

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 noviembre y octubre de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$2.872.668 al pasar de \$429.187.808 en octubre a \$432.060.477 en el mes de noviembre de 2020.

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%	
		432.060.470,00	Cartera
		1296	Inmuebles
CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA	CARTERA TOTAL	
	A NOVIEMBRE 30 DE 2020	A NOVIEMBRE 30	
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	10	21.204.000	
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	34	34.416.070	
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	10	31.173.810	
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	8	72.167.876	
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	30	121.475.383	
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	435	151.623.331	
TOTALES.....	527	432.060.470	
	41%		

Conclusiones:

- a) De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de noviembre de 2020, el 41% que corresponde a 527 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$432.060.470
- b) De los 435 inmuebles que con corte a noviembre 30 de 2020 están con cartera para gestión administrativa, hay 35 casos de inmuebles que tienen cartera superior a \$1.000.000, que no están en proceso con abogado ni acuerdo firmado con la Administración y tienen un valor entre todos por cobrar de \$71.659.889

Nota: Se recomienda que la Administración trabajar con estos 35 casos, dándoles prioridad y revisar el detalle de cada inmueble para generar un plan de acción.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de noviembre y octubre de 2020

CARTERA POR EDADES	A NOVIEMBRE 30 2020		A OCTUBRE 31 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 50.648.886	11,722%	\$ 52.831.575	12,309%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 34.082.391	7,888%	\$ 40.894.715	9,528%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 31.059.817	7,188%	\$ 24.112.108	5,618%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 19.589.980	4,534%	\$ 19.504.929	4,544%
Cartera de 91 días o más	\$ 296.679.402	68,666%	\$ 291.844.481	67,999%

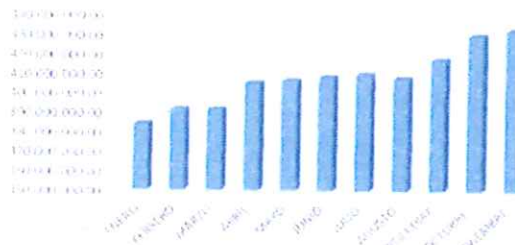
2. Comportamiento de la cartera por conceptos comparados los meses de noviembre y octubre de 2020:

Conceptos	Mes Noviembre	Mes octubre	Diferencia
AFROVECHAMIENTO CARRETERA	241.499	284.604	-43.105
ANUNCIOS CLASIFICADOS	61.000	82.000	-21.000
AFROVECHAMIENTO PLANCHON	562.001	523.500	38.501
AFROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	252.031	240.454	11.567
AFROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	751.063	738.663	12.400
COBRO BICICLETERO	19.900	19.900	0
CUOTA ADMINISTRACION	312.112.838	311.222.649	890.189
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	110.500	110.500	0
CUOTA EXTRA PARA ABOGADO	95.800	95.800	0
CUOTA EXTRA PASIVO	150.000	150.000	0
CUOTA EXTRA ZONA COMUN	331.618	331.618	0
GASTOS PREJUDICADOS CUERVO & CUERVO	1.927.697	1.927.697	0
GASTOS PREJUDICADOS - FINANCOBRANZAS	1.644.000	1.759.200	-115.200
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	2.382.618	2.394.633	-12.015
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	881.232	881.232	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	81.600	0	81.600
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	7.206.578	7.513.008	-306.430
INTERES MORA ADMIN	53.459.093	53.358.284	100.809
MULTAS Y SANCIONES	10.585.146	6.766.360	1.738.786
NOTA DEBITO CARTERA	1.454.716	1.659.118	-204.400
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	22.066.190	22.293.454	-672.735
RETROACTIVO CUOTA ADMIN	2.188.900	2.264.670	-75.770
RETROACTIVO CUOTA PAPO VEHICULO	136.100	140.600	-4.500
GOBRO TAG	288.600	240.000	48.600
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUNIT-5	989.650	989.950	-300
Totales	432.080.477	428.187.808	2.872.668

3. Comportamiento de la cartera de enero a noviembre 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	407.563.515,00
JULIO	408.063.633,00
AGOSTO	407.158.039,00
SEPTIEMBRE	416.742.731,00
OCTUBRE	429.187.809,00
NOVIEMBRE	432.060.478,00

CARTERA TOTAL



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 noviembre 30 por valor de \$28.045.213,10
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar como partidas conciliatorias a que disminuyen la cartera, a este corte por \$4.809.833

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a noviembre 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 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.

Concedidamente,

MARTHA LUCÍA ARDILA
 Revisor Fiscal