

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 diciembre y enero de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$4.730.869 al pasar de \$381.128.433 en diciembre de 2018 a \$385.859.302 en el mes de enero de 2019.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a enero 31, comparado con diciembre de 2018, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		381.128.433,00	Cartera	385.859.302,00
		1296	Inmuebles	1296

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A DICIEMBRE 31	CARTERA TOTAL A DICIEMBRE 31	# INMUEBLES CON CARTERA A ENERO 31	CARTERA TOTAL A ENERO 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	18	20.404.585,00	16	19.404.784,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	11	15.958.850,00	11	15.545.350,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	3	5.676.682,00	8	23.988.201,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	30	144.842.117,00	25	114.020.521,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	70	123.242.599,00	63	125.857.223,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	419	71.003.600,00	431	87.043.223,00
TOTALES	551	381.128.433	554	385.859.302
	43%	100%	43%	100%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en enero de 2019, el 43% que corresponde a 554 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$385.859.302
- b) De los 431 inmuebles que en enero 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 \$41.217.039; 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	855.619	97.600	97.600	97.600	97.600	465.219
10507	514.900	105.200	103.300	101.300	99.400	105.700
11402	1.436.437	97.600	97.600	97.600	97.600	1.046.037
20102	1.548.973	99.400	73.900	73.900	73.900	1.227.873
20603	2.254.266	130.600	128.600	126.700	124.700	1.743.666
21803	7.599.518	208.100	206.100	204.200	202.200	6.778.918
30702	1.531.592	26.100	26.100	26.200	26.200	1.426.992
31201	992.100	129.400	127.500	125.500	123.500	486.200
40108	714.177	85.600	84.100	82.600	81.200	380.677
40204	1.465.815	137.600	135.700	133.700	131.800	927.015
40704	4.115.574	153.100	151.100	149.200	147.200	3.514.974
41001	586.900	107.000	105.000	97.600	97.600	179.700
41602	1.088.700	115.100	113.200	111.200	109.300	639.900
41705	660.200	124.300	122.300	120.300	118.400	174.900
50904	5.761.562	187.500	185.500	183.600	181.600	5.023.362
52601	4.450.640	156.600	154.600	152.700	150.700	3.836.040
60106	570.833	73.900	73.900	73.900	73.900	275.233
60601	1.257.350	129.300	127.400	403.500	115.700	481.450
60702	812.900	111.600	97.600	97.600	97.600	408.500
61603	1.302.083	133.200	131.300	129.300	127.300	780.983
62006	842.900	111.200	109.200	115.300	105.300	401.900
62702	854.000	134.500	132.600	130.600	128.700	327.600
TOTALES.....	41.217.039	2.654.500	2.584.200	2.834.100	2.511.400	30.632.839

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 diciembre y enero de 2019

CARTERA POR EDADES	A DICIEMBRE 31 2018		A ENERO 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 46.399.903	12.174%	\$46.002.290	11.922%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 27.328.073	7.170%	\$ 27.906.780	7.232%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 19.932.279	5.229%	\$ 21.422.926	5.552%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 19.477.185	5.110%	\$ 17.407.812	4.511%
Cartera de 91 días o más	\$267.991.000	70.315%	\$273.119.501	70.782%

3. Comportamiento de la cartera por conceptos mes enero de 2019:

CONCEPTO	SALDO CARTERA
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	260.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	66.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	556.300
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	160.100
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	100.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	168.000
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500
CUOTA ADMINISTRACION	278.144.374
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	186.995
CUOTA EXTRA PASMO	482.000
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	1.377.512
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	2.026.919
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.592.000
GASTOS PREJURIDICO - RICARDO RODRIGUEZ	18.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	10.219.910
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000
FICHAS PARQUEADERO	29.000
HONORARIOS ABOGADO	1.445.160
IMPRESIONES	56.500
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	8.375.209
INTERES MORA ADMON	44.751.252
MULTAS Y SANCIONES	3.111.050
NOTA DEBITO CARTERA	2.037.633
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	21.851.727
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.383.200
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	258.025
COBRO TAG	294.310
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	3.277.633
TOTAL CARTERA A ENERO 31 DE 2019	385.859.310

4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a enero 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$24.886.409,33
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar que también disminuyen la cartera, con corte a enero 31 de 2109 por \$13.235.231,90

Nota: dentro de los \$12.396.662,90 de consignaciones por identificar a enero 31, 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 enero 31 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 LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com