

Bogotá, D.C. Julio 16 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 mayo y abril de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$3.793.317 al pasar de \$392.495.299 en mayo a \$388.701.982 en el mes de junio de 2019.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Junio y Mayo de 2019

CARTERA POR EDADES	A JUNIO 30 2019		A MAYO 31 DE 2019	
	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje
Total, deuda no vencida	\$ 46.540.237	11.973%	\$47.255.302	12.039%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.225.899	7.776%	\$ 45.484.649	11.588%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 38.406.274	9.880%	\$ 20.752.114	5.287%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 17.675.462	4.547%	\$ 17.209.148	4.384%
Cartera de 91 días o más	\$ 255.854.118	65.822%	\$261.794.094	66.699%

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a junio 30, comparado con mayo 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%	
		388.601.982,00	Cartera	392.495.299,00	
		1296	Inmuebles	1296	
CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	
	CARTERA A JUNIO 30	A JUNIO 30	CARTERA A MAYO 31	A MAYO 31	
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	39.756.708,00	21	21	37.056.209,00	
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	26.532.257,00	21	18	23.652.174,00	
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	47.159.320,00	14	13	47.300.707,00	
Inmuebles en proceso jurídico con abogago	80.966.409,00	13	15	89.423.548,00	
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	96.239.337,00	43	46	101.183.750,00	
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	98.047.951,00	439	460	93.878.911,00	
TOTALES	388.701.982,00	551	573	392.495.299,00	
	100%	43%	44%	100%	

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de junio de 2019, el 43% que corresponde a 551 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$388.701.982
- De los 439 inmuebles que en junio están para gestión de la Administración, los siguientes cuarenta y cuatro (44) tienen cartera mayor a 90 días, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$47.330.798; 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	1.048.019	105.400	105.400	128.800	97.600	610.819
10507	904.900	119.900	117.800	139.100	106.000	422.100
12002	979.000	115.700	113.600	134.800	97.600	517.300
12402	511.050	112.700	105.400	128.800	105.600	58.550
20106	344.700	84.500	82.900	99.000	73.900	4.400
20603	2.770.766	41.000	40.900	167.600	134.500	2.386.766
20704	448.300	111.600	105.400	128.800	97.600	4.900
21203	572.223	109.500	107.400	255.360	0	99.963
21304	474.704	111.600	109.500	150.800	97.700	5.104
22103	1.055.800	122.300	120.200	141.500	108.300	563.500
30203	455.400	111.600	109.500	130.800	97.600	5.900
30601	662.800	115.400	113.300	134.600	101.500	193.000
30702	1.652.892	25.700	25.700	32.600	25.900	1.542.992
31101	658.837	115.400	113.200	134.500	101.400	194.337
31201	1.724.800	148.800	146.700	172.500	133.300	1.123.500
31602	556.400	113.500	111.300	132.600	99.500	99.500
31901	661.800	115.400	113.300	134.600	101.400	197.100
32401	831.532	119.300	117.200	138.500	105.400	401.132
32601	590.200	114.200	105.400	128.800	97.600	134.200
40101	691.875	91.200	89.600	97.500	73.900	339.675
40106	556.003	88.600	87.000	97.500	73.900	209.003
40108	1.199.977	99.100	97.500	113.600	88.500	801.277
40704	4.957.374	170.900	168.800	190.100	157.000	4.270.574
41001	1.211.300	124.900	135.700	144.000	110.900	695.800
41205	780.634	135.000	132.900	158.700	119.500	234.534
41602	1.740.900	133.000	130.900	152.200	119.000	1.205.800
41705	1.366.900	143.600	141.500	167.300	128.100	786.400
42201	853.100	120.600	118.500	139.600	106.700	367.500
42207	634.600	132.900	125.000	152.900	115.700	108.100
42402	895.310	136.800	134.600	160.400	121.300	342.210
42408	524.648	113.100	105.400	128.800	97.600	79.748
50905	683.876	115.800	113.700	135.000	101.800	217.576
51904	661.800	115.400	113.300	134.600	101.400	197.100
52601	5.309.940	174.400	172.300	193.600	160.500	4.609.140
60106	431.833	92.000	90.400	97.500	73.900	78.033
60506	779.400	135.000	132.900	158.700	119.500	233.300
60601	1.989.550	148.700	146.600	172.400	133.200	1.388.650
60702	1.312.400	127.800	125.700	147.000	97.600	814.300
60703	643.200	132.900	130.700	156.500	117.400	105.700
60906	598.700	132.000	129.900	155.700	116.600	64.500
61205	348.200	127.300	125.000	59.700	18.100	18.100
62702	1.615.800	154.500	152.400	180.000	138.400	990.500
62703	565.900	131.400	129.300	155.100	116.000	34.100
70001	33.400	0	0	0	16.700	16.700
TOTALES.....	47.330.798,00	5.090.400,00	4.993.700,00	6.062.660,00	4.405.600,00	26.778.438,00

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.

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

Concepto	Mes Junio	Mes Mayo	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	208.000	205.000	3.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	44.900	84.928	-40.028
APROVECHAMIENTO PLANCHON	560.000	560.000	0
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	97.633	280.000	-182.367
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	100.000	100.000	0
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	267.630	267.630	0
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500	30.500	0
CUOTA ADMINISTRACION	278.135.951	278.402.085	-266.133
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	1.100.000	1.100.000	0
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	121.229	138.429	-17.200
CUOTA EXTRA PASIVO	241.000	291.000	-50.000
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	797.710	847.838	-50.128
GASTOS PREJUDICIOS CUERVO & CUERVO	1.360.657	1.629.855	-269.198
GASTOS PREJUDICIOS - FINANCOBRANZAS	1.902.000	2.100.000	-198.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	5.994.170	6.915.001	-920.831
GASTOS PREJUDICIOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	7.000	7.000	0
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	1.189.660	1.189.660	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	50.000	0	50.000
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	5.077.202	5.638.212	-561.010
INTERES MORA ADMON	44.838.553	43.579.953	1.258.600
MULTAS Y SANCIONES	3.062.415	3.431.875	-369.460
NOTA DEBITO CARTERA	1.954.918	2.655.518	-700.600
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	19.948.859	19.386.936	561.922
RETROACTIVO CUOTA ADMON	6.855.375	8.521.509	-1.666.134
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	490.000	682.101	-192.101
COBRO TAG	322.113	250.000	72.113
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	2.148.408	2.404.169	-255.761
Totales.....	388.701.991	392.495.307	-3.793.316

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración


- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a junio 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$21.424.774,10
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a junio 30 que disminuyen la cartera, por \$971.070,90

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a junio 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.

Cordialmente,



MARTHA LUCIA ARZOLA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com