

Bogotá, D.C. Junio 17 de 2019

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACION
CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVIDA 2
 Ciudad

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

1. La cartera en general comparando los meses de mayo y abril de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$742.634 al pasar de \$393.2374.933 en abril a \$392.495.299 en el mes de mayo de 2019.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a mayo 31, comparado con abril 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%	
		393.237.933,00	Cartera	392.495.299,00	
		1296	Inmuebles	1296	
CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A ABRIL 30	CARTERA TOTAL A ABRIL 30	# INMUEBLES CON CARTERA A MAYO 31	CARTERA TOTAL A MAYO 31	
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	22	39.193.652,00	21	37.056.209,00	
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	18	23.787.098,00	18	23.652.174,00	
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	11	39.715.060,00	13	47.300.707,00	
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	19	102.037.832,00	15	89.423.548,00	
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	49	96.503.057,00	46	101.183.750,00	
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	521	92.001.234,00	460	93.878.911,00	
TOTALES.....	640	393.237.933	573	392.495.299,00	
	49%		100%		100%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de mayo de 2019, el 44% que corresponde a 460 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$392.495.299
- b) De los 460 inmuebles que en mayo están para gestión de la Administración, los siguientes cuarenta y uno (41) tienen cartera mayor a 90 días; no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$45.177.171; a los cuales recomiendo darles prioridad y ver la opción de generar acuerdos de pago o iniciar proceso con abogado; 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	1.128.419	117.500	138.800	97.600	97.600	676.919
10507	785.000	117.800	139.100	106.000	97.600	324.500
12002	955.300	113.600	134.800	97.600	292.700	316.600
12003	455.138	111.600	132.900	99.700	97.900	13.038
20603	2.729.766	40.900	167.600	134.500	132.500	2.254.266
22108	933.500	120.200	141.500	108.300	106.400	457.100
30601	547.400	113.300	134.600	101.500	99.500	98.500
30702	1.627.182	25.700	32.600	25.900	28.000	1.516.982
31004	510.000	130.800	153.100	117.400	107.700	1.000
31101	543.487	113.200	134.500	101.400	99.400	94.987
31201	1.576.000	146.700	172.500	133.300	131.400	992.100
31901	546.400	113.300	134.600	101.400	99.500	97.600
31906	529.000	113.000	134.300	101.100	99.200	81.400
32401	762.232	117.200	138.500	105.400	103.400	297.732
32601	466.000	105.400	128.800	97.600	97.600	36.600
40101	600.675	89.600	97.500	73.900	73.900	265.775
40106	467.406	87.000	97.500	73.900	73.900	135.108
40107	619.100	106.900	127.500	96.400	94.900	193.400
40108	1.100.877	97.500	113.600	88.500	87.100	714.177
40704	4.766.474	168.800	190.100	157.000	155.000	4.115.574
40806	442.000	111.400	132.700	97.600	97.600	2.700
41001	1.086.400	135.700	144.000	110.900	108.900	586.900
41205	645.634	132.900	158.700	119.500	117.600	116.934
41602	1.607.900	130.900	152.200	119.000	117.100	1.088.700
41705	1.223.300	141.500	167.300	128.100	126.200	660.200
42201	837.500	118.500	139.800	106.700	104.700	367.800
42203	443.965	111.400	132.700	97.600	97.600	4.665
42402	758.510	134.600	160.400	121.300	119.300	222.910
50108	209.600	40.000	49.600	40.000	40.000	40.000
50501	538.079	113.100	134.400	101.300	99.300	89.979
50905	568.076	113.700	135.000	101.800	99.900	117.676
51904	546.400	113.300	134.600	101.400	99.500	97.600
52601	5.135.540	172.300	193.600	160.500	158.500	4.450.640
60106	639.833	90.400	97.500	73.900	73.900	304.133
60506	644.400	132.900	158.700	119.500	117.600	115.700
60601	1.840.850	146.600	172.400	133.200	131.300	1.257.350
60702	1.184.600	125.700	147.000	97.600	97.600	716.700
61603	1.901.183	150.500	176.300	137.100	135.200	1.302.083
61904	446.233	111.600	128.800	97.600	97.600	10.633
62006	1.346.500	127.000	148.300	115.100	113.200	842.900
62702	1.461.300	152.400	180.900	138.400	136.500	854.000
TOTALES.....	45.177.171	4.756.400	5.688.400	4.336.500	4.462.300	25.933.571

Recomendación: Es importante que del cuadro anterior se realice un seguimiento especial al caso de los inmuebles que superan un millón de pesos y tomar acciones cuanto antes.

2. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Mayo y Abril de 2019

CARTERA POR EDADES	A ABRIL 30 2019		A MAYO 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 71.020.030	18,060%	\$47.255.302	12,039%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 27.381.006	6,963%	\$ 45.484.649	11,588%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 19.938.845	5,070%	\$ 20.752.114	5,287%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.422.550	4,176%	\$ 17.209.148	4,384%
Cartera de 91 días o más	\$258.475.509	65,730%	\$261.794.094	66,699%

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de Mayo y Abril de 2019:

Conceptos	Mes Mayo	Mes Abril	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	205.000	220.000	-15.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	84.928	26.700	58.228
APROVECHAMIENTO PLANCHON	560.000	560.000	0
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	280.000	217.200	62.800
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	100.000	0	100.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	267.630	0	267.630
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500	40.500	-10.000
CUOTA ADMINISTRACION	278.402.085	276.057.576	2.344.508
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	1.100.000	0	1.100.000
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	138.429	138.429	0
CUOTA EXTRA PASIVO	291.000	291.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	847.838	1.010.438	-162.600
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	1.629.855	1.720.855	-91.000
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.100.000	2.022.000	78.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	6.915.001	7.658.007	-743.006
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	7.000	7.000	0
HONORARIOS ABOGADO	1.189.660	1.189.660	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	5.638.212	5.877.096	-238.884
INTERES MORA ADMON	43.579.953	42.133.933	1.446.020
MULTAS Y SANCIONES	3.431.875	3.711.677	-279.802
NOTA DEBITO CARTERA	2.655.518	1.848.363	807.155
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	19.386.936	18.972.699	414.236
RETROACTIVO CUOTA ADMON	8.521.509	13.541.262	-5.019.753
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	682.101	1.420.157	-738.055
COBRO TAG	250.000	220.000	30.000
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	2.404.169	2.557.278	-153.109
Totales.....	392.495.307	393.237.938	-742.632

4. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a mayo 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$22.598.558,90
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar entre enero y mayo de 2019, que también disminuyen la cartera, con corte a mayo 31 de 2019 por \$3.818.914,90

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a mayo 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, como una de las alternativas de cobro.

Cordialmente,



MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com