

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 septiembre y agosto de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$9.584.692 al pasar de \$407.158.047 en agosto a \$416.742.731 en el mes de septiembre de 2020.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a septiembre 30 de 2020, comparado con agosto, de acuerdo al proceso en el que se encuentra según el módulo de cartera:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA

100,00%	416.742.731,00	Cartera	100,00%	407.158.039,00
1296		Inmuebles	1296	

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	A SEPTIEMBRE 30 DE 2020	SEPTIEMBRE 30 DE 2020	CARTERA A AGOSTO 31/20	CARTERA A AGOSTO 31/20
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	11,00	24.764.353	12,00	28.234.431
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	42,00	37.961.130	36,00	35.281.721
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	11,00	14.803.347	12,00	18.036.274
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	10,00	86.684.473	10,00	82.379.273
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	33,00	119.688.637	33,00	112.668.637
Inmuebles con cartera superior a \$1,000,000 entre el 2016 y el 2020 sin proceso	26,00	58.230.649	-	-
Inmuebles con cartera año 2020 entre \$500,000 y \$1,000,000 sin proceso	35,00	25.534.053	-	-
Inmuebles con cartera menor a \$500,000 para gestión de la Administración	373,00	49.076.089	454,00	130.557.703
TOTALES	541	416.742.731	557	407.158.039,00

42%

43%

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de septiembre de 2020, el 42% que corresponde a 541 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$416.742.731
- b) De los 541 inmuebles que con corte a septiembre 30 de 2020 tienen cartera por cobrar, hay 35 casos de inmuebles que tienen cartera entre \$500.000 y \$1.000.000 del año 2020 que no están en proceso con abogado ni acuerdo firmado con la Administración
- c) De los 541 inmuebles que con corte a septiembre 30 de 2020 tienen cartera por cobrar, hay 26 casos de inmuebles que tienen cartera por cobrar entre los años 2016 y 2020 que no tienen ningún proceso con abogado y superan el \$1.000.000 de pesos; a los cuales se les debe hacer un seguimiento Urgente para evitar una prescripción de la deuda.

Se recomienda que la Administración trabaje con estos 26 casos, dándoles prioridad y revise el detalle de cada inmueble:

Apartamento	AÑOS DE ANTIGÜEDAD					Total general
	2016	2017	2018	2019	2020	
11908				248.836	1.048.200	1.297.036
12002				114.800	987.300	1.102.100
20603				212.800	1.075.400	1.288.200
21208				1.273.923	1.179.000	2.452.923
21304				217.104	1.060.500	1.277.604
21603				369.400	1.038.200	1.407.600
21803				1.583.900	1.553.300	3.137.200
22108				815.000	1.149.300	1.964.300
22208	550.354	750.100	1.244.500	638.200	2.162.450	5.345.604
30307				546.726	1.119.600	1.666.326
31004				277.800	1.213.100	1.490.900
31102				87.258	1.239.100	1.326.358
31901				1.398.400	1.219.800	2.618.200
40101			82.775	957.600	772.200	1.812.575
41205				219.334	1.108.200	1.327.534
41302		49.640	1.388.400	625.000	1.565.000	3.628.040
42208					1.066.900	1.066.900
42401				39.942	1.170.900	1.210.842
50904				25.900	1.082.600	1.108.500
51904				1.144.900	958.600	2.103.500
52601	867.040	1.417.900	1.873.300	2.106.800	1.696.600	7.961.640
52605					1.128.300	1.128.300
60101				266.500	1.053.350	1.319.850
60105			409.567	507.000	624.000	1.540.567
62702			719.500	2.078.200	1.561.400	4.359.100
62703				1.398.700	1.890.250	3.288.950
TOTALES.....	1.417.394	2.217.640	5.718.042	17.154.023	31.723.550	58.230.649

1. Comportamiento de la cartera por conceptos comparados los meses de septiembre y agosto de 2020:

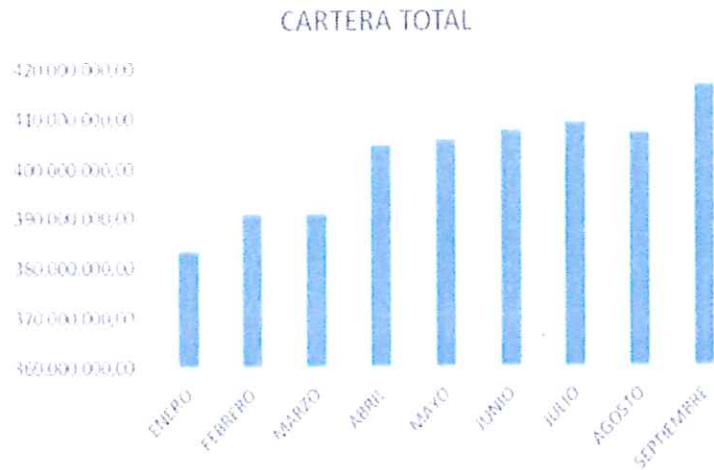
Conceptos	Mes septiembre	Mes Agosto	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	291.404	327.704	-36.300
ANUNCIOS CLASIFICADOS	87.000	69.200	17.800
APROVECHAMIENTO FLANCHON	603.500	707.483	-103.983
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	271.997	331.997	-60.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	759.663	785.013	-25.350
COBRO BICICLETERO	19.900	238.800	-218.900
CUOTA ADMINISTRACION	302.842.100	302.148.255	693.845
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	558.000	510.000	48.000
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	1.927.697	1.927.697	0
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	2.028.000	1.860.000	168.000
CARNET MASCOTA	0	8.000	-8.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	2.394.933	2.394.933	0
FICHAS PARQUEADERO	3.500	18.500	-15.000
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	881.232	956.232	-75.000
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	13.800	123.600	-109.800
MULTA NASISTENCIA ASAMBLEA	7.521.208	8.100.268	-579.060
INTERES MORA ADMON	51.827.514	42.672.927	9.154.587
MULTAS Y SANCIONES	5.791.771	4.972.671	819.099
NOTA DEBITO CARTERA	1.942.316	1.710.116	232.200
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	21.437.221	21.628.177	-190.955
RETROACTIVO CUOTA ADMON	2.354.500	2.449.900	-95.400
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	145.100	163.100	-18.000
COBRO TAG	276.900	290.000	-13.100
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	989.950	989.950	0
Totales.....	416.742.730	407.158.047	9.584.683

2. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de septiembre y agosto de 2020

CARTERA POR EDADES	A SEPTIEMBRE 30 2020		A AGOSTO 31 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 58.307.273	13.991%	\$ 47.296.362	11.616%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.103.499	7.223%	\$ 32.519.332	7.986%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 23.348.124	5.602%	\$ 21.155.595	5.195%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.637.945	3.992%	\$ 16.782.769	4.121%
Cartera de 91 días o más	\$ 288.345.888	69.190%	\$ 289.403.988	71.079%

3. Comportamiento de la cartera de enero a septiembre 30 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
JUNIO	407.553.515,00
JULIO	409.063.638,00
AGOSTO	407.158.039,00
SEPTIEMBRE	416.742.731,00



Nota: Se recomendó a la Administración enviar un comunicado a cada una de las firmas de abogados donde se pida detalle de la gestión realizada durante los últimos meses y relación de los casos más críticos que están en su poder; así como mencionar las principales dificultades que se han tenido para que los procesos no avancen, por cuanto se evidencia que estos están quietos y no hay resultados puntuales en el cobro de la cartera.

4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

- ✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a septiembre 30 por valor de \$23.429.064,03
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar como partidas conciliatorias a septiembre 30 que disminuyen la cartera, por \$4.847.960

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a septiembre 30 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 LUCÍA ARDILA
 Revisor Fiscal