

Bogotá, D.C. Febrero 22 de 2021

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 enero de 2021 y diciembre de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, subió en \$7.691.279 al pasar de \$408.246.708 en diciembre a \$415.937.987 en el mes de enero de 2021.

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a enero 31 de 2021 comparado con diciembre, de acuerdo al proceso en el que se encuentra según el módulo de cartera:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		415.937.980,00	Cartera	408.246.701,00
		1296	Inmuebles	1296

CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA	CARTERA TOTAL	# INMUEBLES CON CARTERA	CARTERA TOTAL
	A ENERO 31/21	A ENERO 31/21	A DICIEMBRE 31 DE 2020	A DICIEMBRE 31 DE 2020
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	8	19.735.410	9	19.962.764
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	32	41.182.918	31	33.577.869
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	10	30.303.832	11	30.789.190
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	8	74.100.956	8	72.541.456
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	29	121.591.171	29	118.539.042
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	448	129.023.693	354	132.836.380
TOTALES	535	415.937.980	442	408.246.701
	41%		34%	

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de enero de 2021, el 41% que corresponde a 535 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$415.937.987
- De los 448 inmuebles que con corte a enero 31 de 2021 están con cartera para gestión administrativa, hay 32 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 \$65.023.838

Nota: Se recomienda que la Administración trabajar con estos 32 casos, dándoles prioridad y revisar el detalle de cada inmueble para generar un plan de acción.

- De igual forma se recomienda a la Administración trabajar con las firmas de abogado en el caso de los inmuebles con cartera más antigua para evitar la prescripción de las deudas.

1. Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de enero/21 y diciembre de 2021

CARTERA POR EDADES	A ENERO 31/2021		A DICIEMBRE 31 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 45.270.410	10.883%	\$ 40.196.478	9.846%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 25.649.732	6.166%	\$ 27.970.519	6.851%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 21.018.364	5.053%	\$ 22.199.900	5.437%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 18.980.494	4.563%	\$ 24.934.580	6.107%
Cartera de 91 días o más	\$ 305.018.985	73.332%	\$ 292.944.829	71.756%

2. Comportamiento de la cartera por conceptos comparados los meses de enero de 2021 con diciembre de 2020:

Conceptos	Mes Enero/21	Diciembre/20	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETILLA	170.000	185.000	-15.000
ANUNCIOS CLASIFICADOS	74.389	57.998	16.391
APROVECHAMIENTO FLANCHON	395.500	487.500	-92.000
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	305.597	334.147	-28.550
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	634.763	751.310	-116.547
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	2.000	24.500	-22.500
COBRO BICICLETERO	19.900	39.800	-19.900
CUOTA ADMINISTRACION	300.580.244	293.769.717	6.810.527
CESION DE CREDITO	11.196.108	11.196.108	0
COBRO DAÑOS	60.000	110.500	-50.500
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	1.819.700	1.819.700	0
GASTOS PREJURIDICOS - FINANCOBRANZAS	1.520.000	1.368.000	152.000
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV	2.331.859	2.382.619	-50.750
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SECUESTRE APTO	533.300	533.300	0
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	0	60.000	-60.000
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	7.067.608	7.204.608	-137.000
INTERES MORA ADMON	56.178.537	54.979.941	1.198.596
MULTAS Y SANCIONES	8.336.731	8.378.734	-42.003
NOTA DEBITO CARTERA	1.224.616	1.475.416	-250.800
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	19.646.735	19.116.344	530.391
RETROACTIVO CUOTA ADMON	2.023.300	2.070.100	-46.800
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	108.800	108.800	0
COBRO TAG	160.000	221.700	-61.700
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	967.374	989.950	-22.576
Totales.....	415.937.987	408.246.708	7.691.279

3. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a enero 31 de 2021, 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 Lynn 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