

Bogotá, D.C. Enero 31 de 2020

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 diciembre y noviembre y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$13.216.159 al pasar de \$402.906.877 en noviembre a \$389.690.717 en el mes de diciembre de 2019.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses diciembre y noviembre de 2019

CARTERA POR EDADES	A NOVIEMBRE 30 2019		A DICIEMBRE 31 DE 2019	
Total, deuda no vencida	\$ 51.818.613	12.861%	\$ 43.110.516	11.062%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 42.132.786	10.457%	\$ 29.600.216	7.595%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 23.665.362	5.873%	\$ 28.898.087	7.415%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 20.059.835	4.978%	\$ 18.162.288	4.660%
Cartera de 91 días o más	\$ 265.230.280	69.581%	\$ 269.919.610	69.265%

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a diciembre 31, comparado con noviembre 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%
		402.906.868,00	Cartera	389.690.708,00
		1296	Inmuebles	1296
CONCEPTO	NMUEBLES CON CARTE	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	A NOVIEMBRE 30	A NOVIEMBRE 30	CARTERA A DICIEMBRE 31	A DICIEMBRE 31
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	22	43.745.193,00	20	43.605.787,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	35	36.939.066,00	34	36.467.682,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	17	49.577.089,00	17	44.091.247,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	10	69.065.268,00	10	70.403.168,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	32	90.795.810,00	33	94.108.255,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	462	112.784.442,00	396	101.014.569,00
TOTALES	578,00	402.906.868	510	389.690.708,00
	45%		39%	

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de diciembre de 2019, el 39% que corresponde a 510 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$389.690.717
- De los 396 inmuebles que con corte a diciembre 31 están para gestión de la Administración, los siguientes veinte cuatro (24) casos tienen cartera superior a \$800.000, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$42.247.076; 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.

En la siguiente relación se muestra el detalle de estos inmuebles:

APTO	TOTAL DEUDA	NO VENCIDA	1-30 DIAS	31-60 DIAS	61-90 DIAS	91 DIAS Y MAS
10507	1.668.900	132.600	130.500	128.400	126.300	1.151.100
12002	825.800	105.400	113.400	210.800	105.400	290.800
21208	1.273.923	122.200	120.100	118.000	115.900	797.723
21803	1.583.900	161.900	159.800	263.100	155.600	843.500
30203	819.300	105.400	105.400	210.800	113.400	284.300
30702	854.128	105.400	105.400	105.400	105.400	432.528
31004	992.100	135.500	133.400	236.700	129.100	357.400
31101	1.179.387	124.800	122.700	120.600	118.500	692.787
31201	1.381.300	141.300	139.200	137.100	135.000	828.700
31901	1.398.400	128.100	125.900	123.800	121.700	898.900
40101	1.116.175	99.500	92.600	79.800	79.800	764.475
40108	1.828.177	108.700	107.100	105.500	103.900	1.402.977
40704	6.238.074	183.600	181.500	284.800	177.300	5.410.874
41705	2.484.600	156.300	154.200	257.400	149.900	1.766.800
42207	1.269.000	142.800	140.700	139.600	125.000	720.900
51005	1.158.161	140.600	138.500	136.400	134.300	608.361
51904	1.508.800	128.100	25.500	229.200	121.700	1.004.300
52206	1.022.094	137.800	125.000	230.400	125.000	403.894
52601	6.400.840	187.100	185.000	182.900	180.800	5.665.040
60404	927.000	129.000	125.000	117.600	0	555.400
60705	940.317	135.700	133.600	236.900	129.400	304.717
60906	1.180.300	138.300	136.200	239.500	131.900	534.400
62702	2.797.700	167.100	165.000	268.300	160.800	2.036.500
62703	1.398.700	144.100	142.000	139.900	137.700	835.000
TOTALES...	42.247.076	3.261.300	3.107.700	4.302.900	2.983.800	28.591.376

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

Conceptos	Mes Diciembre	Mes Noviembre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	180.000	140.000	40.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	83.000	114.000	-31.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	542.800	461.690	81.110
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	524.300	640.000	-115.700
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	12.500	12.500	0
CUOTA ADMINISTRACION	275.086.651	283.814.650	-8.727.999
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	450.000	450.000	0
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	1.266.457	1.304.457	-38.000
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.030.200	1.916.200	114.000
CARNET MASCOTA	8.000	8.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	3.482.559	3.553.296	-70.737
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	254.387	600.000	-345.613
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SECUESTRE APTO	956.232	956.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	396.000	489.080	-93.080
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	14.176.193	17.769.594	-3.593.401
INTERES MORA ADMON	49.225.130	48.298.809	926.321
MULTAS Y SANCIONES	1.774.041	2.141.660	-367.619
NOTA DEBITO CARTERA	2.454.963	1.923.763	531.200
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	19.783.417	20.972.959	-1.189.541
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.587.800	3.794.900	-207.100
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	260.400	269.400	-9.000
COBRO TAG	185.200	243.900	-58.700
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	1.193.463	1.254.763	-61.300
Totales.....	389.690.717	402.906.877	-13.216.159

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a diciembre 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$26.167.888
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a diciembre 31 que disminuyen la cartera, por \$787.407,90

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a diciembre 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