

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 octubre y septiembre de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$12.445.077 al pasar de \$416.742.731 en septiembre a \$429.187.809 en el mes de octubre de 2020.

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		416.742.731,00	Cartera	429.187.809,00	
		1296	Inmuebles	1296	

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON	CARTERA TOTAL
	A SEPTIEMBRE 30/20	A SEPTIEMBRE/20	CARTERA OCTUBRE 31/20	CARTERA A OCTUBRE 31/20
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	11,00	24.764.353	11,00	24.551.534
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	42,00	37.961.130	51,00	54.262.531
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	11,00	14.803.347	12,00	31.558.610
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	10,00	86.684.473	8,00	70.672.176
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	33,00	119.688.637	32,00	121.039.342
Inmuebles con cartera superior a \$1,000,000 entre el 2016 y el 2020 sin proceso	26,00	58.230.649	25,00	51.489.749
Inmuebles con cartera año 2020 entre \$500,000 y \$1,000,000 sin proceso	35,00	25.534.053	31,00	21.451.040
Inmuebles con cartera menor a \$500,000 para gestión de la Administración	373,00	49.076.089	391,00	54.162.827
<b>TOTALES</b>	<b>541</b>	<b>416.742.731</b>	<b>561</b>	<b>429.187.809,00</b>
	42%		43%	

**Conclusiones:**

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de octubre de 2020, el 43% que corresponde a 561 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$429.187.809
- b) De los 561 inmuebles que con corte a octubre 31 de 2020 tienen cartera por cobrar, hay 31 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 561 inmuebles que con corte a octubre 31 de 2020 tienen cartera por cobrar, hay 25 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 25 casos, dándoles prioridad y revisar el detalle de cada inmueble:

Apartamento	AÑOS DE ANTIGÜEDAD					Total general
	2016	2017	2018	2019	2020	
11908				248.836,00	1.182.600,00	1.431.436,00
12002				32.600,00	1.097.000,00	1.129.600,00
20603				212.800,00	1.209.000,00	1.421.800,00
21208				1.273.923,00	1.327.300,00	2.601.223,00
21304				217.104,00	1.194.000,00	1.411.104,00
21603				369.400,00	1.172.500,00	1.541.900,00
21803				1.583.900,00	1.743.000,00	3.326.900,00
22403					1.103.700,00	1.103.700,00
30307				546.726,00	1.259.500,00	1.806.226,00
30604					1.063.500,00	1.063.500,00
30702					1.006.028,00	1.006.028,00
31102				87.258,00	1.390.200,00	1.477.458,00
31901				1.398.400,00	1.374.000,00	2.772.400,00
40101			82.775,00	957.600,00	890.500,00	1.930.875,00
42208					1.064.500,00	1.064.500,00
42401				39.942,00	1.320.700,00	1.360.642,00
42703					1.066.650,00	1.066.650,00
50904				25.900,00	1.171.700,00	1.197.600,00
51904				1.144.900,00	1.101.200,00	2.246.100,00
52601	867.040,00	1.417.900,00	1.873.300,00	2.106.800,00	1.905.700,00	8.170.740,00
52605					1.276.300,00	1.276.300,00
60101				266.500,00	1.154.950,00	1.421.450,00
60105			409.567,00	507.000,00	731.500,00	1.648.067,00
62702			719.500,00	2.078.200,00	1.755.900,00	4.553.600,00
62703				1.398.700,00	2.061.250,00	3.459.950,00
<b>TOTALES.....</b>	<b>867.040,00</b>	<b>1.417.900,00</b>	<b>3.085.142,00</b>	<b>14.496.489,00</b>	<b>31.623.178,00</b>	<b>51.489.749,00</b>

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

Conceptos	Mes Octubre	Mes septiembre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	284.604	291.404	-6.800
ANUNCIOS CLASIFICADOS	82.000	87.000	-5.000
APROVECHAMIENTO PLANCHON	523.500	603.500	-80.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	240.464	271.997	-31.533
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	738.663	759.663	-21.000
COBRO BICICLETERO	19.900	19.900	0
CUOTA ADMINISTRACION	311.222.649	302.842.100	8.380.549
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	110.500	558.000	-447.500
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	1.759.200	2.028.000	-268.800
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	2.394.933	2.394.933	0
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	881.232	881.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	0	13.800	-13.800
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	7.513.008	7.521.208	-8.200
INTERES MORA ADMON	53.358.284	51.827.514	1.530.770
MULTAS Y SANCIONES	8.766.360	5.791.771	2.974.589
NOTA DEBITO CARTERA	1.659.116	1.942.316	-283.200
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	22.293.454	21.437.221	856.232
RETROACTIVO CUOTA ADMON	2.264.670	2.354.500	-89.830
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	140.600	145.100	-4.500
COBRO TAG	240.000	276.900	-36.900
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	989.950	989.950	0
<b>Totales.....</b>	<b>429.187.808</b>	<b>416.742.730</b>	<b>12.445.077</b>

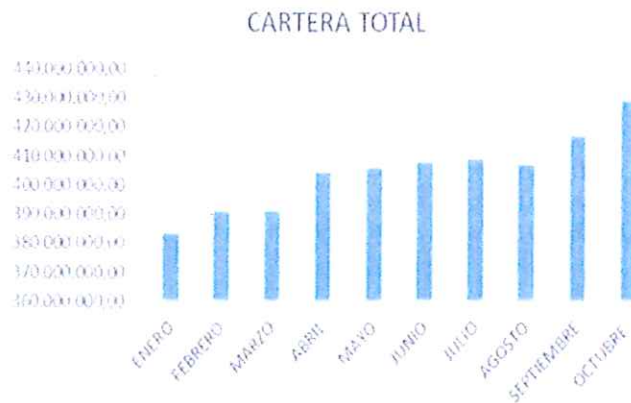


2. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de octubre y septiembre de 2020

CARTERA POR EDADES	A SEPTIEMBRE 30 2020		A OCTUBRE 31 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 58.307.273	13.991%	\$ 52.831.575	12.309%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 30.103.499	7.223%	\$ 40.894.715	9.528%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 23.348.124	5.602%	\$ 24.112.108	5.618%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 16.637.945	3.992%	\$ 19.504.929	4.544%
Cartera de 91 días o más	\$ 288.345.888	69.190%	\$ 291.844.481	67.999%

3. Comportamiento de la cartera de enero a octubre 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
JUNIO	407.553.515,00
JULIO	409.063.638,00
AGOSTO	407.158.039,00
SEPTIEMBRE	416.742.731,00
OCTUBRE	429.187.809,00



**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 octubre 31 por valor de \$25.771.435
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar como partidas conciliatorias a octubre 31 que disminuyen la cartera, por \$3.771.033

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a octubre 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,

  
**MARTHA LUCIA ARDILA**  
 Revisor Fiscal