

Bogotá, D.C. Agosto 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 junio y julio de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$5.934.793 al pasar de \$388.701.982 en junio a \$394.636.776 en el mes de julio de 2019.

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

CARTERA POR EDADES	A JUNIO 30 2019		A JULIO 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 46.540.237	11.973%	\$57.525.241	14.576%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.225.899	7.776%	\$ 28.172.541	7.138%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 38.406.274	9.880%	\$ 20.798.743	5.270%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 17.675.462	4.547%	\$ 33.018.824	8.366%
Cartera de 91 días o más	\$ 255.854.118	65.822%	\$ 255.121.433	64.647%

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a julio 31, comparado con junio 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	394.636.776,00
		1296	Inmuebles	1296
CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	CARTERA A JUNIO 30	A JUNIO 30	CARTERA A JULIO 31	A JULIO 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	39.756.708,00	21	23	39.263.883,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	26.532.257,00	21	19	22.636.811,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	47.159.320,00	14	16	54.576.647,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	80.966.409,00	13	11	71.008.577,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	96.239.337,00	43	41	98.300.399,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	98.047.951,00	439	472	108.850.459,00
TOTALES	388.701.982,00	551	582	394.636.776,00
	100%	43%	45%	100%

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de julio de 2019, el 45% que corresponde a 582 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$394.636.776
- De los 472 inmuebles que en julio están para gestión de la Administración, los siguientes cincuenta y uno (51) tienen cartera mayor a 90 días, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$55.696.710; 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	1.174.519	126.500	105.400	105.400	128.800	708.419
10303	544.000	131.300	129.100	127.000	152.900	3.700
10507	1.026.900	122.000	119.900	117.800	139.100	528.100
12002	1.200.300	221.300	115.700	113.600	134.800	614.900
12703	668.200	219.000	111.500	109.400	130.700	97.600
20207	765.700	238.600	131.100	129.000	151.300	115.700
20603	2.917.166	251.800	41.000	40.900	167.600	2.415.866
21107	504.878	112.600	110.500	105.400	128.800	47.578
21208	683.923	111.700	109.500	107.400	255.360	99.963
22108	1.180.200	124.400	122.300	120.200	141.500	671.800
22505	458.500	111.700	109.600	107.500	128.800	900
22701	559.300	113.600	111.500	109.400	127.200	97.600
30203	569.100	113.700	111.600	109.500	130.800	103.500
30601	780.300	117.500	115.400	113.300	134.600	299.500
30702	1.672.592	25.700	25.700	25.700	32.600	1.562.892
30705	768.860	238.600	131.100	129.000	154.800	115.360
31101	576.387	105.400	105.400	105.400	128.800	131.387
31201	1.875.700	150.900	148.800	146.700	172.500	1.256.800
31304	643.100	131.500	129.400	127.300	145.500	109.400
31901	779.300	117.500	115.400	113.300	134.600	298.500
32401	808.332	226.800	119.300	117.200	138.500	206.532
32601	801.900	221.700	114.200	105.400	128.800	231.800
40101	684.675	79.800	79.800	79.800	97.500	347.775
40106	446.208	79.800	79.800	79.800	97.500	109.308
40108	1.300.677	100.700	99.100	97.500	113.600	889.777
40704	5.235.774	278.400	170.900	168.800	190.100	4.427.574
41001	1.339.300	128.000	124.900	135.700	144.000	806.700
41006	463.700	111.800	109.700	107.600	128.800	5.800
41101	556.618	113.600	111.500	109.300	127.100	95.118
41205	917.734	137.100	135.000	132.900	158.700	354.034
41705	1.619.000	252.100	143.600	141.500	167.300	914.500
42201	973.700	120.600	120.600	118.500	139.800	474.200
42207	769.600	135.000	132.900	125.000	152.900	223.800
42402	1.139.610	244.300	136.800	134.600	160.400	463.510
42408	639.848	115.200	113.100	105.400	128.800	177.348
50805	765.000	239.900	132.400	130.300	154.700	107.700
50905	801.776	117.900	115.800	113.700	135.000	319.376
51904	884.700	222.900	115.400	113.300	134.600	298.500
52601	5.486.440	176.500	174.400	172.300	193.600	4.769.640
60106	519.433	87.600	92.000	90.400	97.500	151.933
60208	559.100	131.300	125.000	125.000	152.900	24.900
60506	916.500	137.100	135.000	132.900	158.700	352.800
60601	2.245.750	256.200	148.700	146.600	172.400	1.521.850
60702	1.442.300	129.900	127.800	125.700	147.000	911.900
60707	559.300	113.600	111.500	109.400	127.200	97.600
60906	838.200	239.500	132.000	129.900	155.700	181.100
61205	477.600	129.400	127.300	125.000	59.700	36.200
62203	544.410	113.400	111.300	105.400	128.800	85.510
62702	1.877.800	262.000	154.500	152.400	180.000	1.128.900
62703	699.400	133.500	131.400	129.300	155.100	150.100
70001	33.400	0	0	0	0	33.400
TOTALES...	55.696.710,00	7.720.900,00	5.925.600,00	5.823.800,00	7.047.760,00	29.178.650,00

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 Julio y Junio de 2019:

Conceptos	Mes julio	Mes Junio	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	208.904	208.000	904
ANUNCIOS CLASIFICADOS	117.507	44.900	72.607
APROVECHAMIENTO PLANCHON	570.700	560.000	10.700
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	61.733	97.633	-35.900
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	0	100.000	-100.000
APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL	267.630	267.630	0
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500	30.500	0
CUOTA ADMINISTRACION	273.204.825	278.135.951	-4.931.126
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	600.000	1.100.000	-500.000
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	99.579	121.229	-21.650
CUOTA EXTRA PASIVO	150.000	241.000	-91.000
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	331.616	797.710	-466.094
GASTOS PREJUDICIOS CUERVO & CUERVO	1.340.657	1.360.657	-20.000
GASTOS PREJUDICIOS - FINANCOBRANZAS	1.723.400	1.902.000	-178.600
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	5.782.931	5.994.170	-211.239
GASTOS PREJUDICIOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	18.500	7.000	11.500
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	1.010.412	1.189.660	-179.248
HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZAS	135.000	0	135.000
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	76.734	50.000	26.734
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	18.186.043	5.077.202	13.108.841
INTERES MORA ADMON	45.808.403	44.838.553	969.850
MULTAS Y SANCIONES	2.756.652	3.062.415	-305.763
NOTA DEBITO CARTERA	1.818.240	1.954.918	-136.678
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	20.028.410	19.948.859	79.551
RETROACTIVO CUOTA ADMON	5.651.187	6.855.375	-1.204.188
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	416.400	490.000	-73.600
COBRO TAG	458.213	322.113	136.100
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	1.986.500	2.148.408	-161.908
Totales.....	394.636.784	388.701.991	5.934.793

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a julio 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$26.398.335,80
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a julio 31 que disminuyen la cartera, por \$4.556.072

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a julio 31 de 2019, las cuentas por cobrar a AR CONSTRUCCIONES están en la suma de \$30.856.706

Observación: No se ha evidenciado a la fecha la recomendación de 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 LUCÍA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com