

Bogotá, D.C. noviembre 21 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 octubre y septiembre y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$14.430.350 al pasar de \$384.388.557 en septiembre a \$398.818.909 en el mes de octubre de 2019.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses octubre y septiembre de 2019

CARTERA POR EDADÉS	A OCTUBRE 31 2019		A SEPTIEMBRE 30 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 62.081.552	15.566%	\$46.336.735	12.054%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.579.445	7.667%	\$ 28.966.031	7.535%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 23.420.127	5.872%	\$ 24.866.168	6.469%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 21.081.524	5.286%	\$ 16.755.601	4.359%
Cartera de 91 días o más	\$ 261.656.259	65.607%	\$ 267.464.023	69.581%

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a octubre 31, comparado con septiembre de 2019, de acuerdo al proceso en el que se encuentra según el módulo de cartera:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%	Cartera Inmuebles	100,00%
		398.818.900,00		384.388.550,00
		1296		1296
CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	MES OCTUBRE 31	MES OCTUBRE 31	CARTERA A SEPTIEMBRE 30	A SEPTIEMBRE 30
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	22,00	46.584.593	23	48.204.944,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	32,00	33.566.883	23	28.086.144,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	17,00	49.301.994	16	49.539.165,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	10,00	67.350.068	11	72.704.157,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	33,00	92.135.160	36	87.967.984,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	467,00	109.880.202	433	97.886.156,00
TOTALES	581,00	398.818.900	542	384.388.550,00
	45%		42%	

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de octubre de 2019, el 45% que corresponde a 581 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$398.818.900
- En el mes de octubre el aspecto que más incidió en el incremento de la cartera fue la facturación de las sanciones por inasistencia a la última asamblea.
- De los 467 inmuebles que en octubre están para gestión de la Administración, los siguientes cuarenta y cinco (45) tienen cartera mayor a 90 días, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$49.447.082; 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 VENDIDA	1-30 DIAS	31-60 DIAS	61-90 DIAS	91 DIAS Y MAS
10204	1.043.519	120.700	105.400	105.400	113.400	603.619
10507	1.405.800	128.400	128.300	124.200	122.000	994.600
11508	453.136	112.100	110.000	105.400	105.400	20.236
12002	874.700	210.800	105.400	105.400	210.800	242.300
12306	593.416	10.000	10.000	10.000	115.400	443.016
21006	441.600	111.600	109.700	107.600	105.500	7.000
21107	549.076	105.400	105.400	105.400	105.400	127.476
21208	1.031.623	118.000	115.600	113.600	111.700	572.223
21803	1.262.200	283.100	155.600	153.500	256.800	433.200
22108	1.568.000	130.700	128.600	128.500	124.400	1.055.800
30203	829.600	222.100	122.600	105.400	105.400	274.100
30702	811.828	105.400	105.400	105.400	0	495.628
30705	771.090	237.200	129.700	125.000	230.400	43.790
31101	931.887	120.600	118.500	116.400	105.400	470.987
31102	627.058	133.000	130.900	128.800	125.000	109.358
31201	1.100.800	137.100	135.000	125.000	125.000	578.700
31901	1.144.400	123.800	121.700	119.600	117.500	661.800
31906	649.700	113.800	111.700	105.400	210.600	108.000
40101	953.775	86.300	84.700	83.100	78.600	604.875
40108	1.612.377	105.900	103.800	102.300	100.700	1.199.977
40404	784.300	135.500	133.400	132.300	129.100	254.000
40704	5.872.574	284.600	177.300	175.100	278.400	4.957.374
40806	703.100	116.300	114.200	112.100	110.000	255.600
41101	703.218	116.500	114.400	105.400	105.400	261.518
41705	2.174.100	257.400	149.900	147.600	252.100	1.369.600
41605	828.537	141.200	140.100	137.000	134.000	74.237
42207	935.500	139.600	125.000	125.000	125.000	470.900
51005	878.051	136.400	134.300	132.200	130.000	345.151
51108	442.400	111.600	109.700	107.600	105.400	7.900
51505	190.900	0	0	0	0	190.900
51904	1.355.200	229.200	121.700	119.600	222.900	661.800
52206	846.394	241.200	133.700	131.500	129.400	310.594
52601	6.028.740	182.900	193.600	178.600	178.500	5.309.940
60404	868.800	127.000	125.000	115.000	105.400	600.600
60706	671.017	236.900	129.400	147.300	125.000	32.417
60707	912.700	119.900	117.800	115.700	113.600	445.700
60906	905.800	233.600	131.900	125.000	230.400	179.000
61405	441.400	111.600	109.600	105.400	105.400	11.600
61702	511.567	113.100	111.000	108.900	105.400	73.167
62004	428.357	108.600	108.500	57.867	145.400	8.000
62402	433.800	112.800	110.700	105.400	105.400	59.500
62702	2.465.600	268.300	160.600	158.700	292.600	1.645.600
62703	1.112.600	139.900	137.700	135.600	133.500	565.900
70001	33.400	0	0	0	0	33.400
70028	128.500	18.000	18.000	18.000	18.000	57.500
TOTAL	49.447.082	6.394.500	5.139.500	4.877.167	5.918.500	27.117.415

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparando los meses de octubre y septiembre de 2019:

Conceptos	Mes Octubre	Mes Septiembre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETERA	135.000	170.000	-35.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	78.000	79.000	-1.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	457.590	596.741	-139.151
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	391.600	560.000	-168.400
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	30.500	30.500	0
CUOTA ADMINISTRACION	277.245.558	272.204.099	5.041.458
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	600.000	600.000	0
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	95.800	95.800	0
CUOTA EXTRA PASMO	150.000	150.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	331.616	331.616	0
GASTOS PREJUDICIOS CUERVO & CUERVO	1.304.457	1.330.157	-25.700
GASTOS PREJUDICIOS - FINANCOBRANZAS	1.608.200	1.854.000	-45.800
CARNET MASCOTA	8.000	0	8.000
CUOTA EXTRAORDINARIA OCTV	3.988.501	4.895.489	-906.988
GASTOS PREJUDICIOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	956.232	956.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	489.080	510.180	-21.100
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	21.325.738	9.909.244	11.416.493
INTERES MORA ADMON	47.453.427	47.504.403	-50.976
MULTAS Y SANCCIONES	2.141.660	2.158.960	-17.300
NOTA DEBITO CARTERA	1.737.263	2.002.763	-265.500
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	20.100.779	19.650.902	449.877
RETROACTIVO CUOTA ADMON	4.182.200	4.601.500	-419.300
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	296.100	322.800	-26.700
COBRO TAG	201.000	341.000	-140.000
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	1.511.000	1.733.563	-222.563
Totales	398.818.909	394.388.557	14.430.350

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a octubre 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$24.094.924,90
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a octubre 31 que disminuyen la cartera, por \$2.902.304,90

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

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

Cordialmente,



MARTHA LUCÍA ARDILA PICO

Revisor Fiscal

mluciardila@hotmail.com