

Bogotá, D.C. Junio 04 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 mayo y abril de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$1.198.541 al pasar de \$404.481.385 en abril a \$405.679.925 en el mes de mayo de 2020.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de mayo y abril de 2020

CARTERA POR EDADES	A MAYO 31 2020		A ABRIL 30 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 48.499.290	11.955%	\$ 57.812.391	14.293%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 37.117.290	9.149%	\$ 35.093.613	8.676%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 26.918.267	6.635%	\$ 22.005.337	5.440%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 18.798.867	4.633%	\$ 18.868.332	4.664%
Cartera de 91 días o más	\$ 274.346.210	67.626%	\$ 270.701.711	66.925%

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		405.679.917,00	Cartera	404.481.376,00
		1296	Inmuebles	1296

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A MAYO 31 DE 2020	CARTERA TOTAL A MAYO 31 DE 2020	# INMUEBLES CON CARTERA A ABRIL 30 /20	CARTERA TOTAL A ABRIL 30 DE /20
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	45.683.928,00	20	46.224.383,00	20
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	65.872.199,00	55	57.689.457,00	52
Inmuebles en seguimiento administrativo	1.513.728,00	2	-	-
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	43.842.822,00	16	44.771.593,00	15
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	63.739.998,00	9	62.719.578,00	9
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	86.357.046,00	27	86.835.956,00	28
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	98.670.196,00	452	106.240.409,00	449
TOTALES	405.679.917	581	404.481.376	573,00

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de mayo de 2020, el 45% que corresponde a 581 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$405.679.917
- b) De los 452 inmuebles que con corte a mayo 31 de 2020 están para gestión de la Administración, los siguientes cuarenta y cinco (45) casos tienen cartera superior a \$500.000, no se encuentran actualmente en proceso con abogado y suman un total de \$43.823.052

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 cuarenta y cinco (45) inmuebles a mayo 31 de 2020:

APTO	TOTAL DEUDA	NO VENCIDA	1-30 DIAS	31-60 DIAS	61-90 DIAS	91 DIAS Y MAS
10507	1.728.400	109.700	136.200	134.000	215.800	1.132.700
11001	825.800	130.100	138.900	136.700	134.500	285.600
11908	797.336	109.700	109.700	109.700	109.700	358.536
12002	1.120.700	109.700	109.700	109.700	109.700	681.900
12108	546.887	109.700	116.000	113.800	109.700	97.687
12306	581.086	109.700	120.000	133.350	119.336	98.700
20203	520.900	109.700	115.100	120.900	119.700	55.500
20207	1.748.550	230.100	486.250	142.700	140.600	748.900
20402	522.300	235.100	132.300	130.100	24.800	0
20603	790.900	109.700	120.400	118.200	116.000	326.600
20704	548.600	109.700	109.700	109.700	109.700	109.800
21208	1.911.223	109.700	135.200	133.000	130.800	1.402.523
21304	775.604	109.700	109.700	109.700	119.700	326.804
21803	2.429.100	152.000	176.600	174.400	172.200	1.753.900
22202	681.900	131.700	138.200	136.000	133.800	142.200
22307	559.902	119.700	116.000	113.800	109.700	100.702
30306	663.400	130.100	136.600	134.400	132.200	130.100
30307	1.150.126	109.700	126.700	124.500	122.300	666.926
30602	647.900	109.700	118.000	109.700	109.700	200.800
31004	1.306.200	130.100	130.100	130.100	130.100	785.800
31102	756.158	130.100	138.000	135.800	133.600	218.658
31304	804.000	128.500	137.100	134.900	132.700	270.800
31505	524.400	130.100	134.400	132.200	127.700	0
31901	2.059.100	109.700	141.000	138.800	136.700	1.532.900
32401	666.500	109.700	118.300	116.100	109.700	212.700
32601	938.500	109.700	123.000	120.900	118.700	466.200
40101	1.504.475	83.000	108.400	106.700	83.000	1.123.375
40603	677.518	130.100	130.100	130.100	130.100	157.118
40806	1.034.400	109.700	124.800	122.700	120.500	556.700
41201	527.881	130.100	134.400	132.200	130.100	1.081
41602	561.400	109.700	116.200	114.000	111.800	109.700
42208	507.200	130.100	134.400	132.200	110.500	0
42402	1.561.513	166.763	252.800	387.450	138.400	616.100
42404	663.400	130.100	136.600	134.400	132.200	130.100
50808	1.209.700	130.100	145.000	142.800	140.700	651.100
50905	560.676	109.700	116.200	114.000	109.700	111.076
52207	637.100	109.700	117.600	115.400	109.700	184.700
52605	567.400	130.100	134.800	132.600	130.100	39.800
60404	898.200	130.100	132.900	130.100	55.100	450.000
60707	721.300	109.700	119.000	116.800	114.600	261.200
60807	858.150	100.000	514.700	243.450	0	0
61604	524.700	128.500	132.800	131.600	128.500	3.300
62004	986.767	109.700	124.400	122.200	109.700	520.767
62407	566.500	128.500	128.500	128.500	128.500	52.500
62702	3.649.300	139.500	181.300	179.100	176.900	2.972.500
TOTALES.....	43.823.052	5.608.263	6.658.050	6.119.450	5.389.236	20.048.053

3. Comportamiento de la cartera por conceptos comparados los meses de mayo y abril de 2020:

Conceptos	Mes mayo	Mes abril	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	180.000	170.000	10.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	40.983	43.000	-2.017
APROVECHAMIENTO PLANCHON	388.000	380.000	8.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	170.109	421.486	-251.377
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	1.132.488	1.360.273	-227.785
COBRO BICICLETERO	49.800	0	49.800
CUOTA ADMINISTRACION	300.226.090	295.470.572	4.755.518
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	510.000	450.000	60.000
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	1.792.957	1.692.957	100.000
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	1.632.000	1.536.000	96.000
CARNET MASCOTA	8.000	8.000	0
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	2.394.933	2.445.683	-50.750
GASTOS PREJURIDICOS VALIENTE Y ABOGADOS	200.000	200.000	0
FICHAS PARQUEADERO	48.500	48.500	0
HONORARIOS SECUESTRE APTO	956.232	956.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	311.600	239.800	71.800
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	8.848.368	9.277.705	-429.337
INTERES MORA ADMON	40.674.930	42.687.693	-2.012.763
MULTAS Y SANCIONES	6.207.738	6.904.165	-696.426
NOTA DEBITO CARTERA	1.550.391	1.445.391	105.000
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	22.357.103	22.655.725	-298.622
RETROACTIVO CUOTA ADMON	2.813.929	2.948.529	-134.600
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	207.800	216.200	-8.400
COBRO TAG	214.500	160.000	54.500
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	989.950	989.950	0
Totales.....	405.679.925	404.481.385	1.198.541

4. Comportamiento de la cartera de enero a mayo 31 de 2020

MES	CARTERA TOTAL
ENERO	383.392.794,00
FEBRERO	390.963.109,00
MARZO	390.913.208,00
ABRIL	404.481.376,00
MAYO	405.679.917,00



5. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a mayo 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$24.398.601
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar como partidas conciliatorias a mayo 31 que disminuyen la cartera, por \$3.091.948

6. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a mayo 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 Lina 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,



MARCHA LUCÍA ARDILA
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com