

Bogotá, D.C. diciembre 26 de 2019

Señores  
**CONSEJO DE ADMINISTRACION**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVIDA 2**  
 Ciudad

**AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA**

**Resumen del análisis realizado**

La cartera en general comparando los meses de noviembre y octubre y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$4.087.967 al pasar de \$398.818.909 en octubre a \$402.906.877 en el mes de noviembre de 2019.

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

CARTERA POR EDADES	A OCTUBRE 31 2019		A NOVIEMBRE 30 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 62.081.552	15.566%	\$ 51.818.613	12.861%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.579.445	7.667%	\$ 42.132.786	10.457%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 23.420.127	5.872%	\$ 23.665.362	5.873%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 21.081.524	5.286%	\$ 20.059.835	4.978%
Cartera de 91 días o más	\$ 261.656.259	65.607%	\$ 265.230.280	69.581%

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a noviembre 30, comparado con octubre de 2019, de acuerdo al proceso en el que se encuentra según el módulo de cartera:

<b>RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA</b>	100,00%		100,00%
	398.818.900,00	Cartera	402.906.868,00
	1296	Inmuebles	1296

CONCEPTO	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	MES OCTURE 31	MES OCTUBRE 31	CARTERA A NOVIEMBRE 30	A NOVIEMBRE 30
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	22,00	46.584.593	22	43.745.193,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	32,00	33.566.883	35	36.939.066,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	17,00	49.301.994	17	49.577.089,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	10,00	67.350.068	10	69.065.268,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	33,00	92.135.160	32	90.795.810,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	467,00	109.880.202	462	112.784.442,00
<b>TOTALES</b>	<b>581,00</b>	<b>398.818.900</b>	<b>578</b>	<b>402.906.868,00</b>

45%

45%

**Conclusiones:**

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de noviembre de 2019, el 45% que corresponde a 578 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$402.906.868
- b) De los 462 inmuebles que en noviembre están para gestión de la Administración, los siguientes veinte siete (27) tienen cartera mayor a \$800.000, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$42.307.273; 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.

La relación de estos inmuebles es la siguiente:

APTO	TOTAL DEUDA	NO VENCIDA	1-30 DIAS	31-60 DIAS	61-90 DIAS	91 DIAS Y MAS
10204	966.519	105.400	105.400	105.400	105.400	544.919
10507	1.536.300	130.500	128.400	126.300	124.200	1.026.900
12002	800.800	113.400	210.800	105.400	105.400	265.800
21208	1.151.723	120.100	118.000	115.900	113.800	683.923
21803	1.422.000	159.800	263.100	155.600	153.500	690.000
30203	948.400	118.800	222.100	122.600	105.400	379.500
30702	832.728	105.400	105.400	105.400	105.400	411.128
30705	904.960	133.900	237.200	129.700	125.000	279.160
31004	856.600	133.400	236.700	129.100	127.000	230.400
31101	1.054.587	122.700	120.600	118.500	116.400	576.387
31201	1.240.000	139.200	137.100	135.000	125.000	703.700
31901	1.270.300	125.900	123.800	121.700	119.600	779.300
40101	1.016.675	92.600	79.800	79.800	79.800	684.675
40108	1.719.477	107.100	105.500	103.900	102.300	1.300.677
40404	921.900	137.600	135.500	133.400	132.300	383.100
40704	6.054.474	181.500	284.800	177.300	175.100	5.235.774
41101	821.818	118.600	116.500	114.400	105.400	366.918
41705	2.328.300	154.200	257.400	149.900	147.800	1.619.000
42207	1.126.200	140.700	139.600	125.000	125.000	595.900
51005	1.017.561	138.500	136.400	134.300	132.200	476.161
51904	1.486.100	130.900	229.200	121.700	119.600	884.700
52206	884.294	125.000	230.400	125.000	125.000	278.894
52601	6.213.740	185.000	182.900	180.800	178.600	5.486.440
60705	804.617	133.600	236.900	129.400	147.300	157.417
60906	1.042.000	136.200	239.500	131.900	125.000	409.400
62702	2.630.600	165.000	268.300	160.800	158.700	1.877.800
62703	1.254.600	142.000	139.900	137.700	135.600	699.400
<b>TOTALES.....</b>	<b>42.307.273</b>	<b>3.597.000</b>	<b>4.791.200</b>	<b>3.475.900</b>	<b>3.415.800</b>	<b>27.027.373</b>

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

Conceptos	Mes Noviembre	Mes octubre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	140.000	135.000	5.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	114.000	78.000	36.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	461.690	457.590	4.100
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	640.000	391.600	248.400
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	12.500	30.500	-18.000
CUOTA ADMINISTRACION	283.814.650	277.245.558	6.569.092
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	450.000	600.000	-150.000
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	95.800	95.800	0
CUOTA EXTRA PASIVO	150.000	150.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	331.616	331.616	0
GASTOS PREJURIDICOS CUERVO & CUERVO	1.304.457	1.304.457	0
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	1.916.200	1.808.200	108.000
CARNET MASCOTA	8.000	8.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	3.553.296	3.988.501	-435.205
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	600.000	600.000	0
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SECUESTRE APTO	956.232	956.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	489.080	489.080	0
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	17.769.594	21.325.738	-3.556.144
INTERES MORA ADMON	48.298.809	47.453.427	845.382
MULTAS Y SANCIONES	2.141.660	2.141.660	0
NOTA DEBITO CARTERA	1.923.763	1.737.263	186.500
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	20.972.959	20.100.779	872.179
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.794.900	4.182.200	-387.300
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	269.400	296.100	-26.700
COBRO TAG	243.900	201.000	42.900
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	1.254.763	1.511.000	-256.237
<b>Totales.....</b>	<b>402.906.877</b>	<b>398.818.909</b>	<b>4.087.967</b>

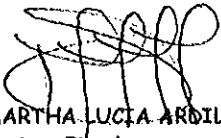
**4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración**

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a noviembre 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$22.455.224
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a noviembre 30 que disminuyen la cartera, por \$969.117

**5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:**

Con corte a noviembre 30 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