



Carta abierta a Propietarios

El próximo 25 de marzo del año 2020, nos convocaremos en nuestra quincuagésima segunda reunión de asamblea general de propietarios, a la cual, es nuestro deber asistir con el propósito de analizar en forma conjunta, el estado general de la Copropiedad Edificio el Conquistador.

Durante este último bienio, 2018-2020, cumplimos con los proyectos y compromisos adquiridos ante los asambleístas: 1. Construcción cielo raso lobby; 2.- Construcción de garita para control de ingreso de vehículos y bañistas; 3. Construcción de Lava-pies, y otros que detallaremos a lo largo del presente informe. Es importante resaltar la colaboración brindada por todo el equipo administrativo y propietarios, sus intervenciones han sido cruciales para alcanzar las metas propuestas.

A través del modelo de gestión administrativa implementado desde que asumimos el reto de gerenciar esta copropiedad nos ha permitido adquirir los recursos económicos necesarios para balancear el presupuesto y cubrir el costo de las obras realizadas, las cuales, siempre cuenta con el análisis previo del Consejo de Administración, Contador y Revisor Fiscal, observando el límite presupuestal aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

La implementación de este modelo nos ha permitido la realización de obras de mejoramiento sin recurrir a expensas extraordinarias, por tanto, hoy en día tenemos una copropiedad financieramente fortificada, solida y estable, que goza de una buena imagen crediticia ante sus proveedores. Así lo corroboran los estados financieros y el informe de revisoría fiscal.

En el ámbito Jurídico, la Copropiedad no presenta vinculación a procesos judiciales o administrativos, salvo los iniciados para el cobro de las expensas de administración, de los cuales solo están vigentes los de difícil recaudo.

Cartagena de Indias, 17 de febrero de 2020

Saul Hernández Acuña.
Representante Legal.
Edificio el Conquistador.



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net



[www.Facebook.com/elconquistador](https://www.facebook.com/elconquistador)



Composición de los Órganos de Dirección y Manejo

I. Asamblea General de Propietarios.

Nuestro Edificio el Conquistador, está conformado por 530 unidades de las cuales 460 son unidades habitacionales, 24 unidades comerciales y 40 estacionamiento o parqueo.

Es responsabilidad de todos los propietarios de unidades privadas participar, con derecho a voz y voto en la reunión de asamblea # 52, aprobando o improbando los estados financieros y las diferentes propuestas con miras o en procura del beneficio general de la copropiedad.

II. Consejo de Administración.

Nuestro Consejo de Administración lo componen siete (07) miembros principales y siete (07) suplentes, los cuales, se reúnen mes a mes para conocer y estudiar el estado de la copropiedad y tomar decisiones consecuentes con la conservación y el desarrollo de esta.

El Consejo de Administración se caracteriza por su transparencia y alto compromiso, todas las actas son exhibidas y puestas al alcance de los propietarios a través de su página web www.edificioelconquistador.net.

III. Administración.

El suscrito servidor **Saul Enrique Hernández Acuña**, ha dirigido la Copropiedad como propietario y docente con un perfil académico, lo cual me otorga sentido planificador y de pertenencia, que me motiva a utilizar estrategias organizacionales y de proyección austeras y eficientes.

IV. Revisoría Fiscal.

La revisoría fiscal es ejercida por el Dr. Andrés Acevedo Garzón, quien ocupa el cargo desde el 15 de enero del año 2019, con amplia experiencia en este campo.



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net



[www.Facebook.com/elconquistador](https://www.facebook.com/elconquistador)



Estado financiero de la copropiedad

La información contable nos muestra el esfuerzo que el Consejo de Administración y su Representante Legal, mediante estrategias financieras a logrado mantener nuestro presupuesto, con un comportamiento histórico incrementado mediante el IPC o el porcentaje del salario mínimo, a sabiendá que este presupuesto no satisface las necesidades de conservación y mantenimiento de la copropiedad, pero que con las políticas administrativas y financieras de austeridad y eficiencia, lo balancea con otros ingresos de gestión administrativa.

I. Ingresos

Los estados financieros del periodo fiscal 2019 enseñan que los ingresos de la Copropiedad corresponden, por ley, a las expensas comunes de administración, las cuales se estipularon en la suma de **\$1.545.516,000**. Sobre este valor se deduce los descuentos por pronto pago que ascienden a la suma **\$272.549.835**.

De acuerdo con lo anterior, para el año 2019, los ingresos netos del Edificio el Conquistador correspondieron a **\$1.272.966.165** los cuales representan una suma considerablemente inferior a los gastos generales y ordinarios de la entidad que ascendiente a la suma de **\$1.821.743.597**. Ello representa un déficit de **\$548.777.432** que, normalmente, deberían ser cubiertos con un aumento en las expensas de administración.

EDIFICIO EL CONQUISTADOR
NIT: 890.480.605-3
ESTADO DE RESULTADO
PERIODO: DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE:

	2019	2018	VARIACION	
INGRESOS PATRIMONIALES:				
EXPENSAS COMUNES	1.545.516.000	1.458.756.000	86.760.000	5,95%
(-) DESCUENTOS FINANCIEROS	-272.549.835	-254.836.875	-17.712.960	6,95%
INGRESOS NETOS	1.272.966.165	1.203.919.125	69.047.040	5,74%
GASTOS GENERALES:				
GASTOS DEL PERSONAL	821.492.688	784.986.812	36.505.876	4,65%
HONORARIOS	76.218.821	77.855.214	-1.636.393	-2,10%
IMPUESTOS	21.262.656	35.562.890	-14.300.234	-40,21%
SEGUROS	24.901.699	48.419.970	-23.518.271	-48,57%
SERVICIOS PUBLICOS	269.521.167	242.948.027	26.573.140	10,94%
SERVICIOS TEMPORALES	152.957.000	146.553.900	6.403.100	4,37%
LEGALES Y NOTARIALES	3.682.032	884.927	2.797.105	316,08%
MATENIMIENTO ZONAS COMUNES	340.008.438	226.205.565	113.802.873	50,31%
GASTOS ASAMBLEA GENERAL	2.231.390	3.660.700	-1.429.310	-39,04%
DIVERSOS (ASEO, SHUT, COMBUSTIBLE, ETC)	66.131.106	50.182.508	15.948.598	31,78%
GASTOS MANILLA DE IDENTIFICACION	32.725.000	36.077.500	-3.352.500	-9,29%
DECORACION Y ATENCION A EMPLEADOS	10.611.600	12.421.173	-1.809.573	-14,57%
TOTAL GASTOS GENERALES	1.821.743.597	1.665.759.186	155.984.411	9,36%
EXCEDENTE O (DEFICIT) DE OPERACIÓN	-548.777.432	-461.840.061	-86.937.371	18,82%





Estado financiero de la copropiedad

Es en este punto donde se destaca la gestión eficiente de la administración actual. Esta administración tiene como pilar fundamental el no incremento desmedido de las expensas comunes de administración, consecuencia inexorable si aplicamos en forma exegética la ley 675 de 2001 para poder equilibrar el presupuesto.

Sin embargo, hemos propuesto y ejecutado soluciones distintas para lograr nuestras metas, las cuales denominamos “**gestión administrativa**”.

Los ingresos por gestión administrativa permite que la copropiedad tenga recursos económicos adicionales y suficientes para atender las necesidades generales tales como Mantenimiento, Cámaras de Seguridad, Aseo, Servicios públicos, planta de personal entre otras.

EDIFICIO EL CONQUISTADOR NIT: 890,480,605-3 ESTADO DE RESULTADO PERIODO: DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE:				
	2019	2018	VARIACION	
INGRESOS DE GESTION ADMINISTRATIVA:				
CONTRIBUCION ESPACIOS COMUNES	196.382.217	166.074.549	30.307.668	18,25%
SOBRECUIPOS	9.320.000	10.540.000	-1.220.000	-11,57%
REGISTRO DE OCUPACION	398.925.000	406.864.000	-7.939.000	-1,95%
INTERESES DE MORA	6.611.437	4.197.339	2.414.098	57,51%
OTRAS CONTRIBUCIONES	7.812.798	3.074.000	4.738.798	154,16%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.677.496	1.189.749	487.747	41,00%
RECUPERACION ENERGIA - (COMCEL)	50.348.031	46.467.613	3.880.418	7,71%
RECUPERACIONES (SEGUROS)	0	7.041.749	-7.041.749	100,00%
TOTAL OTROS INGRESOS DE GESTION ADMINISTRATIVA	671.076.979	645.448.999	25.627.980	3,97%
MENOS: GASTOS EXTRAORDINARIOS:				
FINANCIEROS E INTERESES SEGURO	19.047.904	19.460.645	-412.742	-2,12%
ASCENSOR PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	0	50.295.620	-50.295.620	-100,00%
ADECUACION ACOMETIDAS ELECTRICAS	0	40.000.000	-40.000.000	100,00%
REPARACION Y REMODELACION LOBBY	0	52.000.000	-52.000.000	100,00%
DISEÑO DECORACION ENTRADA EDIFICIO	800.000	0	800.000	100,00%
MODERNIZACION PUERTA 1 Y 2	5.162.001	0	5.162.001	100,00%
REPARACION FACHADA	74.003.000	0	74.003.000	100,00%
ACTUALIZACION CHECKIN	1.930.000	0	1.930.000	100,00%
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	100.942.905	161.756.265	-60.813.361	-37,60%

De la imagen anterior podemos concluir que, nuestra gestión genera recurso adicionales a la copropiedad por valor de **\$671.076.979**, elevando los ingresos de la copropiedad en un **35%**. Este valor resulta suficiente para absorber el déficit en la expensas comunes de administración y permite la ejecución de obras de mejoramiento, tales como: modernización puerta de parqueaderos 1 y 2, Reparación de la fachada, entre otras, así como establecer un descuento por pronto pago equivalente al **20%** sobre el valor de la expensa, descuento éste, que es exclusivo del Edificio el Conquistador.





Estado financiero de la copropiedad

II. Egresos

Los gastos ordinario de la Copropiedad Edificio el Conquistador ascienden a la suma de **\$1,821,743,597**, de los cuales el **45%** equivale a gastos de personal, con un valor de **\$821.492.688**; el **18,6%** equivale a gastos de mantenimiento de zonas comunes con un valor de **\$340.008.438** y el **14,7%** equivalen a servicios públicos con un valor de **\$269.521.167**, siendo estos lo tres (3) rubros más altos en los gastos ordinarios, que juntos suman **\$1.431.022.293**.

EDIFICIO EL CONQUISTADOR NIT: 890,480,605-3 ESTADO DE RESULTADO PERIODO: DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE:				
	2019	2018	VARIACION	
GASTOS GENERALES:				
GASTOS DEL PERSONAL	821.492.688	784.986.812	36.505.876	4,65%
HONORARIOS	76.218.821	77.855.214	-1.636.393	-2,10%
IMPUESTOS	21.262.656	35.562.890	-14.300.234	-40,21%
SEGUROS	24.901.699	48.419.970	-23.518.271	-48,57%
SERVICIOS PUBLICOS	269.521.167	242.948.027	26.573.140	10,94%
SERVICIOS TEMPORALES	152.957.000	146.553.900	6.403.100	4,37%
LEGALES Y NOTARIALES	3.682.032	884.927	2.797.105	316,08%
MATENIMIENTO ZONAS COMUNES	340.008.438	226.205.565	113.802.873	50,31%
GASTOS ASAMBLEA GENERAL	2.231.390	3.660.700	-1.429.310	-39,04%
DIVERSOS (ASEO, SHUT, COMBUSTIBLE, ETC)	66.131.106	50.182.508	15.948.598	31,78%
GASTOS MANILLA DE IDENTIFICACION	32.725.000	36.077.500	-3.352.500	-9,29%
DECORACION Y ATENCION A EMPLEADOS	10.611.600	12.421.173	-1.809.573	-14,57%
TOTAL GASTOS GENERALES	1.821.743.597	1.665.759.186	155.984.411	9,36%

a) Planta de Personal. (Serie 1)

El principal egreso de la copropiedad corresponde a gastos de personal, los cuales equivalen al **45%** de los gastos ordinarios y al **64,5%** del total de ingresos patrimoniales ordinarios.

Es justificable este gasto atendiendo la magnitud del edificio el conquistador y las actividades comerciales de vivienda turística desarrollados por algunos propietarios, pues, por su gran extensión y para satisfacer las necesidades de mantenimiento, seguridad, aseo y organización, requiere de **35** empleados vinculados en forma directa mediante contrato laboral. Adicional a ellos y con el propósito de aminorar gastos se contratan personal temporal para domingos y festivos, que representan aproximadamente el **10%** del total de los ingresos.





Estado financiero de la copropiedad

b) Servicios Públicos

Este rubro, que asciende a la suma de \$269.521.167 para el año 2019, lo componen la energía y el agua comunal, siendo el primero de ellos el de mayor valor. Resaltamos que el agua comunal mediante estrategia técnica implementada por la administración y el consejo administrativo es producto en su mayoría por un sistema de aprovechamiento, que nos permite bajar el consumo.

c) Obligaciones Tributarias.

La titularidad de la propiedad privada en cabeza de la Copropiedad Edificio el Conquistador, respecto de cuatro locales y tres garajes, ha generado obligaciones tributarias de orden municipal a cargo de la propiedad horizontal.

Para el año 2019 esta deuda ascendió a la suma de \$21.262.656.

c) Mantenimiento de zonas comunales.

El mantenimiento de las zonas comunales representó, para el año 2019, un gasto anual por \$340.008.438. Este sufre un incremento significativo con respecto del año anterior (\$226.205.565 valor del año 2018), en base a las diferentes obras que desarrollamos para esta vigencia, las cuales, expondremos mas adelante.





Estado financiero de la copropiedad

III. Activos

Para el año fiscal 2019, se incrementaron los activos en un 10,19%. Este fenómeno obtiene su explicación con el aumento del disponible en efectivo (dineros en banco), los cuales experimentan un incremento del 92,4%. De la misma manera influye el incremento de la cartera para el año 2019, la cual paso de \$229.000.000 a \$257.000.000.

EDIFICIO EL CONQUISTADOR NIT: 890,480,605-3 ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE:					
ACTIVO	Notas	2019	2018	VARIACION ABSOLUTA	%
<u>ACTIVO CORRIENTE:</u>					
DISPONIBLE		55.190.700	28.678.489	26.512.211	92,45%
CUENTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS		257.769.925	229.424.863	28.345.062	12,35%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		30.828.247	31.901.447	-1.073.200	-3,36%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		343.788.872	290.004.799	53.784.073	18,55%
<u>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:</u>					
ACTIVOS DEPRECIABLES		309.073.021	309.073.021	0	0,00%
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA		-71.031.280	-71.031.280	0	0,00%
NETO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		238.041.741	238.041.741	0	0,00%
<u>OTROS ACTIVOS:</u>					
TOTAL DEL ACTIVO		581.830.613	528.046.540	53.784.073	10,19%





Estado financiero de la copropiedad

IV. Pasivo

Contablemente el acápite de los pasivos está compuesto por dos rubros: Pasivo Corriente y Pasivo a Largo Plazo. Respecto al primero de ellos, se observa un aumento equivalente al 1,37% respecto del año 2018, producido en mayor medida, por el pago de las prestaciones sociales causadas en el periodo que nos ocupa (año 2019). Referente al Pasivo a Largo Plazo, observamos un incremento del 21,79% generado principalmente por la provisión de recursos económicos para la ejecución de las obras proyectadas en el año 2020. Esto ubica al pasivo de largo plazo con una suma de \$173.735.591 y al pasivo corriente en \$99.302.455, para un total de \$ 273.038.046.

EDIFICIO EL CONQUISTADOR
NIT: 890,480,605-3
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE:

PASIVO	Notas	2019	2018	VARIACION	
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>					
OBLIGACIONES FINANCIERAS (BANCOOMEVA)		0	15.136.019	-15.136.019	100,00%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		51.936.015	37.680.479	14.255.536	37,83%
RETENCIONES POR PAGAR		1.394.245	1.559.854	-165.609	-10,62%
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA		12.717.100	13.833.021	-1.115.921	-8,07%
OBLIGACIONES LABORALES		33.255.095	29.751.431	3.503.664	11,78%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		99.302.455	97.960.804	1.341.651	1,37%
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>					
CESANTIAS CONSOLIDADAS		11.196.928	8.715.025	2.481.903	28,48%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		41.130.298	39.866.857	1.263.441	3,17%
INGRESOS RECIBIDOS PARA ADMON. PARA EJECUCION DE OBRAS		31.150.148	27.277.929	3.872.219	100,00%
		90.258.217	66.790.000	23.468.217	100,00%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		173.735.591	142.649.811	31.085.780	21,79%
TOTAL DEL PASIVO		273.038.046	240.610.615	32.427.431	13,48%





Estado financiero de la copropiedad

V. Fondo Común

Este rubro está compuesto por fondo de imprevistos, resultado del presente ejercicio y el de los ejercicios anteriores. Este presentó un aumento del 7,43%, pasando de 287.435.925 a 308.792.566. Este resultado indica que contamos con mayores reservas económicas para atender situaciones adversas. Aunado permiten mantener un porcentaje mínimo de incrementos sobre las expensas comunes de administración, paralelo al incremento de la valorización sobre las propiedades privadas

EDIFICIO EL CONQUISTADOR
NIT: 890,480,605-3
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE:

ACTIVO	Notas	2019	2018	VARIACION ABSOLUTA	%
FONDO COMUN					
APORTES - FONDO IMPREVISTOS		115.564.398	98.598.271	16.966.127	17,21%
RESULTADO PRESENTE EJERCICIO		4.390.515	2.266.457	2.124.058	93,72%
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES		188.837.653	186.571.197	2.266.456	1,21%
TOTAL FONDO COMUN		308.792.566	287.435.925	21.356.641	7,43%
<hr/>					
TOTAL PASIVO + FONDO COMUN		581.830.613	528.046.540	53.784.073	10,19%
		0	0		

SAUL HERNANDEZ ACUÑA
Representante Legal

GUIDO PRESUTTI BERRIO
Contador T.P. No. 27807-T

ANDRES ACEVEDO GARZON
Revisor Fiscal T.P. No. 108077-T



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net



[www.Facebook.com/elconquistador](https://www.facebook.com/elconquistador)



Informe de revisoría fiscal

a) Informe sobre los estados financieros consolidados

En mi calidad de revisor Fiscal, le informo a la Honorable Asamblea que he sido custodio en el manejo correcto de los activos, documentos y libros para el mantenimiento y conservación de la copropiedad, de igual manera he sido invitado al consejo de administración participando en la revisión y verificación de los proyectos y en las decisiones tomadas por estos en procura del mejoramiento del edificio.

b) Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco técnico contable vigente en Colombia definido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación de los estados financieros, libres de errores en lo material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

c) Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con los estados financieros, sistema de control interno y evaluación del cumplimiento de aspectos legales y reglamentarios

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría - NIA para estados financieros y la norma internacional de trabajos para atestiguar 3000, para la evaluación del control interno y cumplimiento de aspectos legales y reglamentarios.

Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material





Informe de revisoría fiscal

Para realizar una auditoría a los estados financieros, se utilizaron Indicadores financieros en donde se puede observar que el Edificio El Conquistador ha tenido un manejo administrativo y financiero acorde a los parámetros establecidos por la Ley y la Honorable Asamblea.

EDIFICIO EL CONQUISTADOR INDICADORES FINANCIEROS

Clase	Indicador	Formula	Calculos		Interpretación
			2,019	2,018	
Indicadores de Liquidez o de Solvencia	Capital de Trabajo	Activo corriente- Pasivo Corriente	244.486.417	192.043.995	Representa el margen de seguridad que posee la copropiedad para cumplir con sus obligaciones en el
	Circulante de solvencia	Activo corriente/Pasivo Corriente	3,46	2,96	Indica cual es la capacidad de la copropiedad para hacer frente a asus deudas en el corto plazo, es decir por cada peso de deuda hay \$2,96 para cubrirlo
	Indice de disponibilidad Inmediata o de Liquidez de Primer Grado	Activo Disponible/Pasivo Exigible	0,00	1,89	Compara los medios actuales disponibles para hecer frente a las deudas ya vencidas, el valor normal debe ser >1
	Solidez	Activo Total / Pasivo Total	2,13	2,19	Capacidad de la Copropiedad a corto y largo plazo para demostrar su consistencia financiera, este indice debe ser >1
Indicadores de Endeudamiento	Endeudamiento Total	Pasivo Total / Activo Total	46,93%	45,57%	Refleja el grado de apalancamiento que corresponde a la participación de los acreedores en los activos de la copropiedad
	Leverage o Apalancamiento a corto plazo	Total Pasivo Corriente / Fondo Comun	0,32	0,54	Indica el grado de compromiso de la copropiedad con sus acreedores, es decir por cada \$ de fondo comun cuanto se tiene de compromiso con terceros a largo plazo
	Indice de propiedad o razon de independencia financiera	Fondo Comun/ Activo Total	0,53	0,54	Por cada \$ invertido en la copropiedad, cuanto corresponde a los copropietarios
Indicadores de Eficiencia	Rotacion de Cartera	Cuotas anuales / Cuentas por Cobrar Promedio	6,00	6,36	Numero de veces que las cuentas por cobrar giran en promedio en un año
		365 días/rotacion de cuentas por cobrar	60,88	57,41	Este indice debe evaluarse de acuerdo con la politica de credito, en este caso es de contado

Opinión sin salvedades

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Edificio El Conquistador a 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

Opinión sobre control interno y cumplimiento aspectos legales y reglamentarios

En mi opinión existen medidas adecuadas de control interno en todos los aspectos importantes. Los bienes y valores sociales se encuentran en un nivel razonable de conservación, seguridad y custodia por parte del Edificio El Conquistador, así como





Informe de revisoría fiscal

los de terceros en su poder. Además, informo que durante el año 2019, el Edificio El Conquistador ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos, a las decisiones de la Junta Directiva y Asamblea General de Copropietarios; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros separados.

Otros Asuntos

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente. Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.11 del dec.1406 de 1999, confirmo que la copropiedad ha cumplido con efectuar correcta y oportunamente los aportes al Sistema de seguridad social que le competían a diciembre de 2018 y sobre los trabajadores que estuvieron a su cargo durante este periodo.





Situación Jurídica

Durante nuestra administración nos hemos esforzado por el cabal cumplimiento de las normas. Es por ello que la Copropiedad no tiene obligaciones pendientes que generen reclamaciones judiciales o administrativas.

Por motivo de lo anterior el Edificio el Conquistador, no se encuentra vinculada a ningún tipo de proceso judicial distinto a los de ejecución iniciados para la recuperación forzada de la cartera en mora.

a) Cartera Morosa.

Queremos resaltar que como política para el manejo de la gestión jurídica la administración ofrece a los propietarios morosos facilidades de pago respecto la cancelación de las expensas comunes impagadas. Lo anterior de acuerdo con los términos y condiciones señalados por el Consejo de Administración.

Los estados financieros demuestran que en el año 2019 la cartera morosa sufrió un incremento del 12,35% respecto del año 2018, situándose en la suma de \$257.769.925. No obstante este leve incremento, la cartera morosa representa un 20,25% del valor de ingresos netos y se encuentra condensada en 4 unidades privadas 514 - 1709 - 1821 y 2106.

De estas 4 unidades, las dos últimas, se encuentran en la fase final del procedimiento ejecutivo; el remate, encontrándose a la espera de señalamiento de fecha por parte de la autoridad judicial, para la realización de la audiencia correspondiente.

Referente a las dos primeras unidades, podríamos referirnos a ellas como de difícil recaudo, por cuanto existe otras entidades que tienen preferencia sobre las copropiedad en la recuperación de sus créditos. En otras palabras, existen créditos hipotecarios y obligaciones fiscales que se encuentran amparadas con esos y otros bienes, impidiendo la pronta satisfacción de la obligación.





Obras de Mejoramiento -

a) Construcción cielo raso lobby.

Después de 41 años de erigido el Edificio el Conquistador, se hacia necesario intervenir el área del lobby. Este espacio contaba con un cielo raso en tríples, el cual por el pasar del tiempo se encontraba en un alto estado de deterioro. La construcción se realizo con material RH de alta calidad, aprovechando la oportunidad de incluir elementos decorativos modernos que generan un nuevo ambiente.





Obras de Mejoramiento

b) Construcción de medios de seguridad para portería uno y dos.

Con el propósito de brindar una mayor seguridad, se hizo necesario la construcción de una garita y de la reja en aluminio natural con manejo automático de las porterías uno y dos, obras que permiten dar seguridad al acceso del edificio y controlar la entrada de bañistas y vehículos.





Obras de Mejoramiento

C - Restauración de las tuberías sanitarias de las porterías 01 y 02.



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net

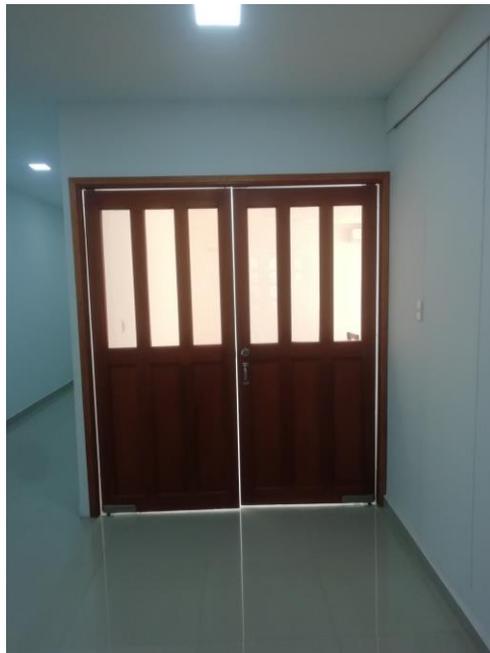


www.facebook.com/elconquistador



Obras de Mejoramiento

D-. Adecuación del nuevo salón social Coworking



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net



[www.Facebook.com/elconquistador](https://www.facebook.com/elconquistador)

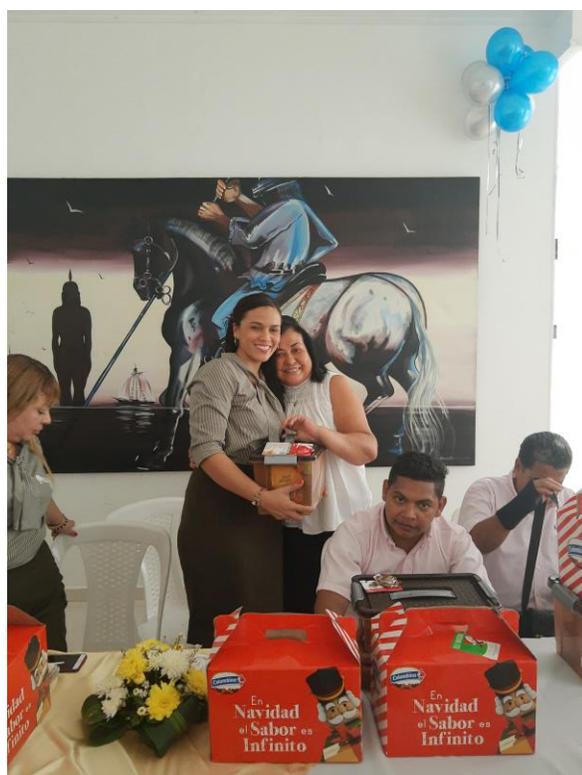


Eventos y Actividades Sociales

Esta administración, propende por las generación de escenarios de integración para empleados, propietarios y personal directivo, con el propósito de integrarnos como la comunidad del Edificio el Conquistador.

a) Integración Navideña

En esta oportunidad compartimos con nuestros empleados y propietarios celebrando las festividades navideñas y de fin de año 2019. Se aprovecho este escenario para obsequiar a los empleados una tradicional anchetas y regalos.





Eventos y Actividades Sociales

a) Decoración Navideña

Es tradicional que el Edificio muestre a sus residentes y visitantes nacionales y extranjeros, un ambiente decorativo que refleja la época navideña y el nacimiento del niño Jesús, a través del pesebre, árbol de navidad que se ven reflejadas con decoraciones en la recepción, administración y lobby en general.



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net



[www.Facebook.com/elconquistador](https://www.facebook.com/elconquistador)



Agradecimientos

Señores Propietarios, su constante apoyo nos motiva a seguir trabajando por el beneficio de la copropiedad, es un estímulo que enorgullece a los miembros del Consejo y al Representante Legal para continuar con esta ardua labor.

Esperamos haber cumplido con las expectativas de todos ustedes, aunque reconocemos que aun quedan algunas labores por realizar, porque siempre estamos soñando e idealizando que nuestro edificio sea el mejor, sin embargo nuestro esfuerzo siempre será dirigido al cabal cumplimiento de nuestras metas.

Con su apoyo, sugerencias constructivas y solidaridad, seguiremos mejorando el edificio.

Saul Hernández Acuña
Representante Legal.

Manuel Torrado Pulido
Presidente Consejo Admón.

Jaime Alvarado Valero
Consejero.

Rodrigo Ramírez Romero
Consejero

Duarte Alzamora Lara
Consejero.

William Zabaleta Pérez
Consejero.

Ana Irene García Pinzón.
Consejera.





Anexo No.1 – Proyecto Presupuesto 2020

EDIFICIO EL CONQUISTADOR PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2020

FUNCIONAMIENTO	EJECUTADO	PROGRAMADO 21	MENSUAL	%	INC O DIS
SUELDOS	583.266.107	606.741.920	50.561.827		
PRESTACIONES SOCIALES	100.884.507	111.326.628	9.277.219		
SEGURIDAD SOCIAL	86.846.542	103.212.503	8.601.042		
APORTE PARAFISCALES	32.200.100	39.953.227	3.329.436		
CALZADO Y UNIFORMES	13.464.788	13.977.600	1.164.800		
Recreación y Deportes	832.000	2.500.000	208.333		
	817.494.044	877.711.878	73.142.656	40,77%	7,4%
HONORARIOS Y SERVICIOS CONTABLES					
REVISOR FISCAL	20.770.082	22.383.676	1.865.306		
SERVICIOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS	36.932.345	39.132.532	3.261.044		
Contingencias Jurídicas	18.831.162	21.000.000	1.750.000		
	76.533.589	82.516.208	6.876.351	3,83%	7,8%
MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO					
AREAS COMUNES	259.344.275	151.534.924	12.627.910		
ELEMENTOS DE ASEO - SHUT DE BASURAS	10.523.000	11.128.073	927.339		
PISCINA	10.329.038	13.817.148	1.151.429		
SUBESTACION HIDROBOMBEO	600.000	2.850.000	237.500		
SUBESTACION ELECTRICA Y TRANSFORMADORES	1.600.000	6.400.000	533.333		
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	38.839.816	41.170.205	3.430.850		
PLANTA ELECTRICA Y CUMBUSIBLE	4.152.956	6.202.800	516.900		
AIRE ACONDICIONADO	8.508.200	8.856.185	738.015		
SISTEMA DE CONTRA INCENDIO (EXTINTORES E HIDRANTES)	238.000	5.350.000	445.833		
MANTENIMIENTO COMPUTADORES Y EQUIPOS DE OFICINA	11.616.000	8.131.200	677.600		
FUTURIPALUDA	2.461.000	2.500.000	208.333		
MANTENIMIENTO RADIOS DE COMUNICACION	5.075.200	5.379.712	448.309		
CENTRAL DE MONITOREO	11.012.900	14.867.415	1.238.951		
PLANTA TELEFONICA Y TV CABLE	17.667.000	18.373.680	1.531.140		
	381.967.385	296.561.342	24.713.445	13,78%	-22,4%
SERVICIOS					
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.172.850	3.363.221	280.268		
ENERGIA ELECTRICA	163.474.710	170.013.698	14.167.808		
TELEFONOS E INTERNET	19.421.108	20.197.952	1.683.163		
CORREO	934.250	971.620	80.968		
SERVICIO TEMPORAL(DOMINGOS Y FESTIVOS)	152.642.232	161.800.632	13.483.386		
TV CABLE	81.109.250	84.613.170	7.051.097		
ACTUALIZACION Y MTTTO PAGINA WEB	1.408.999	5.635.996	469.666		
	422.163.399	446.596.289	37.216.357	20,74%	5,8%
GASTOS DE ADMINISTRACION					
SUSCRIPCIONES	952.800	1.000.440	83.370		
Compartir empleados , y reunion consejo	12.206.103	13.200.000	1.100.000		
ASEO Y CAFETERIA	4.566.563	4.733.699	394.475		
PAPELERIA, UTILES Y FOTOCOPIAS	6.102.020	6.346.101	528.842		
TRANSPORTES Y MENSAJERIA	4.226.123	4.360.514	363.376		
SUBSIDIO PASANTES	3.998.644	4.234.564	352.880		
GASTOS LEGALES	3.682.032	3.829.313	319.109		
IMPUESTOS PREDIAL LOCALES	21.262.656	22.538.415	1.878.201		
DECORACION EDIFICIO	6.659.960	7.792.153	649.346		
MANILLAS DE IDENTIFICACION	32.795.190	34.680.913	2.890.076		
GASTOS BANCARIOS E INTERESES	19.047.904	20.000.299	1.666.692		
DESCUENTOS DE ADMINISTRACION	272.549.835	276.638.083	23.053.174		
GASTOS ASAMBLEA	2.231.390	2.409.901	200.825		
	390.281.220	401.764.396	33.480.366	18,66%	2,9%
SEGUROS	24.901.699	26.395.801	2.199.650	1,23%	6,0%
SUB-TOTAL	2.113.341.336	2.131.545.914	177.628.826		
FONDO DE IMPREVISTO - 1% (Leg 675/2001 art. 35)	16.966.127	21.315.459	1.776.288	0,99%	
TOTAL PROYECTO PRESUPUESTO 2018		2.152.861.373	179.405.114	100,00%	
TOTAL INGRESOS PRESUPUESTADOS 2018		1.607.340.000	133.945.000		4%
INCREMENTO EN PESOS		545.521.373	45.460.114		
PORCENTAJE de NIVELACION		33,94%			



Av. Almirante Brion Cr1 #3-185



administraciónconquistador@gmail.com



Gerencia
Contabilidad
PBX

+57 6650965
+57 6650527
+57 6709085



www.edificioelconquistador.net



www.facebook.com/elconquistador



Anexo No.1 – Proyecto Presupuesto 2020

PROYECTO PRESUPUESTO OTROS INGRESOS - AÑO 2020				
	2019	2.020	MENSUAL	
INGRESOS POR GESTION DE ADMINISTRACION	671.076.979	695.521.373	57.960.114	3,64%
Obras e Inversiones	81.895.001	150.000.000	12.500.000	83,16%
RESULTADO NO OPERACIONAL	589.181.978	545.521.373		
TOTAL EXCEDENTE O DEFICIT PRESUPUESTO		0		

PROYECTO PRESUPUESTO OTROS INGRESOS GESTION ADMINISTRATIVA- AÑO 2020				
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	EJECUTADO :	2.020	MENSUAL	
CONTRIBUCIONES	196.382.217	203.003.086	16.916.924	3%
Control de Registro	398.925.000	412.500.000	34.375.000	3%
Sobrecupos	9.320.000	9.599.600	799.967	3%
Suministro energía Comcel	50.348.031	53.368.913	4.447.409	6%
otros Contribuciones	7.812.798	8.336.928	694.744	7%
Intereses de mora	6.611.437	6.934.700	577.892	5%
Rendimientos Financieros -	1.677.496	1.778.145	148.179	6%
TOTALES	671.076.979	695.521.373	57.960.114	3,64%

