

Bogotá, D.C. Enero 25 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 diciembre y noviembre de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, bajó en \$23.813.769 al pasar de \$432.060.477 en noviembre a \$408.246.708 en el mes de diciembre de 2020.

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%
		432.060.470,00	Cartera	408.246.701,00
		1296	Inmuebles	1296
CONCEPTO	# INMUEBLES CON CARTERA A NOVIEMBRE 30 DE 2020	CARTERA TOTAL A NOVIEMBRE 30	# INMUEBLES CON CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2020	CARTERA TOTAL A DICIEMBRE 31 DE 2020
Inmuebles en acuerdo de pago con Abogado	10	21.204.000	9	19.962.764
Inmuebles en acuerdo de pago con la Administración	34	34.416.070	31	33.577.869
Inmuebles en proceso jurídico con acuerdo de pago	10	31.173.810	11	30.789.190
Inmuebles en proceso jurídico con abogado	8	72.167.876	8	72.541.456
Inmuebles en proceso Pre Jurídico con Abogado	30	121.475.383	29	118.539.042
Inmuebles con cartera para gestión de la Administración	435	151.623.331	354	132.836.380
TOTALES	527	432.060.470	442	408.246.701
	41%		34%	

Conclusiones:

- De los 1.296 inmuebles que hay en el conjunto, en el mes de diciembre de 2020, el 34% que corresponde a 442 unidades, tienen una cartera por cobrar por valor de \$408.246.708
- De los 354 inmuebles que con corte a diciembre 31 de 2020 están con cartera para gestión administrativa, hay 33 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 \$72.149.623

Nota: Se recomienda que la Administración trabajar con estos 33 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 diciembre y noviembre de 2020

CARTERA POR EDADES	A NOVIEMBRE 30 2020		A DICIEMBRE 31 DE 2020	
Total, deuda no vencida	\$ 50.648.886	11,722%	\$ 40.196.478	9,846%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 34.082.391	7,888%	\$ 27.970.519	6,851%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 31.059.817	7,188%	\$ 22.199.900	5,437%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 19.589.980	4,534%	\$ 24.934.580	6,107%
Cartera de 91 días o más	\$ 296.679.402	68,666%	\$ 292.944.829	71,756%

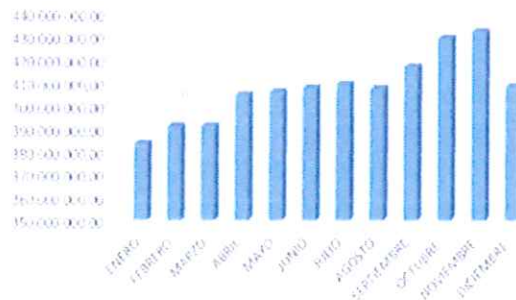
2. Comportamiento de la cartera por conceptos comparados los meses de diciembre y noviembre de 2020:

Conceptos	Mes Diciembre	Mes Noviembre	Diferencia
APROVECHAMIENTO CARRETLA	185.000	241.499	-56.499
ANUNCIOS CLASIFICADOS	57.998	61.000	-3.002
APROVECHAMIENTO FLANCHON	487.500	562.001	-74.501
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO MOTO	334.147	252.031	82.116
APROVECHAMIENTO PARQUEADERO VEHICULO	751.310	751.063	247
APROVECHAMIENTO DE SILLAS	24.500	0	24.500
COBRO BICICLETERO	39.800	19.900	19.900
CUOTA ADMINISTRACION	293.769.717	312.112.838	-18.343.121
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	331.616	331.616	0
GASTOS PREJUDICADOS CUERVO & CUERVO	1.819.700	1.927.697	-107.997
GASTOS PREJUDICADOS - FINANCOBRANZAS	1.368.000	1.644.000	-276.000
CUOTA EXTRAORDINARIA OCTV	2.382.619	2.382.619	0
FICHAS PARQUEADERO	3.500	3.500	0
HONORARIOS SEQUESTRE APTO	533.300	861.232	-347.932
HONORARIOS ABOGADA LINA CUERVO	60.000	81.600	-21.600
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	7.204.606	7.206.578	-1.970
INTERES MORA ADMIN	54.979.941	53.459.093	1.520.848
MULTAS Y SANCIONES	8.378.734	10.565.146	-2.186.412
NOTA DEBITO CARTERA	1.475.416	1.454.716	20.700
CUOTA PARQUEADERO VEHICULO	19.116.344	22.966.190	-3.849.846
RETROACTIVO CUOTA ADMIN	2.070.100	2.188.600	-118.600
RETROACTIVO CUOTA PARQ VEHICULO	108.800	136.100	-27.300
COBRO TAG	221.700	288.600	-66.900
CUOTA EXTRAORDINARIA ZONA COMUN T3-6	989.950	989.950	0
Totales	408.246.708	432.060.477	-23.813.769

3. Comportamiento de la cartera de enero a diciembre 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
NOVIEMBRE	432.060.478,00
DICIEMBRE	408.246.701,00

COMPORTAMIENTO CARTERA AÑO 2020



4. Ingresos recibidos por anticipado por cuotas de Administración

✓ Se tienen unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a diciembre 31 por valor de \$29.121.318,50

5. Las cuentas por cobrar a AR Construcciones:

Con corte a diciembre 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