

Bogotá, D.C. Marzo 21 de 2019

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 febrero y enero de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$1.575.947 al pasar de \$385.859.302 en enero a \$384.283.355 en el mes de febrero de 2019.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a febrero 28, comparado con enero de 2019, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		384.283.355,00		385.859.302,00	
		1296		1296	
			Cartera		
			Inmuebles		

  

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A FEBRERO 28	CARTERA TOTAL A FEBRERO 28	# INMUEBLES CON CARTERA A ENERO 31	CARTERA TOTAL A ENERO 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	16	18.368.679,00	16	19.404.784,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	11	15.793.150,00	11	15.545.350,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	8	22.865.778,00	8	23.988.201,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	23	113.520.159,00	25	114.020.521,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	62	130.438.269,00	63	125.857.223,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	443	83.297.320,00	431	87.043.223,00
<b>TOTALES</b>	<b>563</b>	<b>384.283.355</b>	<b>554</b>	<b>385.859.302</b>
	43%	100%	43%	100%

**Conclusiones:**

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en febrero de 2019, el 43% que corresponde a 563 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$384.283.355
- De los 443 inmuebles que en febrero están para gestión de la Administración, los siguientes veinte dos (22) tienen de manera individual un valor mayor a \$500.000 por cobrar, para un total entre todos de \$35.472.148; a los cuales recomiendo darles prioridad y ver la opción de generar acuerdos de pago con Ellos para evitar que la cartera continúe creciendo.

APTO	TOTAL DEUDA	NO VENCIDA	1-30 DIAS	31-60 DIAS	61-90 DIAS	91 DIAS Y MAS
10204	962.919	107.300	97.600	97.600	97.600	562.819
11402	1.462.237	97.600	97.600	97.600	97.600	1.071.837
12002	695.500	292.700	303.800	97.600	1.400	0
20603	2.386.766	132.500	130.600	128.600	126.700	1.868.366
22108	563.500	106.400	104.400	102.500	100.500	149.700
30702	1.550.292	26.000	26.100	26.100	26.200	1.445.892
31201	1.123.500	131.400	129.400	127.500	125.500	609.700
40108	801.277	87.100	85.600	84.100	82.600	461.877
40204	1.605.415	139.600	137.600	135.700	133.700	1.058.815
40704	4.270.574	155.000	153.100	151.100	149.200	3.662.174
41001	695.800	108.900	107.000	105.000	97.600	277.300
41602	1.205.800	117.100	115.100	113.200	111.200	749.200
41705	786.400	126.200	124.300	122.300	120.300	293.300
50904	5.950.962	189.400	187.500	185.500	183.600	5.204.962
51606	547.000	122.800	120.900	118.900	117.000	67.400
52601	4.609.140	158.500	156.600	154.600	152.700	3.986.740
60106	556.133	73.900	73.900	73.900	73.900	260.533
60601	1.388.650	131.300	129.300	127.400	403.500	597.150
60702	926.400	113.500	111.600	97.600	97.600	506.100
61603	1.437.283	135.200	133.200	131.300	129.300	908.283
62006	956.100	113.200	111.200	109.200	115.300	507.200
62702	990.500	136.500	134.500	132.600	130.600	456.300
<b>TOTALES.....</b>	<b>35.472.148</b>	<b>2.802.100</b>	<b>2.770.900</b>	<b>2.519.900</b>	<b>2.673.600</b>	<b>24.705.648</b>

Recomendación: Es importante que del cuadro anterior se realice un seguimiento especial al caso de los inmuebles resaltados, por cuanto ya presentan una deuda representativa que debería estar en proceso con abogado y de acuerdo al registro del módulo de cartera no está asignado a ninguna firma o profesional.

## 2. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de febrero y enero de 2019

CARTERA POR EDADES	A FEBRERO 28 2019		A ENERO 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 48.356.471	12.583%	\$46.002.290	11.922%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 27.649.835	7.195%	\$ 27.906.780	7.232%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 20.429.545	5.316%	\$ 21.422.926	5.552%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.952.152	4.411%	\$ 17.407.812	4.511%
Cartera de 91 días o más	\$270.895.357	70.493%	\$273.119.501	70.782%

## 3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de febrero y enero de 2019:

Concepto	Mes Febrero	Mes Enero	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	242.600	260.000	-17.400
ANUNCIOS CLASIFICADOS	88.328	66.000	22.328
APROVECHAMIENTO PLANCHON	583.100	556.300	26.800
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	200.000	160.100	39.900
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	200.000	100.000	100.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	0	168.000	-168.000
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500	30.500	0
CUOTA ADMINISTRACION	278.722.746	278.144.374	578.372
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	184.899	186.995	-2.096
CUOTA EXTRA PASIVO	482.000	482.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	1.377.512	1.377.512	0
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	1.787.119	2.026.919	-239.800
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.280.000	2.592.000	-312.000
GASTOS PREJURIDICO - RICARDO RODRIGUEZ	18.000	18.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	9.495.110	10.219.910	-724.800
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	25.500	29.000	-3.500
HONORARIOS ABOGADO	1.445.160	1.445.160	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	59.580	0	59.580
HONORARIOS ABOGADOS - VALIENTE Y ABOGADO	40.000	0	40.000
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	7.537.086	8.375.209	-838.123
INTERES MORA ADMON	44.865.557	44.751.252	114.305
MULTAS Y SANCIONES	4.847.900	3.111.050	1.736.850
NOTA DEBITO CARTERA	1.847.433	2.037.633	-190.200
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	20.360.588	21.851.727	-1.491.138
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.182.684	3.383.200	-200.516
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	235.825	258.025	-22.200
COBRO TAG	210.000	294.310	-84.310
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	3.277.633	3.277.633	0
<b>TOTALES.....</b>	<b>384.283.360</b>	<b>385.859.309</b>	<b>-1.575.948</b>

## 4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a febrero 28, que disminuyen la cartera en general por valor de \$23.670.517,20
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar que también disminuyen la cartera, con corte a febrero 28 de 2109 por \$14.260.082,90

Nota: dentro de los \$12.396.662,90 de consignaciones por identificar a febrero 28, están la suma de \$11.196.108, por el tema de la venta de los derechos litigiosos.

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a febrero 28 de 2019, las cuentas por cobrar a AR CONSTRUCCIONES están en la suma de \$30.856.706

Observación: Recomiendo que se envíe de manera mensual el cobro de los conceptos diferentes a las sanciones por inasistencia a las asambleas que están en un proceso con la Abogada Lina Cuervo.

**SEGUIMIENTOS GESTION DE CARTERA**

Es importante retomar la conciliación de cartera en cámara de comercio de Bogotá realizando la segunda citación con los inmuebles que no se presentaron.

Cordialmente,



MARTHA LUCÍA ARDILA PICO  
Revisor Fiscal  
mluciardila@hotmail.com