



COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR

Asamblea General de Propietarios No. 49

Informe de Administración

Marzo 29 y Abril 1 del 2017
Cartagena - Colombia
www.edificioelconquistador.net

Empieza un nuevo año, y con él, la necesidad de trazar nuevas metas para mejorar el posicionamiento de nuestra copropiedad en el mercado. Por eso, desde la administración del Edificio El Conquistador, en asocio con el Consejo de Administración, buscamos cada día trabajar de manera transparente en el desarrollo y mejoramiento de la copropiedad.

Durante estos años de administración hemos logrado brindar un desarrollo favorable al Edificio, lo que hoy nos hace gozar de una infraestructura que mejora con el paso de los años adaptándose a las necesidades tecnológicas y sociales y así convertirse en un lugar seguro para los bienes de nuestros copropietarios.

Estos cambios le apuestan a un mayor impacto visual del Edificio por parte de los visitantes, posicionándose en su *top of mind* de viviendas turísticas elegantes y modernas, donde pueden gozar de una estadía cómoda y segura.

Prueba de ello son los comentarios obtenidos, a través de los portales web turísticos trivago y booking. Además, de la calificación de cuatro estrellas (siendo cinco el mayor puntaje) obtenidas en el buscados web más importante del mundo. Lo que nos muestra una percepción positiva por parte de nuestros visitantes.

Es necesario reconocer que los logros obtenidos fueron posibles gracias al apoyo y veeduría de todos los

miembros del Consejo de Administración y los propietarios.

La principal estrategia que hemos implementado de la mano del Consejo de Administración se basa en moderar cuanto sea posible los gastos y así poder invertir con seguridad en las obras de mejoramiento.

Si echamos un vistazo a las finanzas iniciales de esta Copropiedad, recordaremos un Edificio con un pasivo mayor al 50% del presupuesto y con una cartera morosa de casi el 100% del presupuesto anual.

En el siguiente informe usted podrá evidenciar de manera clara el progreso que ha tenido la copropiedad durante el período comprendido del año 2003 al 2016. Con datos cuantitativos estableceremos un comparativo del estado en el que se encontraba el edificio a inicios de esta administración y su estado actual. Los resultados obtenidos nos motivan a seguir trabajando para lograr un mejor desarrollo sostenible.

¡Logramos un mejor futuro y vamos por más! Reducir gastos ha sido una táctica eficaz para ver los resultados que nos propusimos desde que tomamos las riendas de esta administración: Sacar al Edificio El Conquistador de la quiebra donde se encontraba. Hoy podemos ver los frutos de tanto esfuerzo y planeación, hoy somos una copropiedad con finanzas sólidas donde vale la pena invertir, pero no estamos satisfechos. Creemos y apostamos a una mejoría radical.

Te invitamos a leer detalladamente la información presentada a continuación con datos actualizados de las gestiones administrativas, financieras, contables y humanas, realizadas por la actual gerencia y los logros que hemos alcanzado hasta hoy.

Edificio Nuevo Conquistador

Calle 1 A No. 3 - 159. Av Almirante Brion, El Laguito, Cartagena, B

4.0 ★★★★★ 115 opiniones



Andrés Felipe Polo

3 semanas atrás

★★★★★ Costo beneficio equilibrado

👍 ¿Es útil?



Carlos Garcia Soto

un mes atrás

★★★★★ Buen edificio para arrendar departamentos

👍 ¿Es útil?



Juan Muñoz

un mes atrás

★★★★★ Lugar muy comodo

Análisis Financiero del Edificio

Reconocemos que los valores presupuestados y aprobados por el pleno de nuestra Asamblea General de Propietarios, no son suficientes para cubrir las necesidades básicas y propias del giro ordinario de la Copropiedad. Adicionalmente, desde la Administración actual y con el apoyo del Consejo Administrativo, hemos brindado siempre muchos beneficios a nuestros propietarios, entre ellos un descuento especial para aquellos que paguen oportunamente su cuota de administración.

Este beneficio junto con otros factores nos genera un déficit presupuestal que hemos asumido y por eso surge la necesidad de crear soluciones mediáticas que generen ingresos adicionales y de esta manera, equilibrar nuestro presupuesto de gastos.

INGRESOS GESTION ADMINISTRATIVA		
	2.015	2.016
Contribución por Espacios Comunes	149.952.870	159.762.966
Sobrecupos	6.565.000	8.000.000
Registro de Ocupación	298.218.000	320.835.000
Intereses por mora	7.715.501	7.901.959
Contribuciones(paz y salvo, manillas, por remodelaciones)	2.312.800	6.527.600
Rendimientos financieros	1.934.581	11.260.068
Contribucion energía (Comcel)	38.576.531	47.452.933
Recuperaciones (por seguros y litigios jurídicos)	30.295.927	0
Total	535.571.210	561.740.526

Estos ingresos adicionales son los que conocemos como “Ingresos por Gestión Administrativa”, los mismos que vemos reflejados por conceptos como registro de ocupación, manillas, utilización de espacios comunales, entre otros servicios.

Si comparamos la anterior tabla, con la que presentaremos a continuación, referente a los “Ingresos por Expensas Comunes” podemos ver de manera clara, cómo los Ingresos por Gestión administrativa se convierten en un gran impulso para equilibrar el presupuesto de la copropiedad.

**“Llegar juntos es el principio. Mantenerse juntos, es el progreso. Trabajar juntos es el éxito”
Henry Ford..**

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2016 - 2018

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

Si comparamos la anterior tabla, con la que presentaremos a continuación, referente a los “Ingresos por Expensas Comunes” podemos ver de manera clara, cómo los Ingresos por Gestión administrativa se convierten en un gran impulso para equilibrar el presupuesto de la copropiedad.

Comparativos Ingresos y Gastos Operacionales

Año	2.015	2.016
Ingresos por Expensas Comunes	1.223.652.000	1.298.124.000
Descuentos por pronto pago	-196.006.202	-216.296.617
Total Gastos Operacionales	1.414.842.882	1.482.234.858
Deficit	-387.197.084	-400.407.475

Al hablar de expensas comunes nos referimos específicamente a las Cuotas de Administración pagadas por los propietarios, y como se puede observar en el cuadro comparativo anterior, los ingresos recibidos por este concepto no son suficientes para cubrir la totalidad del presupuesto de gastos ordinarios del Edificio el Conquistador. Para 2015, los ingresos por expensas comunes fueron de un total de \$1'233.652.000, para 2016 la suma aumentaría

\$74.472.000 lo que significa una totalidad de \$129.8124.000 correspondientes al 6%.

Desde la Administración actual y con el apoyo del Consejo Administrativo, hemos brindado siempre muchos beneficios a nuestros propietarios, entre ellos un descuento especial para aquellos que paguen oportunamente su cuota de administración. Este beneficio nos genera un déficit presupuestal que hemos asumido, el cual para el año 2016 fue de \$216.296.617.°, es decir, \$13.210.391 más que el año pasado.

Sin embargo, sabemos que esta no sería una copropiedad próspera si financieramente reflejamos pérdidas o déficit, por eso, hemos creado estrategias que nos ayudan a equilibrar nuestro presupuesto. Los ingresos por gestión administrativa cumplen esa función.

No pretendemos equilibrar finanzas afectando la economía de nuestros copropietarios, por eso, no acudimos a cuotas extraordinarias ni aumento de las expensas. La solución la hemos encontrado en el recaudo económico por Registros de Ocupación, Expedición de Paz y Salvo, Manillas, entre otros puntos que hacen parte de los ingresos por Gestión Administrativa, mencionados con anterioridad; y la recuperación de nuestra cartera morosa.

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 señados a las normas técnicas y a los principios contables de general aceptación en el estado Colombiano, contemplados 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 Copropiedad originadas 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 Estados Financieros Comparativos al 31 DE Diciembre de:				
ACTIVO	2.016	2.003	VARIACION	
			ABSOLUTA	%
ACTIVO CORRIENTE:				
DISPONIBLE	186.753.531	71.880.992	114.872.539	159,81%
CUENTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS	192.642.293	678.408.286	-485.765.993	-71,59%
PROVISION CARTERA	0	-120.836.204	120.836.204	-100,00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	39.772.383	25.741.753	14.030.630	54,51%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	419.168.207	655.194.827	-236.026.620	-36,02%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:				
ACTIVOS DEPRECIABLES	294.047.944	215.775.956	78.271.988	36,27%
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA	-71.031.280	-128.603.117	57.571.837	-44,77%
NETO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	223.016.664	87.172.839	135.843.825	155,83%
OTROS ACTIVOS:				
CARGOS DIFERIDOS	0	0	0	0,00%
VALORIZACIONES	0	920.349.342	-920.349.342	100,00%
TOTAL OTROS ACTIVOS	0	920.349.342	-920.349.342	0,00%
TOTAL DEL ACTIVO	642.184.871	1.662.717.008	-1.020.532.137	-61,38%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE:				
OBLIGACIONES FINANCIERAS (SOBREGIROS)	0	3.621.375	-3.621.375	-100,00%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	60.617.950	123.375.229	-62.757.279	-50,87%
RETENCIONES POR PAGAR	896.655	762.040	134.615	17,67%
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	11.386.242	137.248.831	-125.862.589	-91,70%
IM PUESTOS POR PAGAR	27.979.058	115.728.300	-87.749.242	-75,82%
OBLIGACIONES LABORALES	23.733.792	79.510.279	-55.776.487	-70,15%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	124.613.697	460.246.054	-335.632.357	-72,92%
PASIVO A LARGO PLAZO				
OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	0	43.080.808	-43.080.808	-100,00%
CESANTIAS CONSOLIDADAS	3.527.729	78.524.445	-74.996.716	-95,51%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	36.217.096	37.966.938	-1.749.842	-4,61%
INGRESOS RECIBIDOS PARA ADMON.	20.750.512	0	20.750.512	100,00%
MANEJO OFICINA DE ARRIENDO (FIDUCIARIA)	0	82.612.045	-82.612.045	-100,00%
PROVISION DEMANDA IRON	0	60.000.000	-60.000.000	-100,00%
PARA EJECUCION DE OBRA	23.940.000	0	23.940.000	100,00%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	84.435.337	302.184.236	-217.748.899	-72,06%
TOTAL DEL PASIVO	209.049.034	762.430.290	-553.381.256	-72,58%
FONDO COMUN				
APORTES - FONDO IMPREVISTOS	247.906.047	226.623.034	21.283.013	9,39%
RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	7.715.981	-14.523.375	22.239.356	-153,13%
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	177.513.809	-232.162.283	409.676.092	-176,46%
SUPERAVIT VALORIZACION	0	920.349.342	-920.349.342	-100,00%
TOTAL FONDO COMUN	433.135.837	900.286.718	-467.150.881	-51,89%
TOTAL PASIVO + FONDO COMUN	642.184.871	1.662.717.008	-1.020.532.137	-61,38%

Análisis Financiero del Edificio

En esta oportunidad, a petición de algunos propietarios y con el propósito de demostrar el avance obtenido sobre la situación financiera y contable de la copropiedad Edificio El Conquistador, desde el año 2003 al 2016, presentamos los estados financieros comparativos de los años antes mencionados?.

Lo primero que salta a la vista entre ambos, es que el total de los activos al año 2003 asciende a la suma de \$1.662.717.008, contra \$642.184.871 que representa este rubro para el año 2016.

No obstante lo anterior, lejos de poder hablar que para el año 2003 la copropiedad edificio El Conquistador gozaba de una solidez financiera, merece especial atención el rubro de VALORIZACIONES, que para ese año se estableció en la suma de \$920.349.342.

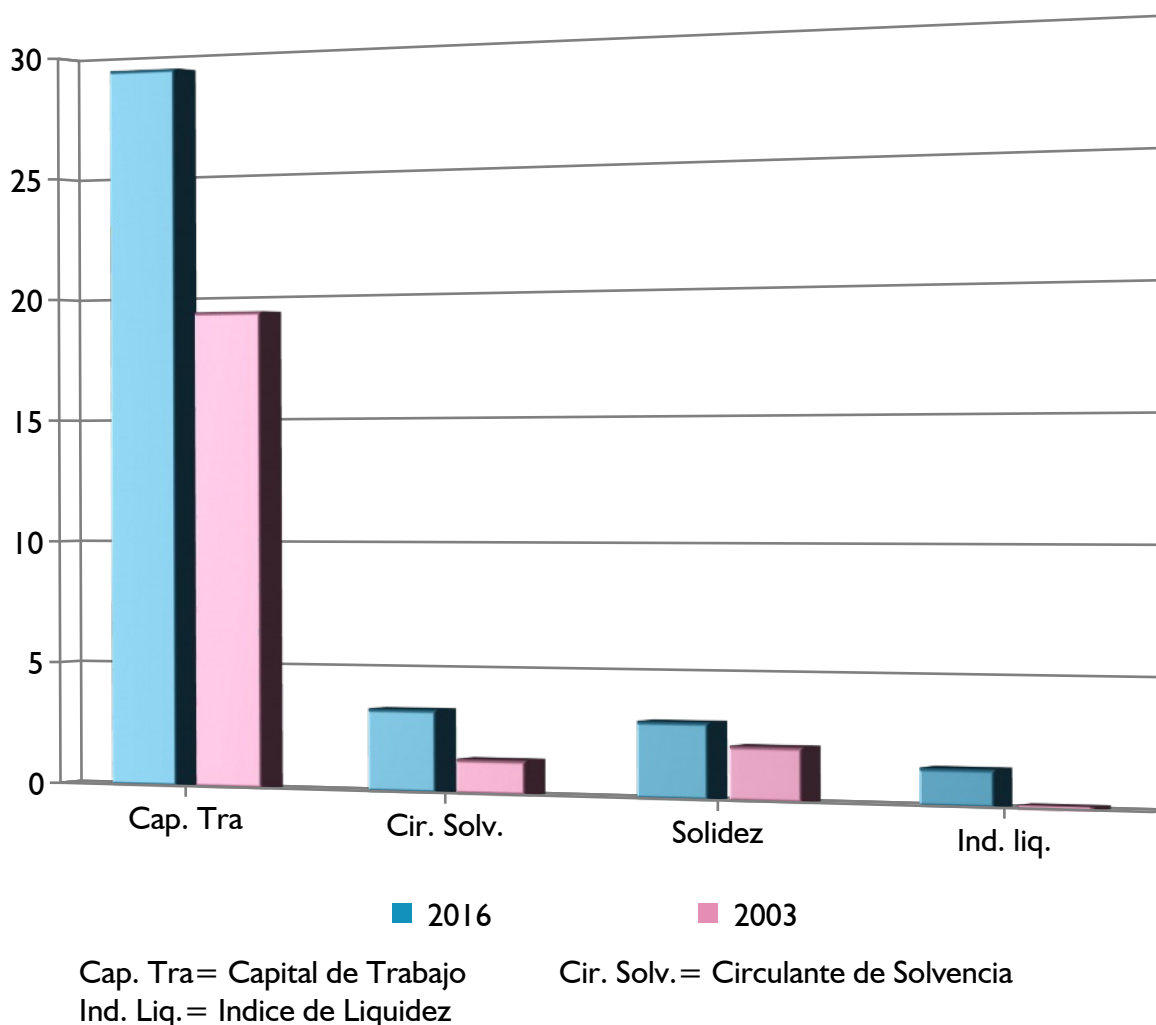
La valorización para efectos tributarios y contables es un elemento que hace parte de las empresas comerciales y consiste en el mayor valor de un activo, resultante entre su valor en libros y su valor comercial.

La valorización de los activos fortalecen la estructura financiera de la empresa, toda vez que incrementan el valor de los activos, lo cual permite mejorar la capacidad de endeudamiento, por ejemplo, puesto que los pasivos al estar respaldados por activos, al presentarse un incremento de los activos implica necesariamente un incremento del respaldo de dichos pasivos.

Sin embargo, esta práctica en entidades sin ánimo de lucro no es técnica ni legal, por cuanto los activos no son de propiedad de la entidad, ni se pueden vender, porque en caso de disolución o extinción de la propiedad horizontal, los propietarios (socios) no podrían hacer uso de esos bienes, porque pasarían a bienestar social. Por eso la Copropiedad no puede tener valorización.

Desde esta óptica podemos concluir que los estados financieros del año 2003 no se elaboraron con la técnica contable y legalmente aceptada, convirtiendolos en una falacia sobre la situación financiera.

Clase	Indicador	2016	2003	Interpretación
Indicadores de Liquidez o de Solvencia	Capital de Trabajo	294.554.510	194.948.224	Representa el margen de seguridad que posee la copropiedad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo
	Circulante de Solvencia	3,36	1,42	Indica cual es la capacidad de la copropiedad para hacer frente a sus deudas a corto plazo, comprometiendo sus activos corrientes. Por cada \$ de deuda corriente, es decir actualmente posee \$ 3,36 para cubrirlo
	Índice de disponibilidad Inmediata o de Liquidez de Primer Grado	1,5	0,16	Compara los medios actuales disponibles para hacer frente a las deudas ya vencidas, El valor normal de este índice debería ser > \$1
	Solidez	3,07	2,18	Capacidad de la Copropiedad, a corto y largo plazo para demostrar su consistencia financiera, este índice debería ser 1
Indicadores de Endeudamiento	Endeudamiento Total	32,55%	45,85%	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	28,77%	51,12%	Mide el grado de compromiso de la Copropiedad con sus acreedores, Es decir por cada \$ de Fondo común cuanto se tiene de compromisos con terceros a corto plazo
	Índice de propiedad o razón de independencia financiera	67,45%	54,15%	Por cada \$ invertido en la copropiedad, cuanto corresponde a los copropietarios
Indicadores de eficiencia	Rotación de Cartera	6,74	1,32	Numero de veces que las cuentas por cobrar giran en promedio en un año
		54,17	276,57	Mide cuantos días en promedio tarda la copropiedad en recuperar o recaudar la cartera o cuentas por cobrar Este índice debe evaluarse de acuerdo con la política de crédito, en este caso es de contado



GRAFICA INDICADORES DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA

En los estados financieros de 2003, el efecto que causó el rubro de VALORIZACIONES se ve reflejado en el patrimonio o fondo de imprevistos, porque las valorizaciones se reflejan como un superávit en el patrimonio, es decir, como si hubiera recibido una ganancia o una utilidad que no se han hecho efectivas.

A pesar que en el 2003 se utilizaron valores irreales, los indicadores muestran una mayor solidez y liquidez financiera para el período 2016.

Lo anterior da cuenta del arduo trabajo que hemos desarrollado durante esta administración

y lo responsables que hemos sido en el manejo del gasto.

Con todo lo anterior, podemos concluir que el Edificio presenta una mayor solidez financiera, así como una eficiente rotación de cartera que pasó de 276 días para 2003 a 54 días para 2016.

A todo se suma, la confianza que esta administración tiene de todos los propietarios quienes ya no solo cancelan a tiempo, sino de manera anticipada.

Estados Financieros 2015 - 2016

EDIFICIO EL CONQUISTADOR BALANCE GENERAL COMPARATIVO 2015-2016			
	Diciembre 2015	Diciembre 2016	Variación
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA	1.771.552	1.333.538	-24,72%
CUENTAS DE AHORRO	71.912.006	185.419.993	157,84%
TITULOS DE CAPITALIZACION	40.000.000	0	-100,00%
CUENTAS POR COBRAR COOPROPIETARIOS	221.629.345	186.522.293	-15,84%
CUOTAS TORRE GAS	0	6.120.000	100,00%
INGRESOS POR COBRAR	12.086.961	10.950.936	-9,40%
DEUDAS DE DIFICIL RECAUDO	28.821.447	28.821.447	0,00%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	376.221.311	419.168.207	11,42%
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS			
ACTIVOS DEPRECIABLES	288.137.996	294.047.944	0,42%
DEPRECIACION	-71.031.280	-71.031.280	0,00%
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	217.106.716	223.016.664	0,56%
TOTAL ACTIVO	593.328.027	642.184.871	13,00%
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
OBLIGACIONES FINANCIERAS (COOMEVA)	42.500.000	0	-100,00%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	37.359.803	60.617.950	62,25%
RETEFUENTE POR PAGAR	1.140.291	787.083	-30,98%
RETENCION INDUSTRIA Y COMERCIO	64.787	109.572	69,13%
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	11.592.906	11.386.242	-1,78%
IMPUESTOS POR PAGAR(PREDIALES)	8.618.738	27.979.058	224,63%
OBLIGACIONES LABORALES (CESANTIA E INTER, SUELDOS TEM)	17.549.295	23.733.792	35,24%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	118.825.820	124.613.697	4,87%
PASIVOS MEDIANO Y LARGO PLAZO			
CESANTIA CONSOLIDADA(ley anterior)	4.548.205	3.527.729	-22,44%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	34.617.166	36.217.096	4,62%
INGRESOS RECIBIDOS PARA ADMON	26.294.940	20.750.512	-21,09%
PARA EJECUCION DE OBRAS (TORRE GAS)	0	23.940.000	100,00%
TOTAL PASIVO MEDIANO Y LARGO PLAZO	65.460.311	84.435.337	28,99%
TOTAL PASIVO	184.286.131	209.049.034	13,44%
PATRIMONIO			
RESERVA IMPREVISTOS	231.528.086	247.906.047	7,07%
RESULTADOS PRESENTE EJERCICIO	74.699.356	771.598.116	932,94%
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	176.766.816	177.513.809	0,42%
TOTAL PATRIMONIO	409.041.895	433.135.837	5,89%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	593.328.026	642.184.871	8,23%

Estados Financieros 2015 - 2016

COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR ESTADO DE RESULTADO COMPARATIVO 2015 - 2016				
INGRESOS OPERACIONALES	diciembre 2015	diciembre 2016	Variación	Variación Vertical
Ingresos de Administracion	1.223.652.000	1.298.124.000	6,00%	
Descuentos Financieros	-196.006.202	-216.296.617	10,00%	-20,00%
TOTAL INGRESOS NETOS	1.027.645.798	1.081.827.383	5,00%	
GASTOS OPERACIONALES				
De Personal Admon	641.579.603	692.407.066	7,92%	46,71%
Honorarios	86.446.996	80.187.319	-7,24%	5,41%
Impuestos	18.796.428	19.360.320	3,00%	1,31%
Seguros	22.555.148	28.133.157	24,73%	1,90%
Servicios publicos	226.962.774	250.980.781	10,58%	16,93%
Servicios Temporales	118.185.000	124.790.000	5,59%	8,42%
Legales y Notariales	10.144.701	5.185.774	-48,88%	0,35%
Mantenimientos en General	201.891.011	181.243.692	-10,23%	12,23%
Gastos Asamblea	3.817.460	4.519.575	18,39%	0,30%
Gastos Diversos	43.469.025	55.589.102	27,88%	3,75%
Gasto Manillas de Identificacion	25.369.200	24.093.200	-5,03%	1,63%
Decoracion Edificio y atencion a empleados	15.625.536	15.744.872	0,76%	1,06%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1.414.842.882	1.482.234.858	4,76%	
RESULTADO OPERACIONAL	-387.197.084	-400.407.475	3,41%	
INGRESOS GESTION ADMINISTRATIVA				
Contribucion por Espacios Comunes	149.952.870	159.762.966	6,54%	28,44%
sobrecupos	6.565.000	8.000.000	21,86%	1,42%
Registro de Ocupacion	298.218.000	320.835.000	7,58%	57,11%
Intereses por mora	7.715.501	7.901.959	2,42%	1,41%
Contribuciones(paz y salvo, manillas, por remodelaciones)	2.312.800	6.527.600	182,24%	1,16%
Rendimientos financieros	1.934.581	11.260.068	482,04%	2,00%
Recuperacion energia (comcel)	38.576.531	47.452.933	23,01%	8,45%
Recuperaciones (por seguros y litigios juridicos)	30.295.927	0	-100,00%	0,00%
TOTAL INGRESOS GESTION	535.571.210	561.740.526	4,89%	43,27%
Financieros e Intereses	18.874.283	19.089.809	1,14%	12,43%
Reserva Legal	15.020.960	16.377.961	9,03%	10,66%
Proyectos e Inversiones	113.731.890	118.149.300	3,88%	76,91%
TOTAL OTROS GASTOS	147.627.133	153.617.070	4,06%	11,83%
RESULTADO NO OPERACIONAL	387.944.078	408.123.456	5,20%	
EXCEDENTE O DEFICIT DEL PERIODO	746.994	7.715.981	932,94%	

Proyecto de Presupuesto Año 2017

Edificio el Conquistador Proyecto Presupuesto Año 2017					
Funcionamiento	Ejecutado 2016	Programado 2017	Mensual	%	Inc
Sueldos	477.018.480	485.379.661	40.448.305		
Prestaciones Sociales	89.419.000	101.107.546	8.425.629		
Seguridad Social	78.743.294	91.288.503	7.607.375		
Aportes Parafiscales	30.750.160	40.092.522	3.341.043		
Calzados y Uniformes	11.882.006	13.200.000	1.100.000		
Recreacion y Deportes	1.330.000	2.500.000	208.333		
	689.142.940	733.568.232	61.130.686	40.20 %	6.06 %
Horarios y Servicios Contables					
Revisor Fiscal	18.518.412	19.362.720	1.613.560		
Servicios Contables y Tributarios	30.993.632	32.949.186	2.745.766		
Contingencias Juridicas	30.675.275	23.112.000	1.926.000		
	80.187.319	75.423.906	6.285.326	4.13 %	- 6.32 %
Mantenimiento del Edificio					
Areas Comunes	92.549.399	95.282.209	7.940.184		
Elementos de Aseo y Shut	22.006.538	23.271.914	1.939.326		
Piscina	12.916.291	12.605.594	1.050.466		
Subestacion Hidrobombeo	2.626.800	2.850.000	237.500		
Subestacion Electrica y Transfor	4.000.000	6.400.000	533.333		
Mantenimiento de Ascensores	31.000.132	33.170.141	2.764.178		
Repuestos Ascensores	42.307.200	14.807.520	1.233.960		
Planta Electrica y Combustibles	5.075.317	6.202.800	516.900		
Aire Acondicionado	1.668.000	1.834.800	152.900		
Sistema Contra Incendio	2.501.601	2.850.000	237.500		
Mante. Equipos Oficinas	6.298.727	3.600.000	300.000		
Fotocopiadora	369.999	400.000	33.333		
Mante. Radios Comunicacion	4.925.912	5.209.152	434.096		
Central de Seguridad	7.220.576	10.381.662	865.139		
Planta Telefonica y TV Cable	19.240.920	20.587.784	1.715.649		
	254.707.412	239.453.576	19.954.465	13.12 %	- 6.32 %
Servicios					
Acueducto y Alcantarillado	610.726	647.370	53.947		
Energia Electrica	163.009.140	172.382.166	14.365.180		
Telefono e Internet	14.399.237	15.227.193	1.268.933		
Correo	505.255	534.307	44.526		
Dominicales y Festivos	124.790.000	133.525.300	11.127.108		
Parabolica	66.730.936	70.567.965	5.880.664		
Actualizacion y Mtto pagina Web	5.725.487	6.011.761	500.980		
	375.770.781	398.896.062	33.241.338	21.86 %	5.80 %

Proyecto de Presupuesto Año 2017

Edificio el Conquistador Proyecto Presupuesto Año 2017					
Gastos de Administracion	Ejecutado 2016	Programado 2017	Mensual	%	Inc
Suscripciones	600.000	660.000	55.000		
Atencion empleados, consejeros	15.744.872	16.630.000	1.385.833		
Cafeteria	2.617.196	2.712.985	226.082		
Papeleria, Utilez y Fotocopias	10.703.382	11.095.126	924.594		
Transporte y Mensajeria	3.552.800	3.712.676	309.390		
Subsidio Pasantes	3.264.126	3.492.615	291.051		
Gastos Legales	2.774.898	2.885.894	240.491		
Impuestos Predial Locales	19.360.320	20.671.014	1.722.584		
Decoración Edificio	6.554.702	5.000.000	416.667		
Manillas de Identificacion	24.093.200	25.478.559	2.123.213		
Gastos Bancarios E Intereses	19.089.810	14.217.077	1.184.756		
Descuentos de Administracion	216.296.617	216.771.593	18.064.299		
Gastos Asamblea	4.687.375	4.218.638	351.553		
	329.339.298	327.546.177	27.295.515	17.95 %	-0.55 %
Seguros	28.133.157	31.790.467	2.649.206	1.74 %	11.50 %
Sub - Total	1.757.280.907	1.806.678.421	150.556.535		
Fondo de Imprevistos 1 %	16.377.961	18.066.784	1.505.565	0.99 %	
Total Proyecto Presupuesto 2017		1.824.745.205	152.062.100	100 %	
Total Ingresos Presupuesto 2016		1.377.360.000	114.780.000		
Incremento en Pesos		447.385.205	37.282.100		
Porcentaje de Nivelacion		0			
Proyecto Presupuesto Gestion Administrativa Año 2017					
Ingresos Extraordinarios	2.016	2.017	Mensual	%	
Contribuciones	159.762.966	176.194.015	14.682.835	10 %	
Control de Registros	320.835.000	344.758.000	28.729.833	7,00%	
Sobre Cupos	8.000.000	8.240.000	686.667	3 %	
Suministro de Energia Comcel	47.452.933	50.300.109	4.191.676	6 %	
Otros Contribuciones	6.527.600	7.210.000	600.833	10 %	
Intereses en Mora	7.901.959	8.297.007	691.417	5 %	
Financieros - Corporaciones	11.260.068	12.386.075	1.032.173	10 %	
Totales	561.740.526	607.385.205	50.615.434	8.13 %	
Obras e Inversiones	78.489.676	160.000.000	13.333.333	103,85%	
Resultado no Operacional	483.250.850	447.385.205			
TOTAL EXCEDENTE O DEFICIT	\$ 0	\$ 0	\$ 0		



Aun cuando el IPC fue del 5,75% y el salario mínimo aumentó el 7% la cuota de administración se ajustó en un porcentaje inferior, quedando por debajo de las anteriores variables, manteniendo, aun bajo estas circunstancias, el descuento del 20% por pronto pago, mas los ingresos de gestión administrativa que representan el 41% aproximadamente de la cuota de administración que soportan las obras y proyectos que no pueden ser financiadas por el presupuesto ordinario, todo con el propósito de proporcionar un alivio económico a los propietarios.

Informe Revisoría Fiscal

Según la ley 675 de 2001 el Revisor Fiscal es el encargado de controlar las distintas operaciones de la persona jurídica (En este caso, la copropiedad Edificio El Conquistador). Entre sus funciones -artículo 207 del código de comercio- está la de verificar que las operaciones realizadas se ajusten a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva. También debe velar por que se lleven regularmente la contabilidad, las actas de las reuniones de la asamblea y consejo de administración.

En ejercicio de sus funciones la revisoría fiscal de la copropiedad edificio El Conquistador presenta los resultados obtenidos después de examinar los estados financieros básicos comparativos correspondientes a los años 2015 y 2016, así como los Estados de Resultado, Estados de Cambios en el Patrimonio (Fondo Común), y El Estado de Flujo del Efectivo – Método Indirecto,

en concordancia con la ejecución presupuestal del año 2016.

Se pudo constatar que: los aportes parafiscales se efectuaron en forma correcta y oportuna y que las base de cotización corresponde a los ingresos recibidos por lo trabajadores y/o aportantes; la contabilidad de la copropiedad se lleva a cabo de conformidad con las normas legales y la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración.

En conclusión, las cifras que reflejan los Estados Financieros de la Copropiedad son altamente positivas y permiten inferir buenos resultados económicos y un adecuado manejo administrativo, lo cual, corroboraremos con indicadores financieros que se presentarán a continuación.

Clase	Indicador	Formula de Calculo	Cálculo 2016
Indicadores de Liquidez o de Solvencia	Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	294.554.510
	Circulante de Solvencia	Activo Corriente / Pasivo Corriente	3,36
	Índice de disponibilidad Inmediata o de Liquidez de Primer Grado	Activo Disponible / Pasivo exigible	1,5
	Solidez	Activo Total / Pasivo Total	3,07
Indicadores de Endeudamiento	Endeudamiento Total	Pasivo Total / Total del Activo	32,55%
	Leverage o apalancamiento a corto plazo	Total pasivo Corriente / Fondo Común	28,77%
	Índice de propiedad o razón de independencia financiera	Fondo Común / Activo Total	67,45%
Indicadores de eficiencia	Rotación de Cartera	Cuotas anuales /Cuentas por Cobrar Promedio	6,74
		Periodo promedio de cobro o plazo promedio de cuentas por cobrar: 365 dias/rotacion de cuentas por cobrar	54,17

“Con un equipo entusiasmado puedes conseguir casi cualquier cosa”.

-Tahir Shah-



Desde que asumimos las riendas de esta administración hemos buscado mejorar cada día la reputación de este edificio a través de mejoras tanto físicas como internas.

Se crearon estrategias para acabar con situaciones de prostitución, robo, consumo de drogas, etc. Como también se llevaron a cabo mecanismos de mejora en los ascensores, fachada, equipos de tecnología de punta, entre otras obras que nos han permitido hasta hoy modernizar nuestro edificio.

Hablamos de “NUESTRO”, porque así lo sienten sus empleados y administrativos. Sabemos que todo lo que hoy hemos logrado lo debemos en gran parte al compromiso que también han asumido nuestros trabajadores y propietarios por ver cada día un edificio mejor.

Todo lo que hoy somos se debe a un trabajo en equipo que venimos realizando desde hace alrededor de 11 años, y quienes han estado en pasadas administraciones han podido ver los cambios, como es el caso de Francisco Toscano, uno de nuestros supervisores más antiguos el cual expresa: “El Conquistador ha pasado por diferentes administraciones que tuvieron muchas recaídas, esta administración se encargó de recuperar muchas áreas comunales que estaban

destruidas. El edificio tenía una imagen precaria, los balcones, los aires, etc. pero esta nueva administración se ha encargado de recuperarlos y darle una nueva vida a la restauración general del edificio. La administración actual, le ha dado una mayor seguridad al edificio, anteriormente habían ladrones, movimiento de drogas y ese tipo de cosas. Ahora el edificio se ha convertido en un lugar donde las personas quieren invertir porque se dan cuenta del buen servicio de seguridad. Definitivamente la imagen del edificio ha mejorado mucho”.

Sabemos que faltan muchas cosas por mejorar, pero mientras nuestro equipo de trabajo esté motivado, tendremos la seguridad de alcanzar nuestras metas con mayor facilidad.

El Conquistador se ha convertido en un segundo hogar y una familia para sus empleados. Juntos trabajamos por un mismo sueño: ver cada día un edificio más moderno.

Para este año podemos decir que administrativamente hay una armonía y una estabilidad económica en el edificio. El presidente del Consejo Administrativo del Conquistador, el señor Manuel Torrado, reconoce que la copropiedad cuenta con un personal idóneo, y que se busca constantemente capacitarlos y motivarlos para que su labor sea la mejor. “Soñamos con ser el edificio más moderno de la ciudad, quisiéramos que los propietarios cambiaran sus vidrios y sus puertas, llevar a cabo un proyecto que tenemos con la piscina, modernizar las canchas. Sabemos que estos proyectos necesitan inversión monetaria, pero estamos reuniendo lo necesario para verlos realizados”, así lo expresa el Manuel Torrado, Presidente Consejo de Administración.

Nuestra invitación es a seguir trabajando por nuestro edificio para que la modernización total de este, se haga realidad. Tenemos el mejor equipo de trabajo, creemos en que será posible lograrlo.

Talento Humano y Convivencia



Un factor importante en nuestra administración, es la promoción de la recreación, convivencia y la integración social.

Con ese propósito, nació desde el seno del Consejo de la administración, la idea de crear un club deportivo, la cual, ha generado que nuestros niños se integren y despierten una pasión por el deporte y la sana recreación, evitando con ello, que obtengan malos hábitos.

Como se puede observar en las fotografías mostradas, en nombre del club deportivo se han organizado varios eventos de índole recreacional, los cuales contaron con la participación de propietarios, empleados, residentes y estudiantes de colegios de nuestra comunidad.



Talento Humano y Convivencia



Celebración día de Amor y Amistad, con empleados y propietarios del Edificio el Conquistador

Club Deportivo de la Salud conformado por hijos de los empleados, residentes y estudiantes de colegios de nuestra comunidad



Celebración Día del Trabajo en homenaje a la ardua labor de nuestros empleados del Edificio el Conquistador

Desarrollo de Obras de Mejoramiento

La copropiedad edificio El Conquistador se visiona como uno de los lugares preferidos de turistas y propietarios, por eso, trabajamos por instalaciones más cómodas, modernas y seguras. A continuación, exponemos algunas de las obras que hemos realizado durante este año.

Obras de Mejoramiento



Área de Jardín recuperada.

El edificio El Conquistador está comprometido con el medio ambiente, por eso se encargó de recuperar el área del jardín. Sembramos más plantas e hicimos un encerramiento de la zona.



Con ellos, además de brindar una mayor seguridad y evitar que los alrededores del edificio el conquistador sea utilizados por personas que ejecuten actos fisiológicos que atenten contra la higiene y salubridad de nuestra comunidad.

Obras de Mejoramiento



Como se informó en asambleas pasadas, esta administración hace aproximadamente 5 años intervino la fachada del edificio El Conquistador, la cual, para la época se encontraba resquebrajada y prácticamente se caía a pedazos.

Lavada de Fachada General



Como una medida de conservación y de protección a la fachada y a la inversión realizada para su reparación, es menester cada cierto período realizarle un lavado general para mitigar los efectos negativos que produce la alta salinidad y las inclemencias del clima.

Modernización de cuarto de cámaras.



Concientes de la inseguridad que se vive en la ciudad de Cartagena y comprometidos con el descenso de este indicativo social, hemos instalado un sistema de Circuito Cerrado de Televisión (CCTV).

Recientemente este sistema fue modernizado con equipos de última generación, que ofrecen una mayor resolución y la capacidad de

identificar los rostros de las personas que se vean implicadas en situaciones que afecten la sana convivencia y comprometer la seguridad de las zonas comunales

Igualmente, promovemos charlas con la Policía Nacional, a fin de promover la seguridad de todos los propietarios.

Obras de Mejoramiento



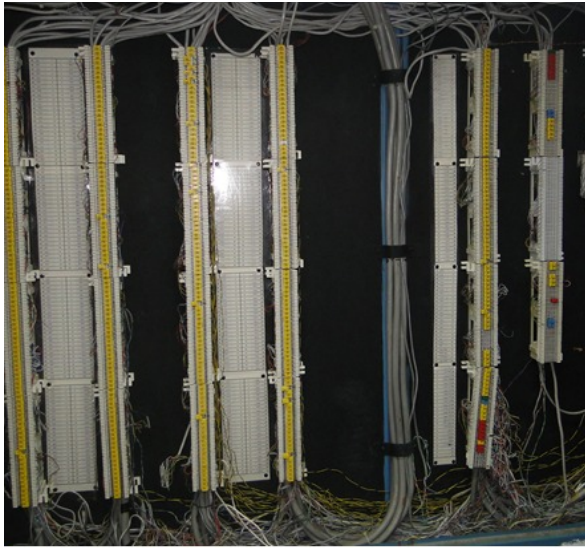
Rampa carga y descargue de materiales y mobiliarios.



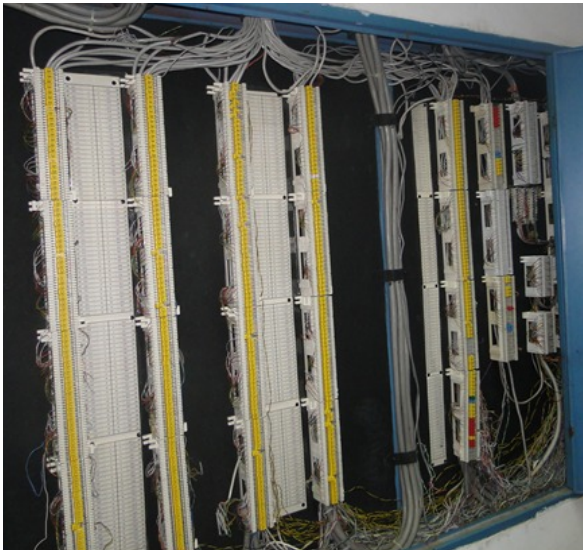
La zona de cargue y descargue era una deficiencia de esta copropiedad, los propietarios no contaban con un espacio que nos permitiese de manera cómoda ingresar a las unidades privadas el correspondiente mobiliario y materiales.

Hoy en día, esa necesidad ha sido solventada, por lo que contamos con una rampa que permite el ingreso de estos elementos de manera cómoda a la parte inferior del edificio El Conquistador y de allí a los apartamentos que lo requieran.

Obras de Mejoramiento



Strip telefónico para 250 nuevas líneas telefónicas



El edificio El Conquistador necesitaba estar a la vanguardia del constante auge de las TICS, por eso quiso superar los límites con los que contaba su sistema de comunicaciones. Por lo cual, hoy ponemos en funcionamiento 250 nuevas líneas telefónicas para el servicio de los propietarios.

Informe Jurídico y de Cartera

A lo largo de todos estos años hemos enfocado parte de nuestros esfuerzos para establecer unos adecuados mecanismos para la recuperación de la cartera morosa.

Observando los estados financieros comparativos 2016-2003, podemos evidenciar una variación positiva del 71.5%, ya que otrora, esta ascendía a la suma de \$678.408.286, contra \$192.642.293, cifra que la representa actualmente.

Para el período 2016, la copropiedad no tuvo la necesidad de iniciar cobros jurídicos, habida cuenta, que la cultura de pago de los propietarios se ha incrementado y hoy más que abstenerse de cancelar, abonan a expensas futuras, incluso cancelan el total del período anual de manera anticipada.

Por esta razón, la cartera que actualmente posee la copropiedad, en su mayoría se encuentra representada en 6 unidades, que a su vez se encuentran en cobro judicial.

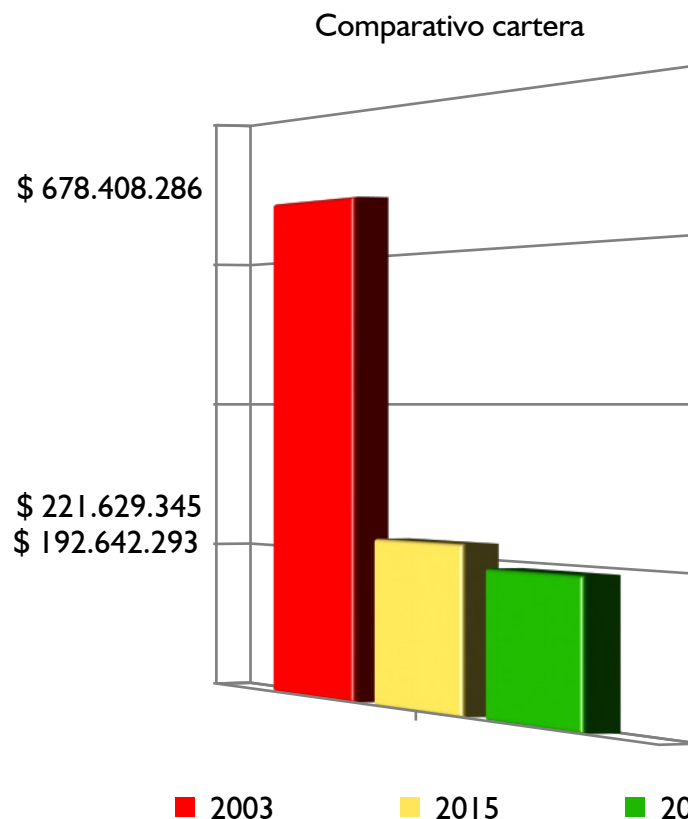
Ahora bien, en lo que respecta a la variación de este concepto para el período 2015-2016,

tenemos que para este último año realizamos una recuperación por valor de \$28.986.707, siempre utilizando procesos y mecanismos prejurídicos legalmente aceptados.

La Copropiedad cuenta con un total de 530 unidades, clasificadas en apartamentos, locales, y garajes. Para 2015, 92 unidades se encontraban morosas, de las cuales 66 tenían una deuda inferior a \$1.000.000, 21 unidades debían entre \$1.000.000 y \$10.000.000 y 5 unidades tenían una deuda que superaba la cifra de \$10.000.000.

Actualmente son 84 las unidades dentro de la cartera morosa, 69 de ellas adeudan una suma inferior a \$1.000.000, 11 unidades adeudan entre \$1.000.000 y 10.000.000 y 4 de ellas adeudan una suma superior a \$10.000.000.

¡Y no pararemos! Queremos contar contigo para que este 2017 logremos recuperar aún más. Recuerda que si pagas a tiempo tus cuotas de administración, tú serás el más beneficiado, pues estarás aportando para el sostenimiento y solidez financiera del edificio que has escogido para vivir o para tener tu negocio.

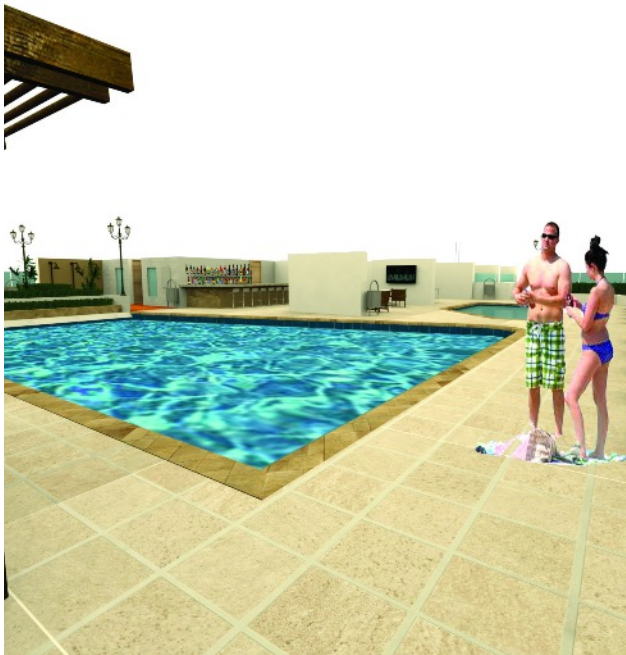


Proyecto de Obras de Mejoramiento

Una de las áreas más importantes y de mayor interés para propietarios, visitantes y turistas es la piscina. Lo anterior hace necesario que la misma se encuentre en constante mejoría y adaptación a los requerimientos de sus usuarios.

Con este fin nos proponemos para el presente año realizar una remodelación completa que

implica la redistribución y nuevos espacios que permitan un mayor aprovechamiento del área de la piscina. Entre los nuevos espacios que podrán gozar quienes visiten la piscina del edificio El Conquistador se encuentran: jacuzzi, sauna, parque infantil, área de juegos, sala de tv, entre otros.



La remodelación de la piscina incluye nuevos pisos, pérgolas en madera y nuevo enchape para la zona interna de la piscina, así como una sala de

TV, todo con un encerramiento de vidrio templado, convirtiendo en un espacio para el descanso y recreación de todos.



Remodelción de la Piscina Edificio el Conquistador



COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR

Asamblea General de Propietarios No. 49

Informe de Administración

Marzo 29 y Abril 1 del 2017
Cartagena - Colombia
www.edificioelconquistador.net