

Apreciados Propietarios y Amigos:

# Editorial

Como es nuestra costumbre, más allá del imperativo legal, nos reuniremos el próximo 30 de marzo y/o 2 de abril del año 2016, fecha en la cual se llevara a cabo la Asamblea General de Propietarios del Edificio el Conquistador N° 48, con el fin de generar un espacio democrático y participativo para analizar el estado de nuestra copropiedad y decidir el rumbo que debe tomar para el periodo comprendido entre los años 2016 - 2018.

Acostumbrados a impartir un manejo transparente en nuestra administración, nos complace, en asocio con el Consejo de Administración, con la figura administrativa de la **INTERVENCION** presentar a lo largo de este informe, una exposición detallada sobre el estado actual de la copropiedad en el ámbito administrativo, financiero, contable y humano.

Este modelo administrativo intervencionista, implementado por el consejo desde que asumimos el reto de dirigir los destinos del Edificio el Conquistador, nos ha permitido obtener un desarrollo positivo, permitiéndonos hoy en día gozar de una infraestructura renovada, que años tras años evoluciona y se adapta a los requerimientos tecnológicos y sociales; de una seguridad permanente que transmite confianza a los propietarios sobre el cuidado de los bienes privados y en general de un Edificio ubicado dentro de un contexto competitivo, con solidez financiera, frente al auge inmobiliario que actualmente atraviesa la ciudad de Cartagena de Indias.

Con base en nuestro modelo de Gestión Administrativa, hemos logrado renovar: La fachada, los ascensores, incluyendo el de carga, pisos, cielos rasos, entre otros, cumpliendo para el periodos comprendido entre los años 2014-2016 sacar adelante los proyectos de Reparación y Pintura General de la Fachada, Modernización de los Ascensores A, B, C, D y el Ascensor de Servicio con Tecnología de Punta, Construcción en Granito Mármol de los pisos de los pasillos, Construcción en Mármol de los pisos del lobby inferior con sus respectivas escaleras entre otros, cumpliendo las metas propuestas y aprobadas por el plenario de la Asamblea General de Propietarios, muchas de las cuales son apreciables a simple vista e imparten al Edificio el Conquistador una apariencia y un ambiente totalmente agradable y nos permiten como propietario de unidades privadas, gozar de una plusvalía sobre las mismas.

No obstante a lo anterior, y a pesar de los incansables esfuerzos realizados para la mejoría y actualización de la estructura del edificio y de los servicios comunales que esta copropiedad ofrece, quedan muchos proyectos pendientes



por desarrollar, los cuales serán puestos a consideración de los assembleístas a fin de que decidan sobre la conveniencia y prioridad de los mismos.

Hemos hecho siempre hincapié, que nuestro principal reto ha sido y será mantener un equilibrio administrativo y financiero. Incansablemente hemos manifestado, y ello se apreciara en el desarrollo del presente informe, que el presupuesto establecido con base en expensas comunes de administración es insuficiente para la manutención del edificio, nosotros tenemos el valor de administración por metro cuadrado más económico del mercado, por lo que el desarrollo de estas obras amerita de una estrategia administrativa bien concebida y de un esfuerzo superior, puesto que establecer una cuota extraordinaria no es ni será una opción para nosotros.

Todas las obras que presentaremos en este informe se hicieron con el apoyo y la veeduría de cada una de las personas que hacen parte del Consejo de Administración y de propietarios, quienes contribuyeron con el aporte de ideas y sugerencia que permitieron en gran medida hacer realidad nuestras metas.

Esperamos que este informe ofrezca total claridad sobre la gestión desarrollada.

# Análisis Financiero del Edificio

El modelo de administración implementado en conjunto con el Consejo de Administración, encuentra su principal sustento en las políticas de austeridad en cuanto al gasto se trata, permitiéndonos dirigir la inversión en las obras de mejoramiento que hoy en día ustedes pueden apreciar.

Hace parte de la historia de nuestra Copropiedad, que al inicio de nuestra gestión, la Copropiedad Edificio el Conquistador se mostraba con un futuro incierto, con un pasivo que superaba el 50% del presupuesto y una cartera morosa que casi ocupaba el 100% de su presupuesto anual.

A lo largo de estos 10 años de administración, en compañía del Consejo Administrativo, implementando un modelo de gestión apoyado en la reducción del gasto, podemos constatar los resultados de nuestro esfuerzo, dedicación y planeación, con la evolución y crecimiento que nuestra Copropiedad ha tenido no solo a nivel estructural sino también a nivel social y de convivencia.

Es necesario resaltar, como es usual en nuestro informe anual de

COMPARATIVO PUNTOS CRITICOS		
Año	2014	2015
Cuentas X Cobrar a Propietario	\$ 237.177.181	\$ 217.747.205
Costos y Gastos por Pagar	\$ 18.874.980	\$ 37.359.803
Retenciones y Aportes Nomina	\$ 9.907.140	\$ 11.592.906
Obligaciones Laborales	\$ 23.512.982	\$ 17.549.295
Obligaciones Financiera a Lar. Pla.	\$ 0	\$ 42.500.000
Cesantias Consolidadas	\$ 12.630.906	\$ 4.548.205
Estimados y Provisión	\$ 3.333.195	\$ 0
Recuperaciones por litigio juridico	\$ 22.248.088	\$ 30.295.927
Ingresos Netos de Administración	\$ 1.036.933.522	\$ 1.027.645.798
Ingresos por Gestión Administrativa	\$ 456.285.045	\$ 535.571.210

gestión, que los valores presupuestados y aprobados por el pleno de la Asamblea General de Propietarios, no son suficientes para cubrir las necesidades básicas y propias del giro ordinario de la Copropiedad Edificio el Conquistador, obligandonos a trazar estrategias que brinden soluciones mediáticas que permitan obtener ingresos adicionales para equilibrar de esa manera el presupuesto de gastos de la entidad. Estos ingresos adicionales los hemos denominado como

*INGRESOS POR GESTION ADMINISTRATIVA.*

Dentro de este grupo se encuentra conceptos como registro de ocupación, manillas, utilización de espacios comunales, entre otros servicios.

Demostraremos como estos ingresos nivelan la parte financiera de la Copropiedad permitiendo cumplir a cabalidad nuestras obligaciones.

**Agradecemos a los Propietarios que nos han brindado su confianza y apoyo.  
Cada día trabajamos arduamente para mejorar nuestra Copropiedad.**

## MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2014 - 2016

### PRINCIPALES:

Manuel Torrado Pulido  
Saúl Hernández Acuña  
Jaime Alvarado Valero  
Rodrigo Ramírez Romero  
William Zabaleta Pérez  
Duarte Alzamora Lara  
Pedro Lemus Ibañez

### SUPLENTE:

Mauricio Gonzalez Soto  
Fernan Torres Ortega  
Jaime Cardona Cardona  
Hector Carranza Aldana  
Anibal Loba Valencia  
Guillermo Botero Blandón  
Ana Irene Garcia Pizon

### REPRESENTANTE LEGAL

SAÚL HERNÁNDEZ ACUÑA

### CONTADOR

GUIDO PRESUTTI BERRIO

### REVISOR FISCAL

REMBERTO ANGULO MARTÍNEZ

# Análisis Financiero del Edificio

## Ingresos por Expensas Comunes

Como en toda Copropiedad, la estructura básica de ingresos la representan las Cuotas de Administración.

Comparativos Ingresos y Gastos Operacionales		
Año	2014	2015
Ingresos por Expensas Comunes	\$ 1.188.168.000	\$ 1.223.652.000
Descuentos por pronto pago	- \$ 151.234.478	- \$ 196.006.202
Total Gastos Operacionales	\$ 1.315.141.432	\$ 1.414.842.882
Deficit	- \$ 278.207.910	- \$ 387.197.084

Como se observa en esta tabla, las expensas comunes de administracion no son suficientes para cubrir en su totalidad el presupuesto de los gastos ordinarios del Edificio el Conquistador, generándose un **déficit presupuestal**, para el año 2015 de \$ 387.197.084, el cual, sufrio un incremento en 39.2% por motivos de los descuentos que ofrece la copropiedad ante el pago oportuno de las expensas comunes de administracion sumado al incremento anual sobre el costo de la vida.

Desde un inicio ha sido política de esta Administración, con apoyo del Consejo Administrativo, entregar a los propietarios el beneficio de no incrementar el valor de las expensas, ni acudir a cuotas extraordinarias o a soluciones facilistas en perjuicio de la economía de estos. Entonces, para cubrir dicho déficit, obligandonos, tanto al Consejo Administrativo como al Representante Legal, gestionar ingresos adicionales que permitan cubrir y desarrollar proyectos de

mejoramiento en la zonas comunales, tanto físico, de seguridad y valorización.

Ingresos Por Gestión Administrativa		
Item/Año	2014	2015
Contribucion por Uso de Epacios Comunales	\$ 153.406.215	\$ 149.952.870
Sobrecupo	\$ 4.055.000	\$ 6.565.000
Registro de Ocupacion	\$ 257.639.000	\$ 298.218.000
Intereses por Mora	\$ 13.262.431	\$ 7.715.501
Otras Contribuciones	\$ 1.801.050	\$ 2.312.800
Rendimientos Financieros	\$ 3.873.261	\$ 1.934.581
Recuperaciones por Seguros	\$ 22.248.088	\$ 30.295.927
Recuperacion de Energia Comcel	\$ 0	\$ 38.576.531
Total	\$ 456.285.045	\$ 535.571.210

Una de las tantas medidas desarrolladas es la recuperación de la cartera morosa, la cual, ha disminuido año por año, (de \$723.307.682 en el año 2004 a \$217.747.205 en el año 2015), como resultado de la gestión que esta administración realiza.

Aunada a esta, se implementaron otras medidas como los Registros de Ocupación, Contribución por Utilización de zonas Comunales, Expedición de Paz y Salvo, Sobrecupo y Manillas, etc.

Estas obras son perceptibles por todos y cada uno de los Propietarios del Edificio así como residentes del sector que han visto como en el tiempo de 10 años, nuestro Edificio el Conquistador ha mejorado sirviendo de ejemplo para otros de su misma naturaleza.

## POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

De acuerdo a la ley 675 de 2001. El objeto social de la Copropiedad es conservar y salvaguardar los bienes Comunales y administrar los recursos que para tal fin recibe de los propietarios, en concordancia con el reglamento interno. El proceso contable y la información de estos en los estados financieros, se encuentran señidos a las normas tecnicas y a los principios contables de genetal aceptación en el estado Colombiano, conteplados en los decretos 2649 y 2650 de 1993.

En la parte de los activos representamos los derechos y bienes que posee la copropiedad, en los pasivos, por su parte representan las obligaciones a cargo de la Coporpiedad originados en la adquisición de bienes o en servicios recibidos. Estas se registran por separado atendiendo su nivel de importancia.

En cumplimiento a las normas de realización, asociación y asignación, los ingresos y los gastos se reconocen de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en la cuenta apropiada por el monto correcto y en el periodo correspondiente, para obtener el justo computo del resultado neto del periodo, en pocas palabras lo que ingresa menos lo que se gasta es lo que queda.

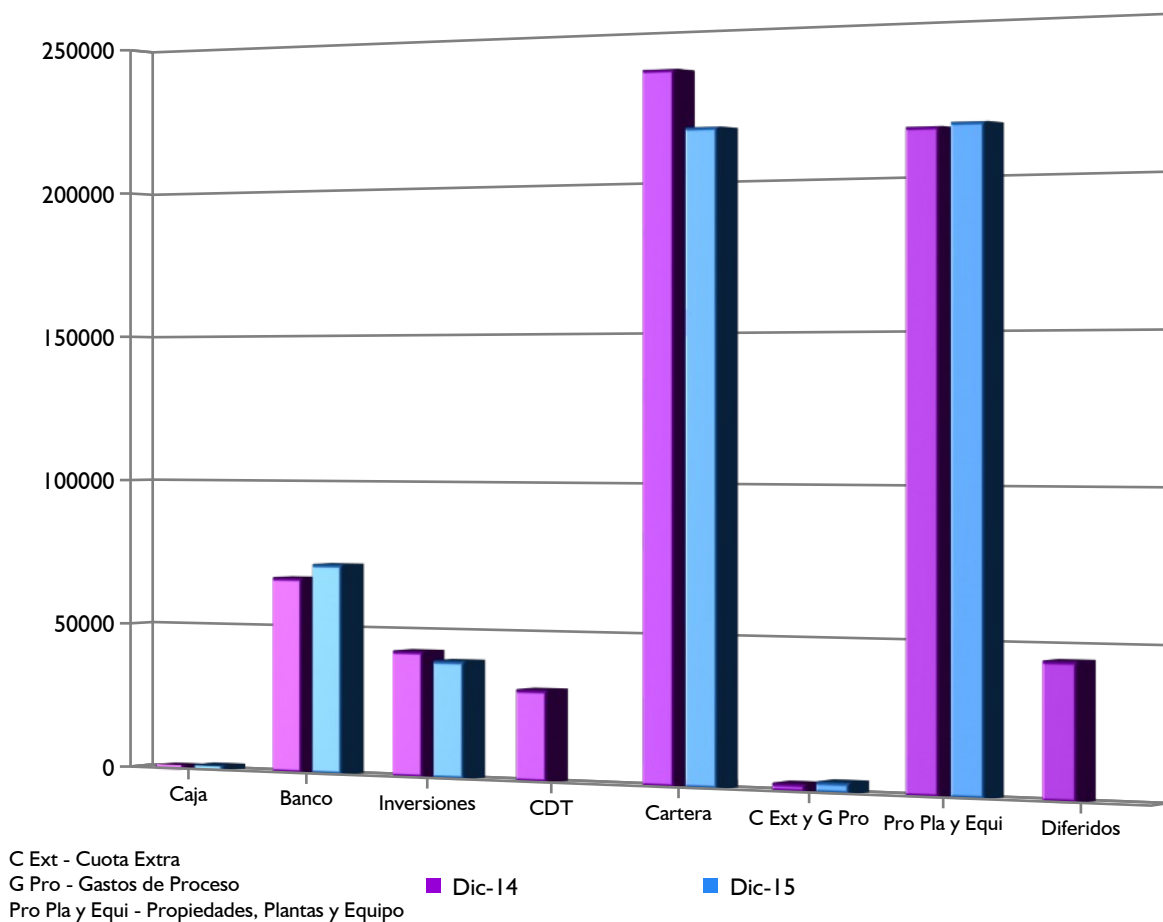
# Análisis Financiero del Edificio

## Edificio el Conquistador Balance General Comparativo 2014 - 2015

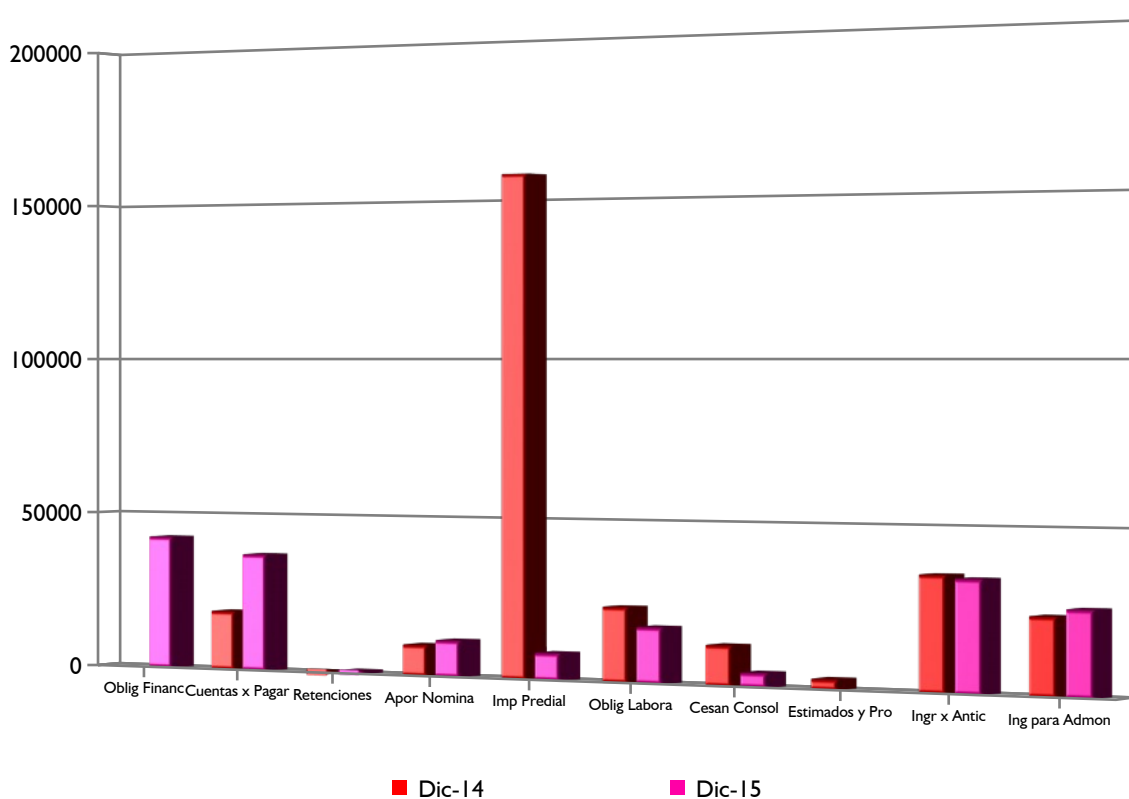
Activos	Diciembre 2014	Diciembre 2015	Variacion
<b>Activo Corriente</b>			
Caja	\$ 1.216.450	\$ 1.771.552	45.6 %
Banco	\$ 12.707	\$ 0	- 100 %
Cuenta de Ahorro	\$ 67.139.982	\$ 71.912.006	7.1 %
Titulos de Capitalizacion	\$ 43.000.000	\$ 40.000.000	- 7 %
CDT	\$ 31.057.456	\$ 0	- 100 %
Cuentas por Cobrar Copropietarios	\$ 237.177.181	\$ 217.747.205	- 8.2 %
Cuota Extra Fachada	\$ 1.381.150	\$ 1.131.150	- 18.1 %
Cartera Gastos de Procesos	\$ 1.555.650	\$ 2.750.990	76.8 %
Ingresos por Cobrar	\$ 10.721.928	\$ 12.086.961	12.7 %
Deudas de Dificil Recaudo	\$ 28.821.447	\$ 28.821.447	0 %
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>\$ 422.083.951</b>	<b>\$ 376.221.311</b>	<b>- 10.9 %</b>
<b>Propiedades Planta y Equipos</b>			
Activo Depreciables	\$ 286.932.996	\$ 288.137.996	0.4 %
Depreciacion	\$ -71.031.280	\$ -71.031.280	0 %
<b>Total propiedad Planta y Equipo</b>	<b>\$ 215.901.716</b>	<b>\$ 217.106.716</b>	<b>0.6 %</b>
<b>Activos Diferidos</b>			
Modernizacion Ascensor de Carga	\$ 45.000.000	\$ 0	- 100%
<b>Total Diferidos</b>	<b>\$ 45.000.000</b>	<b>\$ 0</b>	<b>- 100%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 682.985.667</b>	<b>\$ 593.328.027</b>	<b>- 13.1 %</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Obligaciones Financieras	\$ 0	\$ 42.500.000	100 %
Costos y gastos por pagar	\$ 18.874.980	\$ 37.359.803	97.9 %
Retefuente por pagar	\$ 449.222	\$ 1.140.291	153.8 %
Retencion industria y comercio	\$ 60.949	\$ 64.787	6.3 %
Retenciones y aportes de nomina	\$ 9.907.140	\$ 11.592.906	17 %
Impuestos por pagar	\$ 157.999.014	\$ 8.618.738	- 94.5 %
Obligaciones laborales	\$ 23.512.982	\$ 17.549.295	- 25.4 %
<b>Total pasivo Corriente</b>	<b>\$ 210.804.287</b>	<b>\$ 118.825.820</b>	<b>43.6 %</b>
<b>Pasivo Mediano y Largo plazo</b>			
Cesantias Consolidadas	\$ 12.630.906	\$ 4.548.205	- 64 %
Estimado y Provisiones	\$ 3.333.195	\$ 0	- 100 %
Ingresos recibidos por Anticipado	\$ 35.625.814	\$ 34.617.166	- 2.8 %
Ingresos Recibidos para Administracion	\$ 23.981.522	\$ 26.294.940	9.6 %
<b>Total pasivo Mediano y Largo plazo</b>	<b>\$ 75.571.437</b>	<b>\$ 65.460.311</b>	<b>- 13.4 %</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 286.375.724</b>	<b>\$ 184.286.131</b>	<b>- 35.6 %</b>
<b>Patrimonio</b>			
Reserva Imprevistos	\$ 216.507.126	\$ 231.528.086	6.9 %
Resultado Presente Ejercicio	\$ 1.164.224	\$ 746.994	- 35.8 %
Resultados Ejercicios Anteriores	\$ 178.938.543	\$ 176.766.816	- 1.2 %
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 396.609.943</b>	<b>\$ 409.041.896</b>	<b>- 3.1 %</b>
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>	<b>\$ 682.985.667</b>	<b>\$ 593.328.027</b>	<b>- 13.1 %</b>

# Análisis Financiero del Edificio

## Activos



## Pasivos

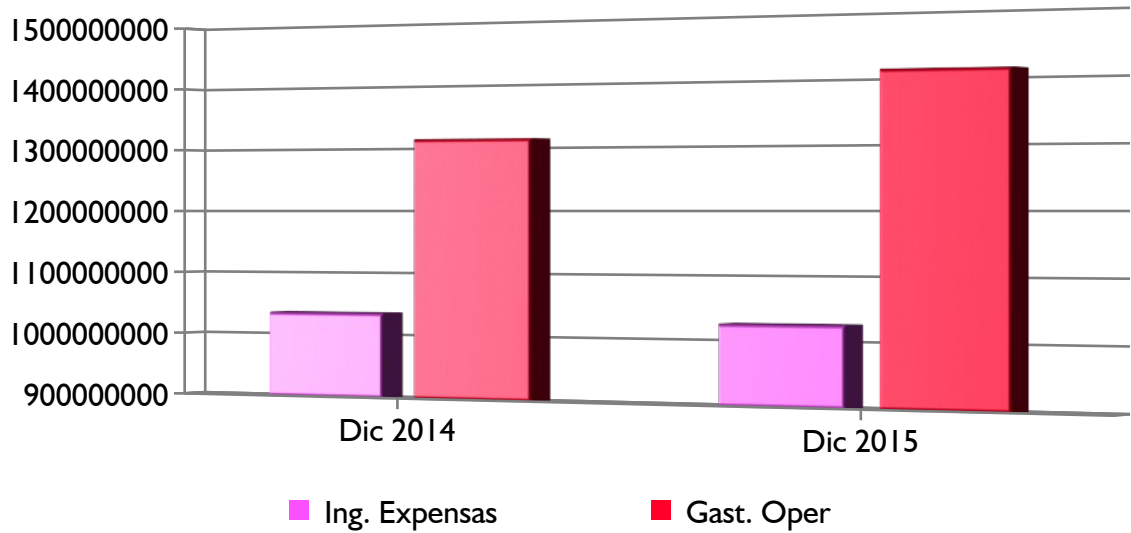


## Edificio el Conquistador Estado de Resultados Comparativos 2014 - 2015

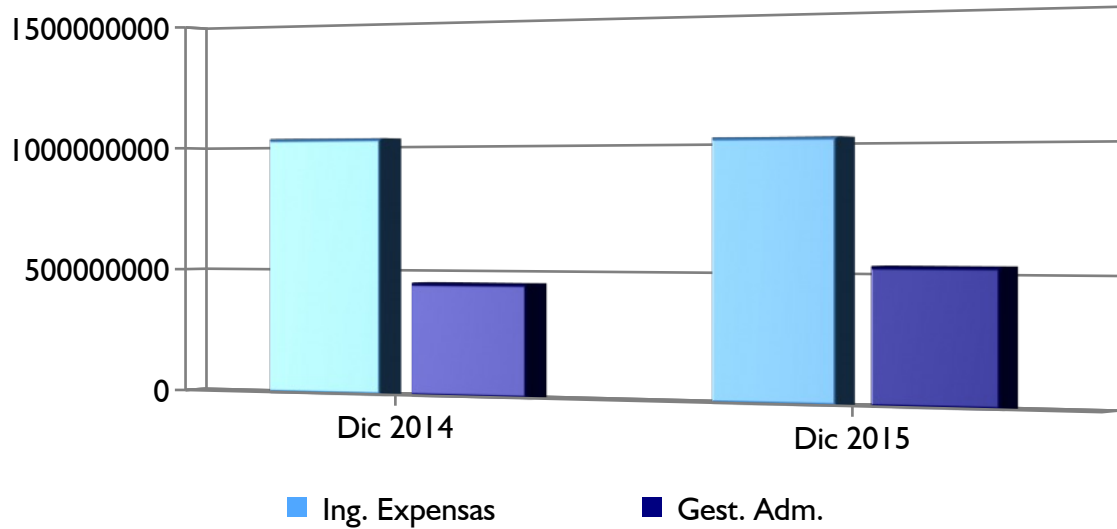
Ingresos Operacionales	diciembre 2014	Diciembre 2015	Variacion
Ingreso de Administracion	\$ 1.188.168.000	\$ 1.223.652.000	3.0 %
Menos Descuento Pronto Pago	\$ 151.234.478	\$ 196.006.202	29.6 %
<b>Total Ingresos Netos</b>	<b>\$ 1.036.933.522</b>	<b>\$ 1.027.645.798</b>	<b>- 0.9 %</b>
<b>Gastos Operacionales</b>			
De Personal	\$ 598.618.970	\$ 641.579.603	7.2 %
Honorarios	\$ 67.629.968	\$ 86.446.996	27.8 %
Impuestos	\$ 18.427.959	\$ 18.796.428	2.0 %
Seguros	\$ 28.094.226	\$ 22.555.148	- 19.7 %
Servicios Publicos	\$ 203.844.749	\$ 226.962.774	11.3 %
Servicios Temporales	\$ 105.144.300	\$ 118.185.000	12.4 %
Legales y notariales	\$ 9.006.776	\$ 10.144.701	12.6 %
Mantenimiento en General	\$ 197.927.040	\$ 201.891.011	2.0 %
Gastos Asambleas	\$ 2.489.174	\$ 3.817.460	53.4 %
Gastos Diversos	\$ 39.244.584	\$ 43.469.025	10.8 %
Gastos Manillas de Identificacion	\$ 19.696.800	\$ 25.369.200	28.8 %
Decoracion Edificio y Atencion a Empleados	\$ 25.016.886	\$ 15.625.536	- 37.5 %
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>\$ 1.315.141.432</b>	<b>\$ 1.414.842.882</b>	<b>7.6 %</b>
<b>Resultado operacional</b>	<b>\$ -278.207.910</b>	<b>\$ -387.197.084</b>	<b>39.2 %</b>
<b>Ingreso Gestion Administrativa</b>			
Contribucion por Espacios Comunes	\$ 153.406.215	\$ 149.952.870	- 2.3 %
Sobrecupos	\$ 4.055.000	\$ 6.565.000	61.9 %
Registro de Ocupacion	\$ 257.639.000	\$ 298.218.000	15.8 %
Intereses Por Mora	\$ 13.262.431	\$ 7.715.501	- 41.8 %
Contribuciones	\$ 1.801.050	\$ 2.312.800	28.4 %
Rendimiento Financiero	\$ 3.873.261	\$ 1.934.581	- 50.1 %
Recuperacion Energia (Comcel)	\$ 0	\$ 38.576.531	100 %
Recuperaciones (Seguro)	\$ 22.248.088	\$ 30.295.927	36.2 %
<b>Total Ingreso Gestion</b>	<b>\$ 456.285.045</b>	<b>\$ 535.571.210</b>	<b>17.4 %</b>
<b>Otros Gastos extraordinarios</b>			
Financieros e Intereses Seguro y Coomeva	\$ 10.814.762	\$ 18.874.283	74.5 %
Reserva Legal	\$ 13.979.444	\$ 15.020.960	7.5 %
Proyectos e Inversiones	\$ 152.118.706	\$ 113.731.890	- 25.2 %
<b>Total Otros Gastos</b>	<b>\$ 176.912.912</b>	<b>\$ 147.627.133</b>	<b>- 16.6 %</b>
<b>Resultados no Operacionales</b>	<b>\$ 279.372.133</b>	<b>\$ 387.944.077</b>	<b>38.9 %</b>
<b>Excedente o Deficit del Periodo</b>	<b>\$ 1.164.223</b>	<b>\$ 746.993</b>	<b>- 35.8 %</b>

# Análisis Financiero del Edificio

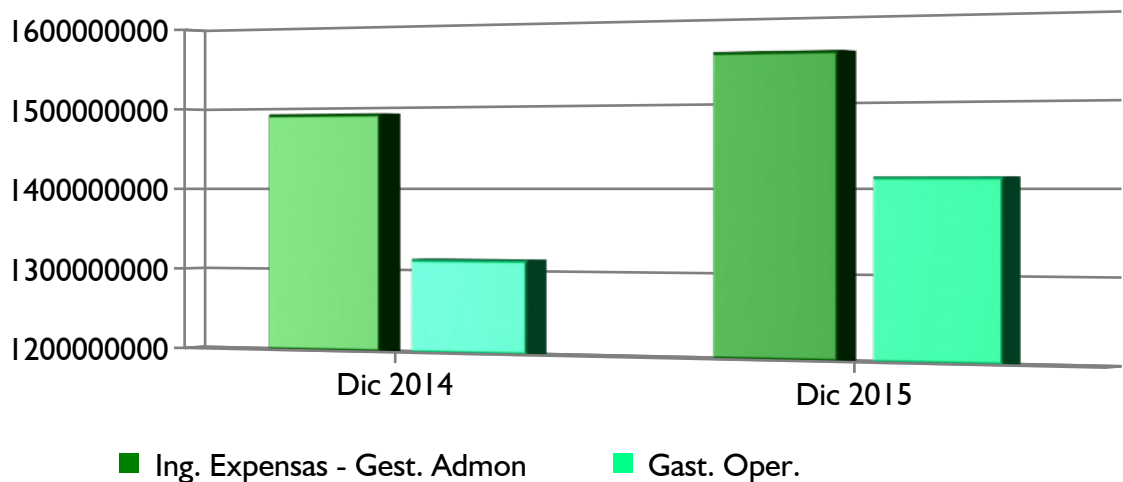
INGRESOS POR EXPENSAS VS GASTOS OPERACIONALES



INGRESOS EXPENSAS VS GESTION ADMINISTRATIVA



INGRESOS EXPENSAS MAS GESTION ADMINISTRATIVA VS GASTOS OPERACIONALES



# Análisis Financiero del Edificio

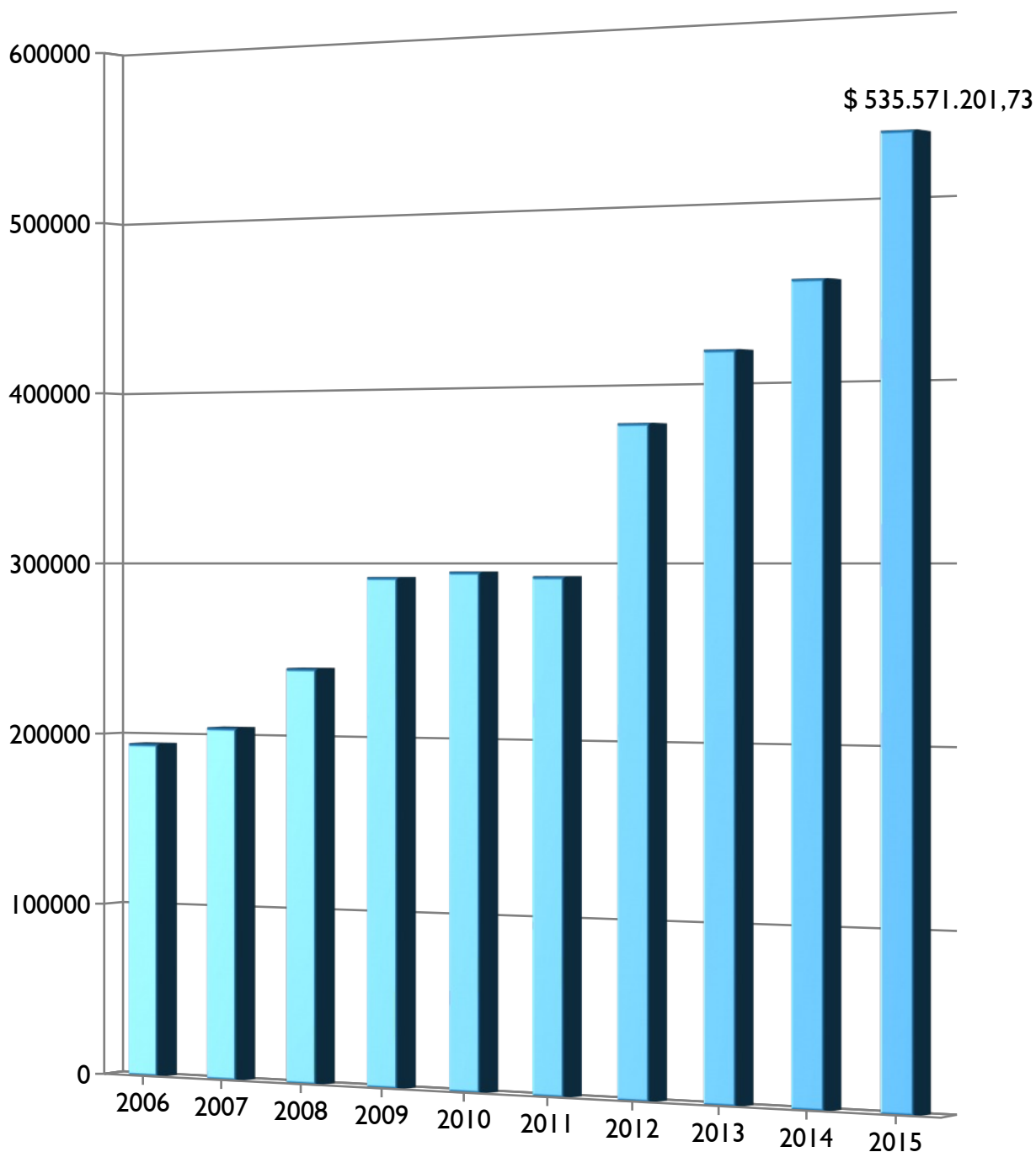
## Ingresos por Gestion Administrativa

Como se puede observar de los datos y cifras anteriormente mostradas, los ingresos que gestionan esta administracion de forma adicional a las expensas comunes de administracion,

cumplen la funcion de equilibrar el presupuesto de la copropiedad.

Esta gestion, año tras año se ha incrementado, ofreciendo un mayor beneficio tal como se muestra a continuacion:

INGRESOS POR GESTION ADMINISTRATIVA



■ INGRESOS POR GESTION ADMINISTRATIVA EN MILES DE PESOS



# Análisis Financiero del Edificio

Edificio el Conquistador Proyecto Presupuesto Año 2016					
Funcionamiento	Ejecutado 2015	Programado 2016	Mensual	%	Inc
Sueldos	\$ 427.085.490	\$ 445.000.577	\$ 37.083.381		
Prestaciones Sociales	\$ 87.326.001	\$ 92.480.312	\$ 7.706.693		
Seguridad Social	\$ 77.611.079	\$ 82.507.470	\$ 6.875.623		
Aportes Parafiscales	\$ 34.273.886	\$ 36.693.412	\$ 3.057.784		
Calzados y Uniformes	\$ 11.359.147	\$ 13.200.000	\$ 1.100.000		
Recreacion y Deportes	\$ 3.926.000	\$ 2.000.000	\$ 166.667		
	<b>\$ 641.581.603</b>	<b>\$ 671.881.771</b>	<b>\$ 55.990.148</b>	<b>40.62 %</b>	<b>4.51 %</b>
<b>Honorarios y Servicios Contables</b>					
Revisor Fiscal	\$ 18.082.429	\$ 19.363.234	\$ 1.613.603		
Servicios Contables y Tributarios	\$ 28.779.096	\$ 30.793.633	\$ 2.566.136		
Contingencias Juridicas	\$ 35.085.471	\$ 22.470.000	\$ 1.872.500		
	<b>\$ 81.946.996</b>	<b>\$ 72.626.866</b>	<b>\$ 6.052.239</b>	<b>4.39 %</b>	<b>- 12.83 %</b>
<b>Mantenimiento del Edificio</b>					
Areas Comunes	\$ 130.883.853	\$ 102.163.800	\$ 8.513.650		
Elementos de Aseo y Shut	\$ 15.665.638	\$ 16.239.000	\$ 1.353.250		
Piscina	\$ 8.769.834	\$ 10.607.138	\$ 883.928		
Subestacion Hidrobombeo	\$ 5.272.000	\$ 2.850.000	\$ 237.500		
Subestacion Electrica y Transfor	\$ 7.475.000	\$ 6.800.000	\$ 566.667		
Mantenimiento de Ascensores	\$ 20.419.300	\$ 21.801.687	\$ 1.816.807		
Repuestos Ascensores	\$ 13.442.400	\$ 13.934.392	\$ 1.161.199		
Planta Electrica y Combustibles	\$ 3.174.993	\$ 3.608.800	\$ 300.733		
Aire Acondicionado	\$ 2.210.000	\$ 2.873.000	\$ 239.417		
Sistema Contra Incendio	\$ 2.074.101	\$ 2.500.000	\$ 208.333		
Mante. Equipos Oficinas	\$ 7.594.857	\$ 3.600.000	\$ 300.000		
Fotocopiadora	\$ 179.998	\$ 400.000	\$ 33.333		
Mante. Radios Comunicacion	\$ 4.073.112	\$ 2.036.556	\$ 169.713		
Central de Seguridad	\$ 1.525.400	\$ 2.974.530	\$ 247.878		
Planta Telefonica y TV Cable	\$ 12.933.072	\$ 13.808.641	\$ 1.150.720		
	<b>\$ 235.693.558</b>	<b>\$ 206.197.544</b>	<b>\$ 17.183.129</b>	<b>12.47 %</b>	<b>- 14.30 %</b>
<b>Servicios</b>					
Acueducto y Alcantarillado	\$ 3.162.037	\$ 960.000	\$ 80.000		
Energia Electrica	\$ 139.941.312	\$ 149.415.339	\$ 12.451.278		
Telefono e Internet	\$ 14.790.631	\$ 15.348.238	\$ 1.279.020		
Correo	\$ 3.248.532	\$ 3.394.716	\$ 282.893		
Dominicales y Festivos	\$ 118.185.000	\$ 121.730.550	\$ 10.144.213		
Parabolica	\$ 58.864.181	\$ 66.516.525	\$ 5.543.044		
Actualizacion y Mtto pagina Web	\$ 4.599.572	\$ 4.645.568	\$ 387.131		
	<b>\$ 342.791.265</b>	<b>\$ 362.010.935</b>	<b>\$ 30.167.578</b>	<b>21.88 %</b>	<b>5.31 %</b>

# Análisis Financiero del Edificio

Edificio el Conquistador Proyecto Presupuesto Año 2016					
Gastos de Administracion	Ejecutado 2015	Programado 2016	Mensual	%	Inc
Suscripciones	\$ 650.000	\$ 715.000	\$ 59.583		
Atencion empleados, consejeros	\$ 15.088.837	\$ 15.630.000	\$ 1.302.500		
Cafeteria	\$ 2.359.382	\$ 2.445.735	\$ 203.811		
Papeleria, Utilez y Fotocopias	\$ 6.057.323	\$ 6.279.021	\$ 523.252		
Transporte y Mensajeria	\$ 3.987.100	\$ 4.166.520	\$ 347.210		
Subsidio Pasantes	\$ 2.765.000	\$ 4.147.500	\$ 345.625		
Gastos Legales	\$ 7.567.241	\$ 5.751.103	\$ 479.259		
Impuestos Predial Locales	\$ 18.796.428	\$ 20.068.946	\$ 1.672.412		
Manillas de Identificacion	\$ 25.369.200	\$ 26.383.968	\$ 2.198.664		
Gastos Bancarios E Intereses	\$ 18.874.283	\$ 9.437.142	\$ 786.428		
Descuentos de Administracion	\$ 196.006.202	\$ 197.966.264	\$ 16.497.189		
Gastos Asamblea	\$ 3.817.460	\$ 3.893.809	\$ 324.484		
	\$ 301.338.456	\$ 296.885.008	\$ 24.740.417	17.95 %	- 1.5 %
Seguros	\$ 22.555.148	\$ 28.193.935	\$ 2.349.495	1.7 %	20 %
Sub - Total	\$ 1.625.907.026	\$ 1.637.796.059	\$ 136.483.005		
<b>Fondo de Imprevistos 1 %</b>	\$ 15.020.960	\$ 16.377.961	\$ 1.364.830	0.99 %	
<b>Total Proyecto Presupuesto 2016</b>		\$ 1.654.134.020	\$ 137.847.835	100 %	
<b>Total Ingresos Presupuesto 2016</b>		\$ 1.298.124.000	\$ 108.177.000		
<b>Incremento en Pesos</b>		\$ 356.050.020	\$ 29.670.835		
<b>Porcentaje de Nivelacion</b>			<b>21.52 %</b>		
Proyecto Presupuesto Otros Ingresos Gestion Administrativa Año 2016					
Ingresos Extraordinarios	2015	2016	Mensual	%	
Contribuciones	\$ 149.952.870	\$ 168.020.880	\$ 14.001.740	12 %	
Control de Registros	\$ 298.218.000	\$ 304.758.000	\$ 25.396.500	2 %	
Sobre Cupos	\$ 6.565.000	\$ 6.761.950	\$ 563.496	3 %	
Suministro de Energia Comcel	\$ 38.576.531	\$ 42.434.184	\$ 536.182	10 %	
Otros Contribuciones	\$ 2.312.800	\$ 4.000.000	\$ 333.333	73 %	
Intereses en Mora	\$ 7.715.501	\$ 7.946.966	\$ 662.247	0,03	
Recuperacion - Siniestros	\$ 30.295.927	\$ 0	\$ 0	100 %	
Financieros - Corporaciones	\$ 1.934.581	\$ 2.128.039	\$ 177.337	10 %	
Totales	\$ 535.571.210	\$ 536.050.019	\$ 44.670.835	0.09 %	
<b>Obras e Inversiones</b>	\$ 113.731.890	\$ 180.000.000	\$ 15.000.000	58.27 %	
<b>Resultado no Operacional</b>	\$ 421.839.321	\$ 356.050.019			
<b>TOTAL EXCEDENTE O DEFICIT</b>	\$ 0	\$ 0	\$ 0		



Aun cuando el IPC fue del 6,77% y el salario minimo aumento el 7% la cuota de administracion solo se ajusto el 6%, quedando por debajo de estas variables y adicional se mantiene el descuento del 20% por pronto pago, mas los ingresos de gestion administrativa que representan el 41% aproximadamente de la cuota de administracion que soportan las obras y proyectos que no pueden ser financiadas por el presupuesto ordinario.

## DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL



Honorables asambleístas:

He examinado el Balance General al 31 de diciembre de 2014 y 2015, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio, de Cambios en la Situación Financiera y de Flujos de Efectivo, por los años que terminaron en esas fechas y las Revelaciones hechas a través de las Notas que han sido preparadas como lo establece el Decreto 2649 de 1993 y forman con ellos un todo indivisible. La elaboración de dichos estados financieros, son responsabilidad de la administración de la COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR. Una de mis funciones consiste en expresar una opinión sobre ellos fundamentado en mi auditoría.

Obtuve la información necesaria para cumplir mis funciones y efectué mis exámenes de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Dichas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal forma que se obtenga seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libre de errores de importancia. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de las evidencias que soportan las cifras y las correspondientes revelaciones en los estados financieros. Así mismo, comprende una evaluación de las normas contables utilizadas y

de las estimaciones hechas por la administración de la sociedad, así como de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión, los estados financieros mencionados, tomados fielmente de los libros electrónicos procesados en software legalizado y adjuntos a este dictamen, presentan razonablemente la situación financiera de S.A. al 31 de diciembre de los años 2014 y 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados de acuerdo a la forma en que rigieron en cada uno de tales años.

Así mismo, y fundamentado en los resultados de mi auditoría, conceptúo que: la contabilidad de la COPROPIEDAD EDIFICIO CONQUISTADOR. Ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente; existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del EDIFICIO CONQUISTADOR. y los de terceros que están en su poder.

Además, conceptúo que existe concordancia entre los Estados Financieros que se acompañan y el Informe de Gestión preparado por los administradores. Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.11 del dec.1406 de 1999, confirmo que la sociedad ha cumplido con efectuar correcta y oportunamente los aportes al Sistema de seguridad social que le competían en los años 2014 y 2015 sobre los trabajadores que estuvieron a su cargo durante tales años.

# Obras de Mejoramiento

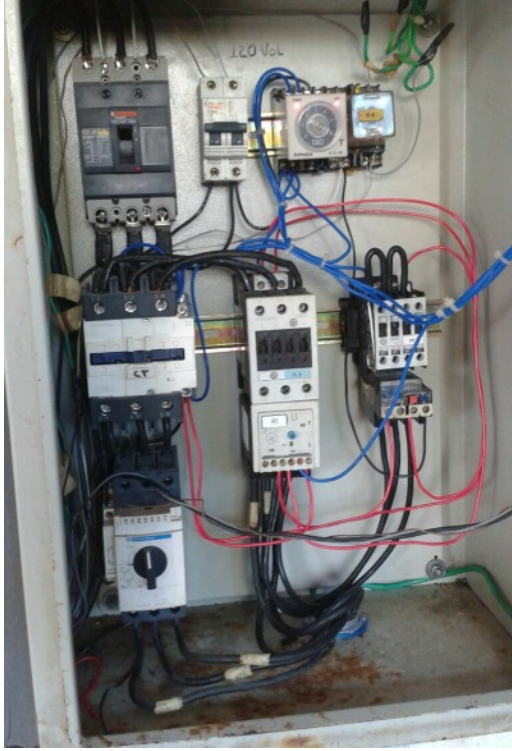


REMODELACION  
ASCENSOR DE CARGA

REPARACION SISTEMA DE  
BOMBEO DE AGUA  
PORTABLE



# Obras de Mejoramiento



INSTALACION CUADRO  
DE CONTROL  
ELECTROBOMBAS

REMODELACION DEL  
PASILLO DEL SHUT



# Obras de Mejoramiento



CUARTO DE SEGURIDAD

MODERNIZACION Y  
REPARACION DE MOTOR  
DE ASCENSOR DE  
SERVICIO



# Obras de Mejoramiento



INSTALACION CAMARA  
DE SEGURIDAD EN  
PASILLOS Y ZONAS  
COMUNALES

INSTALACION FLOTADOR  
TANQUES DE AGUA



# Obras de Mejoramiento



INSTALACION CAMARAS DE SEGURIDAD EN ASCENSORES

INSTALACION DE LUCES MICROLED





# Talento Humano



**Celebración día del Trabajo Con los Empleados del Edificio el Conquistador**



**Club Deportivo Edificio el Conquistador**



**Celebración de fin De año Con los Empleados del Edificio el Conquistador**

# INFORME JURIDICO

Esta seccion comprende no solo lo atinente a la Recuperacion de la cartera morosa sino que tambien daremos a conocer, como es costumbre, la relacion de procesos juridicos iniciados en contra de la copropiedad Edificio el Conquistador.

## PROCESO JURIDICO INICIADOS CONTRA LA COPROPIEDAD

A la fecha 31 de diciembre del 2015, la copropiedad presenta los siguientes procesos en los cuales figura como demandada:

1. Proceso Penal iniciado por Martha Ligia Nieto Espejo contra la Administraci3n de la Copropiedad y Otros: la se1ora Matha Nieto, quien figuraba como propietaria de la

unidad privada 921, instaur3 denuncia de tipo penal contra el Doctor Saul Hernandez Acu1a, actual representante legal de la copropiedad por haber sido rematado su apartamento ante la mora que presentaba por expensas comunes de administraci3n.

En la actualidad el proceso se encuentra en la etapa de indagaci3n para lo cual, la copropiedad contrato los servicios de un abogado especialista en derecho penal, a fin de que asuma la defensa de los intereses de la administraci3n de la copropiedad.

2. Los demas procesos de naturaleza Laboral, Civil, Administrativa y Penal, descritos en informes anteriores fueron resueltos a favor de la Copropiedad.

## RECUPERACION DE LA CARTERA MOROSA

El valor total de la cartera morosa del Edificio se encuentra Representada en 80 apartamentos, 2 locales y 10 garajes, lo que deja un total de 438 unidades al dia de 530 que posee la Copropiedad.

Del total de unidades morosas 66 adeudan menos de 1 millon pesos, 21 adeudan entre 1 y 10 millones de pesos y 5 adeudan mas de 10 millones.

La gestion judicial de recuperacion de cartera morosa se concentra en las unidades privadas que adeudan mayores cuotas de administraci3n, por lo que hoy en dia la Copropiedad tiene a nivel judicial 13 procesos

La recuperacion de la cartera morosa es nuestro principal pilar en la gestion administrativa que venimos desarrollando.

En el a1o 2004, la cartera morosa ascendia a la suma de \$700.000.000°, suma que en ese momento superaba el 80% del presupuesto anual de la Copropiedad, con lo que concluimos que este edificio se encontraba practicamente al borde de la quiebra.

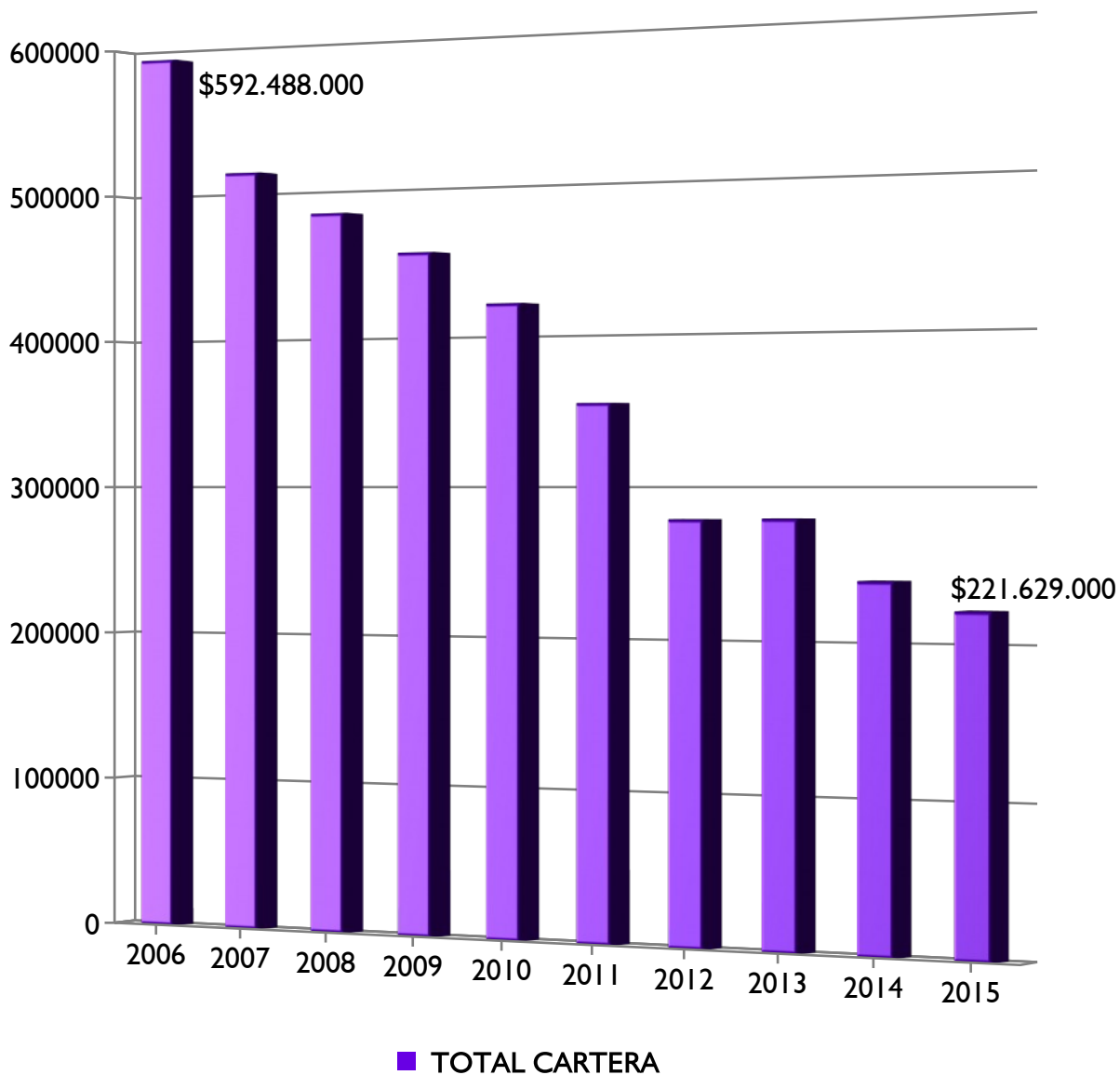
Hoy en dia el valor de la cartera morosa no supera los \$220.000.000, lo que permite concluir junto con la demas informaci3n contable, que estamos en presencia de una copropiedad financieramente solida

ejecutivos. Para las demas utilizamos mecanismos prejudiciales legalmente aceptados.

En terminos generales los procesos ejecutivos marchan en adecuada forma, siguiendo las politicas de administraci3n trazadas, dentro de las cuales, nuestra intenci3n no es causar un agravio adicional al propietario sino obtener la recuperacion de la deuda con el proposito de realizar obras de mejoramiento.

Por esta razon, a pesar de que asumimos la Administraci3n de la Copropiedad que superaba los \$700.000.000°, solo se ha llegado al remate judicial de cuatro (4) unidades privadas en mas de 10 a1os, pues, hemos tenido las puertas abiertas para los propietarios que deseen ponerse al dia.

## CARTERA POR CUOTAS ORDINARIAS



## CARTERA POR EDADES

