

Bogotá, D.C. octubre 16 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 septiembre y agosto y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$14.928.456 al pasar de \$364.419.123 en agosto de 2018 a \$379.347.579 en el mes de septiembre.

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%	Cartera	100,00%
		379.347.573,00	Inmuebles	364.419.123,00
		1296		1296
CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	CARTERA A SEPTIEMBRE 30	A SEPTIEMBRE 30	CARTERA A AGOSTO 31	A AGOSTO 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	20	21.140.463,00	19	19.987.989,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	18	16.224.379,00	14	14.392.798,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	3	3.062.387,00	3	5.622.313,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	32	145.050.978,00	32	139.271.609,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	91	135.373.943,00	93	131.690.011,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	431	58.495.423,00	418	53.454.397,00
TOTALES	595	379.347.573	579	364.419.117
	46%	100%	45%	100%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, el 46% que corresponde a 595 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$379.347.573
- b) De los 431 inmuebles que en septiembre 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 \$10.924.742 a los cuales recomiendo darles prioridad y ver la opción de generar acuerdos de pago con Ellos para evitar que la cartera continúe creciendo.

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

CARTERA POR EDADES	A AGOSTO 31 2018		A SEPTIEMBRE 30 DE 2018	
Total, deuda no vencida	\$ 55.259.912	15.163%	\$52.641.566	13.876%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 28.315.113	7.769%	\$ 38.266.474	10.087%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 19.876.459	5.454%	\$ 22.223.727	5.858%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 20.911.220	5.738%	\$ 17.516.698	4.617%
Cartera de 91 días o más	\$240.056.418	65.873%	\$248.699.113	65.559%

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

Conceptos	Mes septiembre	Mes agosto	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	416.500	402.829	13.671
ANUNCIOS CLASIFICADOS	13.490	18.000	-4.510
APROVECHAMIENTO PLANCHON	783.588	723.500	60.088
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	40.000	80.000	-40.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	340.000	393.500	-53.500
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	148.000	248.000	-100.000
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	45.500	35.500	10.000
CUOTA ADMINISTRACION	267.485.321	256.157.863	11.327.458
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 PREJUDICOS CUERVO & CUERVO	2.201.919	1.537.919	664.000
GASTOS PREJUDICOS - FINANCOBRANZAS	2.436.000	2.304.000	132.000
GASTOS PREJUDICO - RICARDO RODRIGUEZ	18.000	18.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	11.371.522	11.751.190	-379.668
GASTOS PREJUDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	800.000	800.000	0
FICHAS PARQUEADERO	36.000	36.000	0
HONORARIOS ABOGADO	1.849.702	2.051.402	-201.700
HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZAS	27.542	0	27.542
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	452.909	97.480	355.429
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	9.402.510	10.014.375	-611.865
INTERES MORA ADMON	42.242.197	38.804.382	3.437.815
MULTAS Y SANCIONES	4.556.994	4.790.951	-233.957
NOTA DEBITO CARTERA	2.445.979	2.240.300	205.679
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	21.720.533	20.780.945	939.587
RETROACTIVO CUOTA ADMON	4.170.086	4.404.600	-234.514
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	314.100	327.600	-13.500
COBRO TAG	203.600	330.000	-126.400
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	3.691.350	3.936.550	-245.200
Totales.....	379.347.579	364.419.123	14.928.455

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

Torre	Mes septiembre	Mes agosto	Diferencia
1	89.429.512	84.341.232	5.088.280
2	69.327.452	64.219.692	5.107.760
3	59.824.298	62.762.750	(2.938.452)
4	64.865.437	63.040.403	1.825.034
5	53.646.217	51.085.340	2.560.877
6	42.077.729	38.745.872	3.331.857
P	176.928	223.828	(46.900)
TOTALES	379.347.573	364.419.117	14.928.456

5. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a septiembre 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$22.543.701,80
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar que también disminuyen la cartera, con corte a septiembre 30 por \$6.648.065,90; a agosto por \$14.356.895,90; a julio 31 \$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 septiembre 30 de 2018, las cuentas por cobrar a AR CONSTRUCCIONES están en la suma de \$40.864.521

Cordialmente,



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