

Bogotá, D.C. Abril 13 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 marzo y febrero de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **bajó en \$49.901** al pasar de \$390.963.109 en febrero a \$390.913.208 en el mes de marzo de 2020.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de marzo y febrero 2020

CARTERA POR EDADES	A MARZO 31 2020		A FEBRERO 29 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 54.243.854	13.876%	\$ 47.734.440	12.209%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.378.098	7.771%	\$ 30.721.432	7.857%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 22.786.040	5.828%	\$ 20.765.333	5.311%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 17.572.437	4.495%	\$ 16.719.209	4.276%
Cartera de 91 días o más	\$ 265.932.785	68.028%	\$ 275.022.704	70.344%

2. En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a marzo 31 de 2020, comparado con febrero, de acuerdo al proceso en el que se encuentra según el módulo de cartera:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA	100,00%		100,00%	
	390.913.208,00	Cartera	390.963.109,00	
	1296	Inmuebles	1296	

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	A MARZO 31/2020	A MARZO 31/2020	CARTERA A FEBRERO /20	A FEBRERO DE /20
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	22	49.396.642,00	22	49.509.043,00
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	46	51.086.272,00	48	49.889.207,00
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	17	45.724.584,00	18	50.707.601,00
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	9	61.533.998,00	9	60.339.098,00
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	27	82.935.474,00	28	88.555.939,00
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	451	100.236.238,00	429	91.962.221,00
TOTALES	572	390.913.208	554	390.963.109,00
	44%		43%	

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de marzo de 2020, el 44% que corresponde a 572 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$390.913.208
- b) De los 451 inmuebles que con corte a marzo 31 de 2020 estaban para gestión de la Administración, los siguientes veinte tres (23) casos tienen cartera superior a \$800.000, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$35.876.759; Comparado con el mes de febrero eran 429 inmuebles para gestión de la administración de los cuales 21 tenían cartera superior a \$800.000 cada uno y sumaban en total \$35.241.581

Se recomienda que la Administración trabaje con estos casos, dándoles 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 a marzo 31 de 2020:

APTO	TOTAL DEUDA	NO VENCIDA	1-30 DIAS	31-60 DIAS	61-90 DIAS	91 DIAS Y MAS
10507	1.482.500	134.000	215.800	109.700	105.400	917.600
11402	1.009.437	124.600	122.400	120.200	113.800	528.437
11908	1.058.336	127.100	124.900	122.700	116.300	567.336
12002	988.200	109.700	109.700	109.700	105.400	553.700
20207	1.032.200	142.700	140.600	138.400	131.200	479.300
21208	1.666.323	133.000	130.800	128.600	122.200	1.151.723
21803	2.100.500	174.400	172.200	170.000	161.900	1.422.000
21905	917.363	124.500	122.300	120.100	113.700	436.763
22005	819.100	142.300	140.100	138.000	130.600	268.100
30307	913.726	124.500	122.300	120.200	113.700	433.026
30702	913.928	109.700	109.700	109.700	105.400	479.428
31004	1.426.800	147.100	144.900	142.700	135.500	856.600
31101	929.587	109.700	109.700	109.700	105.400	495.087
31201	1.833.400	152.900	150.700	148.500	141.300	1.240.000
31901	1.808.400	138.800	136.700	134.500	128.100	1.270.300
40101	1.313.075	106.700	83.000	83.000	79.800	960.575
42402	1.141.950	387.450	138.400	137.200	129.000	349.900
50808	934.600	142.800	140.700	138.500	131.300	381.300
52206	1.227.094	146.100	143.900	130.100	125.000	681.994
52601	6.987.940	197.900	195.700	193.500	187.100	6.213.740
60906	1.123.400	130.100	130.100	130.100	125.000	608.100
61101	920.400	124.600	122.500	120.300	113.900	439.100
62702	3.328.500	179.100	176.900	174.800	167.100	2.630.600
TOTALES..	35.876.759	3.409.750	3.184.000	3.030.200	2.888.100	23.364.709

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparados los meses de marzo y febrero de 2020:

Conceptos	Mes Marzo	Mes Febrero	Diferencia
A PROVECHAMIENTO CARRETILLA	165.000	180.000	-15.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	62.667	92.667	-30.000
A PROVECHAMIENTO PLANCHON	472.700	498.653	-25.953
A PROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	203.700	337.450	-133.750
A PROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	478.800	0	478.800
CUOTA ADMINISTRACION	286.520.546	282.220.793	4.299.753
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	1.672.957	1.672.957	0
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	1.452.000	1.742.200	-290.200
CARNET MASCOTA	8.000	8.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	2.499.107	2.895.689	-396.582
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	200.000	200.000	0
FICHAS PARQUEADERO	55.805	70.805	-15.000
HONORARIOS SECUESTRE APTO	956.232	956.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	239.800	324.000	-84.200
MULTA INASISTENCIA A SAMBLEA	9.779.105	11.245.920	-1.466.815
INTERES MORA ADMON	41.280.889	46.762.548	-5.481.659
MULTAS Y SANCIONES	4.703.548	1.425.948	3.277.600
NOTA DEBITO CARTERA	2.004.063	2.014.263	-10.200
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	21.453.743	21.195.371	258.371
RETROACTIVO CUOTA ADMON	3.044.229	3.296.529	-252.300
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	216.200	234.000	-17.800
COBRO TAG	200.000	344.969	-144.969
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	1.020.600	1.020.600	0
Totales	390.913.215	390.963.118	-49.904

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a marzo 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$27.653.465.30
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar a marzo 31 que disminuyen la cartera, por \$98.000

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a marzo 31 de 2020, las cuentas por cobrar a AR CONSTRUCCIONES están en la suma de **\$30.856.706**, de los cuales \$30.195.750 están en proceso de cobro por parte de la abogada Lyna Cuervo correspondiente a las sanciones por inasistencia a asambleas y \$660.956 corresponde a otros cobros por cuotas extraordinarias de zonas comunes que no han sido reconocidos.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com