

Bogotá, D.C. diciembre 17 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 octubre y noviembre y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$743.980 al pasar de \$379.882.115 en octubre de 2018 a \$379.138.135 en el mes de noviembre

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		379.138.135,00	Cartera	379.882.115,00
		1296	Inmuebles	1296
CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	CARTERA A NOVIEMBRE 30	A NOVIEMBRE 30	CARTERA A OCTUBRE 31	A OCTUBRE 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	18	19.478.325,00	18	21.404.389,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	20	34.154.268,00	28	35.328.544,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	3	5.619.182,00	4	6.870.750,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	29	137.553.653,00	30	137.283.659,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	77	124.500.024,00	83	121.148.220,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	448	57.832.683,00	417	57.846.553,00
TOTALES.....	595	379.138.135	580	379.882.115
	46%	100%	45%	100%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en noviembre el 46% que corresponde a 595 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$379.138.135
- b) De los 448 inmuebles que en noviembre están para gestión de la Administración, hay quince (15) que tienen de manera individual un valor mayor a \$500.000 por cobrar, para un total entre todos de \$12.666.515; 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 noviembre de 2018

CARTERA POR EDADES	A OCTUBRE 31 2018		A NOVIEMBRE 30 DE 2018	
Total, deuda no vencida	\$ 49.332.950	12.986%	\$50.406.812	13.295%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 33.185.854	8.735%	\$ 28.881.751	7.617%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 28.785.886	7.577%	\$ 22.498.104	5.934%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 17.892.288	4.710%	\$ 24.274.319	6.402%
Cartera de 91 días o más	\$250.685.144	65.990%	\$253.077.155	66.750%

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

Concepto	Mes noviembre	Mes octubre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETERA	345.000	363.004	-18.004
ANUNCIOS CLASIFICADOS	45.091	36.300	8.791
APROVECHAMIENTO PLANCHON	688.353	757.188	-68.834
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	42.100	120.000	-77.900
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	300.000	340.000	-40.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	148.000	148.000	0
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	36.800	55.500	-18.700
CUOTA ADMINISTRACION	269.670.362	270.293.306	-622.943
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	2.006.919	2.067.419	-60.500
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.520.000	2.520.000	0
GASTOS PREJURIDICO - RICARDO RODRIGUEZ	18.000	18.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	10.726.650	10.867.772	-141.122
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADO	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	51.000	66.000	-15.000
HONORARIOS ABOGADO	1.811.496	1.849.702	-38.206
HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZAS	60.000	0	60.000
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	0	276.481	-276.481
HONORARIOS ABOGADO - RICARDO RODRIGUEZ	800	0	800
HONORARIOS ABOGADOS - VALIENTE Y ABOGA	12.000	0	12.000
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	8.910.910	9.207.310	-296.400
INTERES MORA ADMON	44.011.860	42.451.221	1.560.639
MULTAS Y SANCIONES	3.344.981	4.004.318	-659.337
NOTA DEBITO CARTERA	2.844.573	1.842.319	1.002.254
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	21.233.413	21.964.295	-730.882
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.562.341	3.743.500	-181.159
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	267.325	282.900	-15.575
COBRO TAG	269.130	304.600	-35.470
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	3.476.800	3.568.750	-91.950
Totales	379.138.141	379.882.122	-743.979

4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a noviembre 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$22.213.946,40
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar que también disminuyen la cartera, con corte a noviembre 30 de \$1.755.007,90; 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 noviembre 30 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 LUCIA ARDILA PICO
 Revisor Fiscal
 mluciardila@hotmail.com