	371.336.756	-17.102.195

4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a junio 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$22.813.130,60
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar con corte a junio 30, que también disminuyen la cartera por valor de \$ 11.076.651; en mayo por \$13.420.301,90 y en abril por \$10.489.437,90

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a junio 30 de 2018, las cuentas por cobrar a AR CONSTRUCCIONES están en la suma de \$40.864.521

6. Los siguientes casos deben ser revisados

- El apartamento 10704 tiene una cartera con corte a junio 30 por \$ 4.598.585 y de acuerdo a la información del software de cartera está en abogado; pero según los informes enviados por los abogados ninguno lo tiene reportado

- El apartamento 20206 tiene una cartera con corte a junio 30 por \$1.621.855 y de acuerdo a la información del software de cartera está en proceso jurídico con acuerdo; pero según los informes de los abogados i ninguna lo tiene reportado
- Los apartamentos 10201, 10905 y 20102, de acuerdo a la información del software de cartera están en abogado; pero según los informes de los abogados ninguno lo tiene asignado.
- El inmueble 50407 tiene una cartera con corte a junio 30 por \$4.745.443 y lo está reportando la firma Valiente & Abogados en proceso jurídico y la firma Finan cobranzas como inmueble con deuda al día

Cordialmente,



MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
Tel. 313 8328010
mluciardila@hotmail.com