

Bogotá, D.C. Abril 22 de 2019

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 marzo y febrero de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$546.927 al pasar de \$384.283.355 en febrero a \$383.736.428 en el mes de marzo de 2019.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a marzo 31, comparado con febrero de 2019, de acuerdo al proceso en el que se encuentra según el módulo de cartera:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		384.283.355,00	Cartera	383.736.428,00
		1296	Inmuebles	1296

CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	CARTERA A FEBRERO 28	A FEBRERO 28	CARTERA A MARZO 31	A MARZO 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	16	18.368.679,00	16.890.012,00	15
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	11	15.793.150,00	15.066.350,00	11
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	8	22.865.778,00	21.316.132,00	8
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	23	113.520.159,00	116.882.279,00	23
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	62	130.438.269,00	130.124.737,00	62
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	443	83.297.320,00	83.456.918,00	443
TOTALES	563	384.283.355	383.736.428	562
	43%	100%	43%	0%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en marzo de 2019, el 43% que corresponde a 562 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$383.736.428
- b) De los 443 inmuebles que en marzo están para gestión de la Administración, los siguientes veinte ocho (28) tienen de manera individual un valor mayor a \$500.000 por cobrar, para un total entre todos de \$34.338.236; 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	872.119	97.600	97.600	97.600	97.600	481.719
10507	528.100	106.000	97.600	97.600	97.600	129.300
11402	1.438.537	97.600	97.600	97.600	97.600	1.048.137
12002	706.900	97.600	292.700	303.800	12.800	0
12305	510.718	105.400	97.600	97.600	97.600	112.518
12601	501.400	105.200	103.300	101.300	99.400	92.200
20603	2.521.266	134.500	132.500	130.600	128.600	1.995.066
22108	671.800	108.300	106.400	104.400	102.500	250.200
30702	1.568.692	25.900	26.000	26.100	26.100	1.464.792
31201	1.256.800	133.300	131.400	129.400	127.500	735.200
32401	506.532	105.400	103.400	101.500	97.600	98.632
32601	509.700	105.600	97.600	97.600	97.600	111.300
40108	889.777	88.500	87.100	85.600	84.100	544.477
40204	1.746.915	141.500	139.600	137.600	135.700	1.192.515
40704	4.427.574	157.000	155.000	153.100	151.100	3.811.374
41001	806.700	110.900	108.900	107.000	105.000	374.900
41602	1.324.800	119.000	117.100	115.100	113.200	860.400
41705	914.500	128.100	126.200	124.300	122.300	413.600
41808	537.000	105.900	103.900	102.000	100.000	125.200
42201	579.200	106.700	104.700	102.800	100.800	164.200
52601	4.769.640	160.500	158.500	156.600	154.600	4.139.440
60106	541.133	73.900	73.900	73.900	73.900	245.533
60601	1.521.850	133.200	131.300	129.300	127.400	1.000.650
60702	911.900	97.600	97.600	97.600	97.600	521.500
61603	1.574.383	137.100	135.200	133.200	131.300	1.037.583
62006	1.071.200	115.100	113.200	111.200	109.200	622.500
62702	1.128.900	138.400	136.500	134.500	132.600	586.900
Totales...	34.338.236	3.035.800	3.172.400	3.148.900	2.821.300	22.159.836

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 Marzo de 2019

CARTERA POR EDADES	A FEBRERO 28 2019		A MARZO 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 48.356.471	12.583%	\$48.569.768	12.657%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 27.649.835	7.195%	\$ 28.480.468	7.421%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 20.429.545	5.316%	\$ 20.041.928	5.222%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.952.152	4.411%	\$ 17.148.827	4.468%
Cartera de 91 días o más	\$270.895.357	70.493%	\$269.495.443	70.229%

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de Marzo y Febrero de 2019:

Conceptos	Mes Marzo	Mes Febrero	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	267.600	242.600	25.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	65.700	88.328	-22.628
APROVECHAMIENTO PLANCHON	648.528	583.100	65.428
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	193.000	200.000	-7.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	0	200.000	-200.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	168.000	0	168.000
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500	30.500	0
CUOTA ADMINISTRACIÓN	281.437.185	278.722.746	2.714.438
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	167.699	184.899	-17.200
CUOTA EXTRA PASIVO	432.000	482.000	-50.000
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	1.290.654	1.377.512	-86.858
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	1.878.379	1.787.119	91.260
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.154.000	2.280.000	-126.000
GASTOS PREJURIDICO - RICARDO RODRIGUEZ	0	18.000	-18.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	8.609.597	9.495.110	-885.513
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	25.500	25.500	0
HONORARIOS ABOGADO	1.445.160	1.445.160	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	0	59.580	-59.580
HONORARIOS ABOGADOS - VALIENTE Y ABOGADO	0	40.000	-40.000
IMPRESIONES	56.500	56.500	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	6.774.346	7.537.086	-762.740
INTERES MORA ADMON	44.172.611	44.865.557	-692.946
MULTAS Y SANCIONES	5.579.327	4.847.900	731.427
NOTA DEBITO CARTERA	1.809.996	1.847.433	-37.437
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	19.683.132	20.360.588	-677.455
RETROACTIVO CUOTA ADMON	2.928.500	3.182.684	-254.184
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	208.525	235.825	-27.300
COBRO TAG	169.513	210.000	-40.487
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	2.940.483	3.277.633	-337.150
Totales.....	383.736.435	384.283.360	-546.925

4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a marzo 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$31.027.687,40
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar que también disminuyen la cartera, con corte a marzo 31 de 2019 por \$14.684.572,90

Nota: dentro de los \$14.684.572,90 de consignaciones por identificar a marzo 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 marzo 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