

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 octubre y septiembre y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$534.542 al pasar de \$379.347.573 en septiembre de 2018 a \$379.882.115 en el mes de octubre

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		379.347.573,00	Cartera	379.882.115,00
		1296	Inmuebles	1296
CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A SEPTIEMBRE 30	CARTERA TOTAL A SEPTIEMBRE 30	# INMUEBLES CON CARTERA A OCTUBRE 31	CARTERA TOTAL A OCTUBRE 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	20	21.140.463,00	18	21.404.389,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	18	16.224.379,00	28	35.328.544,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	3	3.062.387,00	4	6.870.750,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	32	145.050.978,00	30	137.283.659,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	91	135.373.943,00	83	121.148.220,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	431	58.495.423,00	417	57.846.553,00
TOTALES	595	379.347.573	580	379.882.115
	46%	100%	45%	100%

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en octubre el 45% que corresponde a 580 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$379.882.115
- De los 417 inmuebles que en octubre están para gestión de la Administración, hay trece (13) que tienen de manera individual un valor mayor a \$500.000 por cobrar, para un total entre todos de \$12.558.992 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 octubre y septiembre de 2018

CARTERA POR EDADES	A OCTUBRE 31 2018		A SEPTIEMBRE 30 DE 2018	
Total, deuda no vencida	\$ 49.332.950	12.986%	\$52.641.566	13.876%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 33.185.854	8.735%	\$ 38.266.474	10.087%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 28.785.886	7.577%	\$ 22.223.727	5.858%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 17.892.288	4.710%	\$ 17.516.698	4.617%
Cartera de 91 días o más	\$250.685.144	65.990%	\$248.699.113	65.559%

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

Concepto	Mes octubre	Mes septiembre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	363.004	416.500	-53.496
ANUNCIOS CLASIFICADOS	36.300	13.490	22.810
APROVECHAMIENTO FLANCHON	757.188	783.588	-26.400
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	120.000	40.000	80.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	340.000	340.000	0
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	148.000	148.000	0
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	55.500	45.500	10.000
CUOTA ADMINISTRACION	270.293.306	267.485.321	2.807.985
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	2.067.419	2.201.919	-134.500
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.520.000	2.436.000	84.000
GASTOS PREJURIDICO - RICARDO RODRIGUEZ	18.000	18.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	10.867.772	11.371.522	-503.750
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	800.000	-200.000
FICHAS PARQUEADERO	66.000	36.000	30.000
HONORARIOS ABOGADO	1.849.702	1.849.702	0
HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZAS	0	27.542	-27.542
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	276.481	452.909	-176.428
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	9.207.310	9.402.510	-195.200
INTERES MORA ADMON	42.451.221	42.242.197	209.024
MULTAS Y SANCIONES	4.004.318	4.556.994	-552.676
NOTA DEBITO CARTERA	1.842.319	2.445.979	-603.660
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	21.964.295	21.720.533	243.762
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.743.500	4.170.086	-426.586
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	282.900	314.100	-31.200
COBRO TAG	304.600	203.600	101.000
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	3.568.750	3.691.350	-122.600
Totales.....	379.882.122	379.347.579	534.543

4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a octubre 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$23.781.694
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar que también disminuyen la cartera, con corte a octubre 31 por \$5.468.019; en septiembre 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

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

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

Observación: Se ha recomendado en varias ocasiones que se discrimine este valor y se realice el cobro mensual de las partidas que están incluidas en este monto y que no corresponden a las sanciones por inasistencia a las asambleas, por cuanto este valor está en un proceso con la Abogada Lina Cuervo

SEGUIMIENTOS GESTION DE CARTERA

En el mes de noviembre se dio inicio a la conciliación de cartera en cámara de comercio de Bogotá con 64 casos que superan el millón de pesos

Cordialmente,


MARTHA LUCÍA ARDILA PICO
 Revisor Fiscal
 mluciardila@hotmail.com