

Bogotá, D.C. Septiembre 17 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 agosto y julio de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$9.546.137 al pasar de \$394.636.776 en julio a \$385.090.639 en el mes de agosto de 2019.

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

| CARTERA POR EDADES | A AGOSTO 31 2019 | | A JULIO 31 DE 2019 | |
|--------------------------|------------------|------------|--------------------|------------|
| | Valor | Porcentaje | Valor | Porcentaje |
| Total, deuda no vencida | \$ 46.842.381 | 12.164% | \$57.525.241 | 14.576% |
| Cartera de 1 a 30 días | \$ 33.258.691 | 8.636% | \$ 28.172.541 | 7.138% |
| Cartera de 31 a 60 días | \$ 20.181.609 | 5.240% | \$ 20.798.743 | 5.270% |
| Cartera de 61 a 90 días | \$ 16.656.934 | 4.325% | \$ 33.018.824 | 8.366% |
| Cartera de 91 días o más | \$ 268.151.032 | 69.633% | \$ 255.121.433 | 64.647% |

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a agosto 31, comparado con julio 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% | |
| | 385.090.639,00 | Cartera | 394.636.776,00 | |
| | 1296 | Inmuebles | 1296 | |
| CONCEPTO | # INMUEBLES CON A AGOSTO 31/19 | CARTERA TOTAL A AGOSTO 31/19 | # INMUEBLES CON CARTERA A JULIO 31 | CARTERA TOTAL A JULIO 31 |
| Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado | 21,00 | 43.574.975 | 23 | 39.263.883,00 |
| Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración | 24,00 | 28.326.944 | 19 | 22.636.811,00 |
| Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago | 16,00 | 53.464.083 | 16 | 54.576.647,00 |
| Inmuebles en proceso jurídico con abogado | 11,00 | 71.014.557 | 11 | 71.008.577,00 |
| Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado | 38,00 | 93.190.045 | 41 | 98.300.399,00 |
| Inmuebles con cartera para gestión de la Administración | 449,00 | 95.520.035 | 472 | 108.850.459,00 |
| TOTALES | 559,00 | 385.090.639 | 582 | 394.636.776,00 |
| | 43% | | 45% | |

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de agosto de 2019, el 43% que corresponde a 559 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$385.090.639
- b) De los 449 inmuebles que en agosto están para gestión de la Administración, los siguientes cuarenta y dos (42) tienen cartera mayor a 90 días, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$48.529.588; 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.

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

| APTO | TOTAL DEUDA | NO VENCIDA | 1-30 DIAS | 31-60 DIAS | 61-90 DIAS | 91 DIAS Y MAS |
|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 10204 | 1.295.119 | 120.600 | 126.500 | 105.400 | 105.400 | 837.219 |
| 10507 | 1.151.100 | 124.200 | 122.000 | 119.900 | 117.800 | 667.200 |
| 12002 | 1.318.300 | 118.000 | 221.300 | 115.700 | 113.600 | 749.700 |
| 20207 | 901.000 | 135.300 | 238.600 | 131.100 | 129.000 | 267.000 |
| 21208 | 797.723 | 113.800 | 111.700 | 109.500 | 107.400 | 355.323 |
| 21803 | 843.500 | 153.500 | 256.800 | 146.000 | 146.000 | 141.200 |
| 21902 | 466.000 | 111.800 | 109.700 | 107.600 | 105.400 | 31.500 |
| 22108 | 1.306.700 | 126.600 | 124.400 | 122.300 | 120.200 | 813.300 |
| 30203 | 484.900 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 63.300 |
| 30702 | 1.703.692 | 131.000 | 25.700 | 25.700 | 25.700 | 1.495.492 |
| 31101 | 692.787 | 116.400 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 260.187 |
| 31103 | 463.800 | 111.800 | 109.700 | 105.400 | 105.400 | 31.500 |
| 31201 | 828.700 | 125.000 | 125.000 | 125.000 | 125.000 | 328.700 |
| 31304 | 776.700 | 133.600 | 131.500 | 129.400 | 127.300 | 254.900 |
| 31901 | 898.900 | 119.600 | 117.600 | 115.400 | 113.300 | 433.100 |
| 40101 | 777.775 | 93.100 | 79.800 | 79.800 | 79.800 | 445.275 |
| 40108 | 1.402.977 | 102.300 | 100.700 | 99.100 | 97.500 | 1.003.377 |
| 40704 | 5.410.874 | 175.100 | 278.400 | 170.900 | 169.800 | 4.617.674 |
| 40806 | 477.600 | 112.100 | 110.000 | 105.400 | 105.400 | 44.700 |
| 41001 | 1.468.400 | 129.100 | 128.000 | 124.900 | 135.700 | 950.700 |
| 41101 | 472.318 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 50.718 |
| 41205 | 1.056.934 | 139.200 | 137.100 | 135.000 | 132.900 | 512.734 |
| 41705 | 1.766.800 | 147.800 | 252.100 | 143.600 | 141.500 | 1.081.800 |
| 42201 | 896.500 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 105.400 | 474.900 |
| 42207 | 906.700 | 137.100 | 135.000 | 132.900 | 125.000 | 376.700 |
| 42402 | 1.280.610 | 141.000 | 244.300 | 136.800 | 134.600 | 623.910 |
| 42408 | 757.148 | 117.300 | 115.200 | 113.100 | 105.400 | 306.148 |
| 50905 | 921.776 | 120.000 | 117.900 | 115.800 | 113.700 | 454.376 |
| 51005 | 608.361 | 132.200 | 130.000 | 127.900 | 125.900 | 92.361 |
| 51904 | 1.004.300 | 119.600 | 222.900 | 115.400 | 113.300 | 433.100 |
| 52206 | 571.494 | 131.500 | 129.400 | 127.300 | 125.000 | 58.294 |
| 52601 | 5.665.040 | 178.600 | 176.500 | 174.400 | 172.300 | 4.963.240 |
| 60208 | 692.500 | 133.400 | 131.300 | 125.000 | 125.000 | 177.800 |
| 60506 | 1.055.700 | 139.200 | 137.100 | 135.000 | 132.900 | 511.500 |
| 60601 | 2.399.650 | 152.900 | 256.200 | 148.700 | 146.600 | 1.694.250 |
| 60707 | 675.000 | 115.700 | 113.600 | 111.500 | 109.400 | 224.800 |
| 61604 | 674.600 | 131.800 | 134.700 | 135.500 | 125.400 | 147.200 |
| 62203 | 659.910 | 115.500 | 113.400 | 111.300 | 105.400 | 214.310 |
| 62702 | 2.036.500 | 158.700 | 262.000 | 154.500 | 152.400 | 1.308.900 |
| 62703 | 835.000 | 135.600 | 133.500 | 131.400 | 129.300 | 305.200 |
| 70001 | 33.400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33.400 |
| 70028 | 93.900 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 21.900 |
| TOTALES..... | 48.529.588,00 | 5.134.100,00 | 5.899.100,00 | 4.853.200,00 | 4.784.300,00 | 27.858.888,00 |

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de Agosto y Julio de 2019:

| Conceptos | Mes Agosto | Mes Julio | Diferencia |
|--|-------------|-------------|------------|
| APROVECHAMIENTO CARRETELLA | 209.141 | 208.904 | 237 |
| ANUNCIOS CLASIFICADOS | 91.200 | 117.507 | -26.307 |
| APROVECHAMIENTO PLANCHON | 603.400 | 570.700 | 32.700 |
| APROVECHAMIENTO PARQUEADERO BICIMOTO | 20.000 | 0 | 20.000 |
| APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO | 548.400 | 61.733 | 486.667 |
| APROVECHAMIENTO SALON COMUNAL | 117.630 | 267.630 | -150.000 |
| APROVECHAMIENTO DE SILLAS | 30.500 | 30.500 | 0 |
| CUOTA ADMINSTRACION | 269.066.755 | 273.204.825 | -4.138.069 |
| CESION DE CREDITO | 11.196.108 | 11.196.108 | 0 |
| COBRO DAÑOS | 600.000 | 600.000 | 0 |
| CUOTA EXTRA PARA ABOGADO | 95.800 | 99.579 | -3.779 |
| CUOTA EXTRA PASIVO | 150.000 | 150.000 | 0 |
| CUOTA EXTRA ZONA COMUN | 331.616 | 331.616 | 0 |
| GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO | 1.340.657 | 1.340.657 | 0 |
| GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS | 1.867.400 | 1.723.400 | 144.000 |
| CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV | 5.359.222 | 5.782.931 | -423.709 |
| GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS | 600.000 | 600.000 | 0 |
| FICHAS PARQUEADERO | 3.500 | 18.500 | -15.000 |
| HONORARIOS SECUESTRE APTO | 956.232 | 1.010.412 | -54.180 |
| HONORARIOS ABOGADO COVINET LTDA | 107.100 | 0 | 107.100 |
| HONORARIOS ABOGADOS - FINANCOBRANZAS | 0 | 135.000 | -135.000 |
| HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO | 936.080 | 76.734 | 859.346 |
| HONORARIOS ABOGADOS - VALIENTE Y ABOGADO | 17.121 | 0 | 17.121 |
| MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA | 12.138.514 | 18.186.043 | -6.047.528 |
| INTERES MORA ADMON | 46.458.403 | 45.808.403 | 650.000 |
| MULTAS Y SANCIONES | 2.529.960 | 2.756.652 | -226.692 |
| NOTA DEBITO CARTERA | 2.214.240 | 1.818.240 | 396.000 |
| CUOTA PARQUEADERO VEHICULO | 19.921.917 | 20.028.410 | -106.492 |
| RETROACTIVO CUOTA ADMON | 4.961.500 | 5.651.187 | -689.687 |
| RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO | 366.900 | 416.400 | -49.500 |
| COBRO TAG | 380.000 | 458.213 | -78.213 |
| CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6 | 1.871.350 | 1.986.500 | -115.150 |
| Totales..... | 385.090.646 | 394.636.784 | -9.546.135 |

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

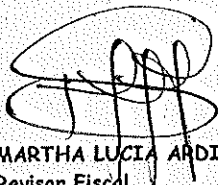
- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a agosto 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$27.027.615,40
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a agosto 31 que disminuyen la cartera, por \$5.262.387

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a agosto 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 LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com