

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 abril y marzo de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$9.501.505 al pasar de \$383.736.428 en marzo a \$393.237.933 en el mes de abril de 2019.

Nota: En el mes de abril se facturó tanto el valor de la nueva cuota de administración como el retroactivo de enero a marzo de 2019.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a abril 30, comparado con marzo 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	383.736.428,00	
		1296	Inmuebles	1296	
CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A ABRIL 30	CARTERA TOTAL A ABRIL 30	# INMUEBLES CON CARTERA A MARZO 31	CARTERA TOTAL A MARZO 31	
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	22	39.193.652,00	16.890.012,00	15	
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	18	23.787.098,00	15.066.350,00	11	
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	11	39.715.060,00	21.316.132,00	8	
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	19	102.037.832,00	116.882.279,00	23	
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	49	96.503.057,00	130.124.737,00	62	
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	521	92.001.234,00	83.456.918,00	443	
TOTALES	640	393.237.933	383.736.428	562	
	49%	100%	43%	0%	

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de abril de 2019, el 49% que corresponde a 640 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$393.237.933
- b) De los 521 inmuebles que en abril están para gestión de la Administración, los siguientes treinta y cinco (35) tienen cartera mayor a 90 días; no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$38.609.928; 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	1.010.919	138.800	97.600	97.600	97.600	579.319
10507	667.200	139.100	106.000	97.600	97.600	226.900
12002	841.700	134.800	97.600	292.700	303.800	12.800
20603	2.688.866	167.600	134.500	132.500	130.600	2.123.666
22108	813.300	141.500	108.300	108.400	104.400	352.700
22307	193.002	108.300	0	0	0	84.702
30601	434.100	134.600	101.500	99.500	97.600	900
30702	1.604.492	35.600	25.900	26.000	26.100	1.490.892
31201	1.429.300	172.500	133.300	131.400	129.400	862.700
32202	501.200	135.700	102.500	100.800	108.700	55.700
32401	645.032	138.500	105.400	103.400	101.500	196.232
32403	262.726	151.300	0	0	0	111.426
32601	648.500	138.800	105.600	97.600	97.600	208.900
40101	511.075	97.600	73.900	73.900	73.900	191.875
40106	380.408	97.500	73.900	73.900	73.900	61.203
40107	512.200	127.500	96.400	94.900	93.400	100.000
40108	1.003.377	113.600	88.500	87.100	85.600	628.577
40704	4.617.674	190.100	157.000	155.000	153.100	3.962.474
41001	950.700	144.000	110.900	108.900	107.000	479.900
41205	512.734	158.700	119.500	117.600	115.700	1.234
41602	1.477.000	152.200	119.000	117.100	115.100	973.600
41705	1.081.800	167.300	128.100	128.200	124.300	535.900
42201	719.000	139.800	106.700	104.700	102.800	265.000
42402	623.910	160.400	121.300	119.300	117.400	105.510
42408	496.848	136.000	97.600	97.600	97.600	68.048
50905	454.376	135.000	101.800	99.900	98.000	19.676
52601	4.963.240	193.600	160.500	158.500	156.600	4.294.040
60106	549.433	97.500	73.900	73.900	73.900	230.233
60601	1.694.250	172.400	133.200	131.300	129.300	1.128.050
60702	1.058.900	147.000	97.600	97.600	97.600	619.100
61408	454.800	135.100	97.600	97.600	97.600	26.900
61603	1.750.683	176.300	137.100	135.200	133.200	1.168.883
62006	1.219.500	148.300	115.100	113.200	111.200	731.700
62407	528.783	158.700	118.300	114.300	114.300	25.183
62702	1.308.900	180.000	138.400	138.500	134.500	719.500
Totales.....	38.609.928	4.963.600	3.584.500	3.719.500	3.698.900	22.643.428

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 Abril y Marzo de 2019

CARTERA POR EDADES	A ABRIL 30 2019		A MARZO 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 71.020.030	18.060%	\$48.569.768	12.657%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 27.381.006	6.963%	\$ 28.480.468	7.421%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 19.938.845	5.070%	\$ 20.041.928	5.222%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.422.550	4.176%	\$ 17.148.827	4.468%
Cartera de 91 días o más	\$258.475.509	65.730%	\$269.495.443	70.229%

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

Conceptos	Mes Abril	Mes Marzo	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	220.000	267.600	-47.600
ANUNCIOS CLASIFICADOS	26.700	65.700	-39.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	560.000	648.528	-88.528
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	217.200	193.000	24.200
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	0	168.000	-168.000
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	40.500	30.500	10.000
CUOTA ADMINISTRACION	276.057.576	281.437.185	-5.379.608
CESION DE CREDITO	11.196.108	0	11.196.108
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	138.429	167.699	-29.270
CUOTA EXTRA PASIVO	291.000	432.000	-141.000
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	1.010.438	1.290.654	-280.216
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	1.720.855	1.878.379	-157.524
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.022.000	2.154.000	-132.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	7.658.007	8.609.597	-951.590
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	7.000	25.500	-18.500
HONORARIOS ABOGADO	1.189.660	1.445.160	-255.500
IMPRESIONES	0	56.500	-56.500
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	5.877.096	6.774.346	-897.250
INTERES MORA ADMON	42.133.933	44.172.611	-2.038.678
MULTAS Y SANCIONES	3.711.677	5.579.327	-1.867.650
NOTA DEBITO CARTERA	1.848.363	1.809.996	38.367
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	18.972.699	19.683.132	-710.432
RETROACTIVO CUOTA ADMON	13.541.262	2.928.500	10.612.762
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	1.420.157	208.525	1.211.632
COBRO TAG	220.000	169.513	50.487
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	2.557.278	2.940.483	-383.205
Totales.....	393.237.938	383.736.435	9.501.505

4. Comportamiento de la cartera por Torres comparando los meses de Abril y Marzo de 2019:

Torre	Mes Abril	Mes Marzo	Diferencia
1	94.864.179	93.763.520	1.100.660
2	65.476.557	65.119.654	356.903
3	66.943.402	64.100.129	2.843.273
4	67.503.420	66.684.926	818.494
5	54.238.786	49.507.827	4.730.959
6	43.975.089	44.417.872	(442.783)
P	236.500	142.500	94.000
TOTALES	393.237.933	383.736.428	9.501.506

5. Rubros que disminuyen la cartera

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a abril 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$22.236.780,03
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar entre enero y abril de 2019, que también disminuyen la cartera, con corte a abril 30 de 2019 por \$5.757.298,90

Nota: En el mes de abril se legalizaron los \$11.196.108, por el tema de la venta de los derechos litigiosos que estaba dentro de las consignaciones pendientes por identificar.

6. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:


Con corte a abril 30 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