

Bogotá, D.C. septiembre 24 de 2018

Señores
 CONSEJO DE ADMINISTRACION
 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2
 Ciudad

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

1. La cartera en general comparando los meses de agosto y julio y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$14.153.482 al pasar de \$350.265.643 en julio de 2018 a \$364.419.123 en el mes de agosto

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a agosto 31, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA	100,00%		100,00%
	350.265.643,00	Cartera	364.419.123,00
	1296	Inmuebles	1296

CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	CARTERA A JULIO	A JULIO 31	CARTERA A AGOSTO 31	A AGOSTO 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	29	46.959.443,00	19	19.987.989,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	17	14.215.079,00	14	14.392.798,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	1	2.000.805,00	3	5.622.313,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	28	115.195.963,00	32	139.271.609,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	103	127.500.375,00	93	131.690.011,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	389	44.393.970,00	418	53.454.397,00
TOTALES.....	567	350.265.635	579	364.419.117
	44%	100%	45%	100%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, el 45% que corresponde a 579 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$364.419.117
- b) De los 418 inmuebles que en agosto están para gestión de la Administración, hay once (11) que tienen de manera individual un valor mayor a \$500.000 por cobrar, para un total entre todos de \$10.468.353 a los cuales recomiendo darles prioridad y ver la opción de pasarlos a proceso con abogado si ya les hizo el debido proceso.

2. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de agosto y Julio de 2018

CARTERA POR EDADES	A AGOSTO 31 2018		A JULIO 31 DE 2018	
	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje
Total, deuda no vencida	\$ 55.259.912	15.163%	\$45.491.075	12.987%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 28.315.113	7.769%	\$ 26.981.691	7.703%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 19.876.459	5.454%	\$ 25.399.617	7.251%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 20.911.220	5.738%	\$ 22.087.733	6.306%
Cartera de 91 días o más	\$240.056.418	65.873%	\$230.305.525	65.751%

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de agosto y Julio de 2018:

Conceptos	Mes agosto	Mes Julio	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	402.829	410.795	-7.966
ANUNCIOS CLASIFICADOS	18.000	11.000	7.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	723.500	655.619	67.881
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	80.000	40.000	40.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	393.500	393.500	0
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	248.000	248.000	0
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	35.500	39.000	-3.500
CUOTA ADMINISTRACION	256.157.863	249.861.354	6.296.508
COBRO DAÑOS	0	70.000	-70.000
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	218.225	218.225	0
CUOTA EXTRA PASIVO	482.000	482.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	1.377.512	1.377.512	0
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	1.537.919	1.537.919	0
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.304.000	2.112.000	192.000
GASTOS PREJURIDICO - RICARDO RODRIGUEZ	18.000	36.000	-18.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	11.751.190	12.136.772	-385.582
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	800.000	800.000	0
FICHAS PARQUEADERO	36.000	36.000	0
HONORARIOS ABOGADO	2.051.402	2.051.402	0
HONORARIOS ABOGADO COVINET LTDA	0	29.970	-29.970
HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZAS	0	84.000	-84.000
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	97.480	22.160	75.320
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	10.014.375	11.177.196	-1.162.821
INTERES MORA ADMON	38.804.382	31.289.082	7.515.300
MULTAS Y SANCIONES	4.790.951	2.898.101	1.892.850
NOTA DEBITO CARTERA	2.240.300	1.881.661	358.639
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	20.780.945	20.417.705	363.240
RETROACTIVO CUOTA ADMON	4.404.600	5.009.800	-605.200
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	327.600	385.700	-58.100
COBRO TAG	330.000	340.000	-10.000
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	3.936.550	4.156.668	-220.118
Totales	364.419.123	350.265.641	14.153.481

4. Comportamiento de la cartera por Torres comparando los meses de agosto y Julio de 2018

TORRE	CARTERA MES AGOSTO	CARTERA MES JULIO	DIFERENCIA
1	84.341.232	81.134.199	3.207.033
2	64.219.692	61.164.433	3.055.259
3	62.762.750	62.541.319	221.431
4	63.040.403	61.385.791	1.654.612
5	51.085.340	47.887.091	3.198.249
6	38.745.872	35.992.674	2.753.198
P	223.828	160.128	63.700
TOTALES	364.419.117	350.265.635	14.153.482

5. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a agosto 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$21.629.005,24
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar con corte a agosto 31 por \$14.356.895,90 que también disminuyen la cartera; a julio 31 estaban en \$13.563.441,90; a junio \$ 11.076.651; a mayo por \$13.420.301,90 y en abril por \$10.489.437,90

6. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a agosto 31 de 2018, las cuentas por cobrar a AR CONSTRUCCIONES están en la suma de \$40.864.521

Cordialmente,



MARTHA LUCÍA ARCILLA PICO

Revisor Ffiscal

Tel. 313 8328010

mluciardila@hotmail.com