

3. Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa

“La Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa es una empresa industrial y comercial del departamento de Cundinamarca, fue creada y reformada mediante el Decreto 0679 de 1996, 02875 del 13 de noviembre de 1997, 02211 del 30 de noviembre de 1998, 030 de febrero 28 de 2005 y 00266 y 00287 de octubre de 2008, cuenta con personería jurídica y autonomía administrativa; tiene como misión celebrar, desarrollar y ejecutar todos los actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de servicios, relacionados con la administración de bienes inmuebles del sector público y sector privado a nivel nacional, con personería jurídica y autonomía administrativa”¹.

Dentro de las actividades que ejecuta la Empresa encontramos, entre otras:

- Avalúos comerciales y de renta
- Gestión predial y ambiental
- Gerenciamiento de proyectos de construcción
- Mantenimiento, mejoramiento e interventora de obras arquitectónicas, generando rentabilidad para la empresa y desarrollo socio económico para el departamento.
- Brindar asesoría y asistencia técnica a los municipios, en coordinación con La Unidad Administrativa Especial de Vivienda Social, en la identificación de predios con vocación para el desarrollo de proyectos habitacionales.
- Estimular la inversión privada, nacional y extranjera, en proyectos habitacionales y de construcción de servicios
- Priorizar la acción de la Empresa en la promoción de proyectos factibles de ser ejecutados en el territorio Cundinamarqués, precisando la participación tanto de Empresas nacionales y departamentales como de los municipios y asociaciones de éstos

ANÁLISIS PRESUPUESTAL

INGRESOS

El presupuesto para la vigencia 2015 fue aprobado mediante la resolución 001074 del 18 de diciembre de 2014, por el Consejo Superior de Política Fiscal CONFISCUN, por valor de \$53.536 millones, de los cuales \$7.423 millones corresponden a la disponibilidad inicial, \$46.063 millones a ingresos corrientes y \$50 millones a recursos de capital. Dicho presupuesto fue adoptado mediante acuerdo N0. 12 del 23 de diciembre de 2014, por el mismo valor.

Durante el ejercicio se realizaron modificaciones al presupuesto a través de resoluciones y acuerdos por valor de \$73.548 millones, los cuales incrementaron el estimativo inicial en un 137%, en consecuencia

¹ Nuestra Empresa, Bogotá, Colombia, Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, <http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co/empresa.html>

el total estimado ascendió a \$127.084 millones. Dichas modificaciones se generaron en un 78% en los ingresos corrientes por valor de \$52.759 millones del valor modificado, al interior de los ingresos corrientes las variaciones se efectuaron especialmente en el rubro de otros ingresos de explotación por \$51.668 millones; seguido por la disponibilidad inicial por \$13.458 millones y por último la adición de las cuentas por cobrar por \$7.331 millones.

Del total estimado los ingresos corrientes representan el 78% con \$98.822 millones, la disponibilidad inicial con el 16%, por valor de \$20.882 millones y las cuentas por cobrar con el 6% por \$7.331 millones.

Cuadro 74. Ejecución presupuestal de ingresos

EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA
Ejecución presupuestal de ingresos
Vigencia 2015
(Cifras en millones de pesos)

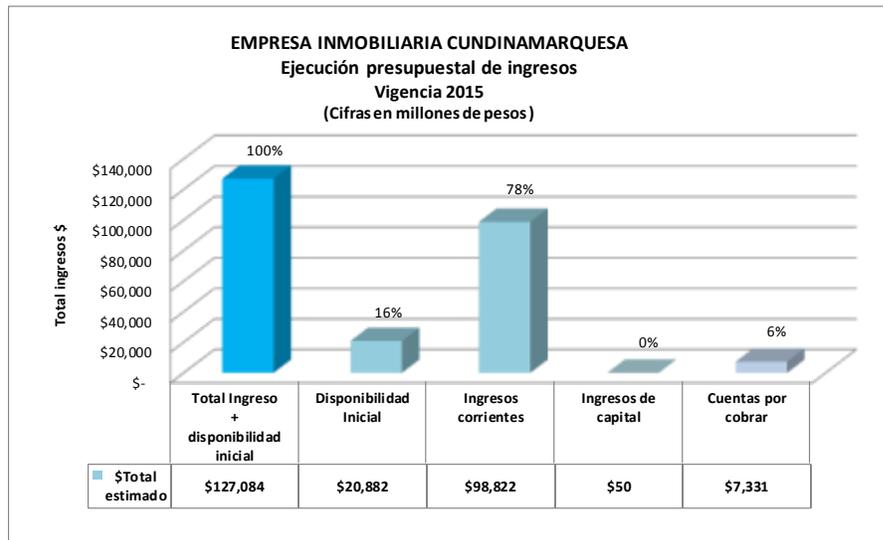
Concepto	Estimativo inicial	Modificaciones	Total estimado (E.T)	Variación absoluta	Variación relativa	% Part. E.T	Recaudos	% Part. recaudo	Saldo por recaudar	% Ejecución
TOTAL INGRESOS + DISPONIBILIDAD INICIAL	\$53,536	\$73,548	\$127,084	\$73,548	137%	100%	\$108,680	100%	\$(18,404)	86%
<i>Disponibilidad inicial</i>	<i>\$7,423</i>	<i>\$13,458</i>	<i>\$20,882</i>	<i>\$13,458</i>	<i>181%</i>	<i>16%</i>	<i>\$20,882</i>	<i>19%</i>	<i>\$-</i>	<i>100%</i>
Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa	\$450	\$490	\$940	\$490	109%	1%	\$940	1%	\$-	100%
Disponibilidad Inicial de terceros	\$6,973	\$12,969	\$19,942	\$12,969	186%	16%	\$19,942	18%	\$-	100%
Total ingresos	\$46,112	\$60,090	\$106,202	\$60,090	130%	84%	\$87,798	81%	\$(18,404)	83%
Ingresos corrientes	\$46,063	\$52,759	\$98,822	\$52,759	115%	78%	\$82,485	76%	\$(16,337)	83%
Ingresos de Explotación	\$46,063	\$52,759	\$98,822	\$52,759	115%	78%	\$82,485	76%	\$(16,337)	83%
Venta de servicios	\$5,681	\$1,091	\$6,772	\$1,091	19%	5%	\$4,590	4%	\$(2,182)	68%
Otros ingresos de explotación	\$40,382	\$51,668	\$92,050	\$51,668	128%	72%	\$77,895	72%	\$(14,155)	85%
Ingresos de capital	\$50	\$-	\$50	\$-	0%	0	\$108	0%	\$58	218%
Rendimientos financieros	\$50	\$-	\$50	\$-	0%	0%	\$108	0%	\$58	218%
Cuentas por cobrar	\$-	\$7,331	\$7,331	\$7,331	0%	6%	\$5,206	5%	\$(2,125)	71%
Cuentas por cobrar	\$-	\$7,331	\$7,331	\$7,331	0%	6%	\$5,206	5%	\$(2,125)	71%

Fuente: Contraloría de Cundinamarca, Sistema Integral de Auditorías SIA.

El total de los recaudos muestra una ejecución del 86%, equivalente a \$108.680 millones. La anterior cifra corresponde \$82.485 millones, con el 76%, a ingresos corrientes, de los cuales \$77.895 millones corresponden a otros ingresos de explotación; siendo la mayor participación, los ingresos de terceros por \$77.220 millones, en los rubros de administración y ejecución de proyectos de obras públicas y civiles, y cánones arrendatarios. También se refleja un recaudo de \$20.882 millones con el 19% del total recaudado como disponibilidad inicial y el recaudo de cuentas por cobrar por valor de \$5.206 millones quedando un saldo por ejecutar de \$18.404 millones.

El presupuesto estimado de ingresos de la Empresa Inmobiliaria para la vigencia 2015, se incrementó \$45.865 millones, un 56% con respecto al año 2014, generado especialmente por otros ingresos de explotación con \$53.853 millones, en los rubros de ingresos a terceros, cánones de arrendamientos y administración y ejecución de proyectos de obras públicas y civiles.

Gráfica 21. Ejecución presupuestal de ingresos



Cuadro 75. Ejecución comparativa presupuestal de ingresos

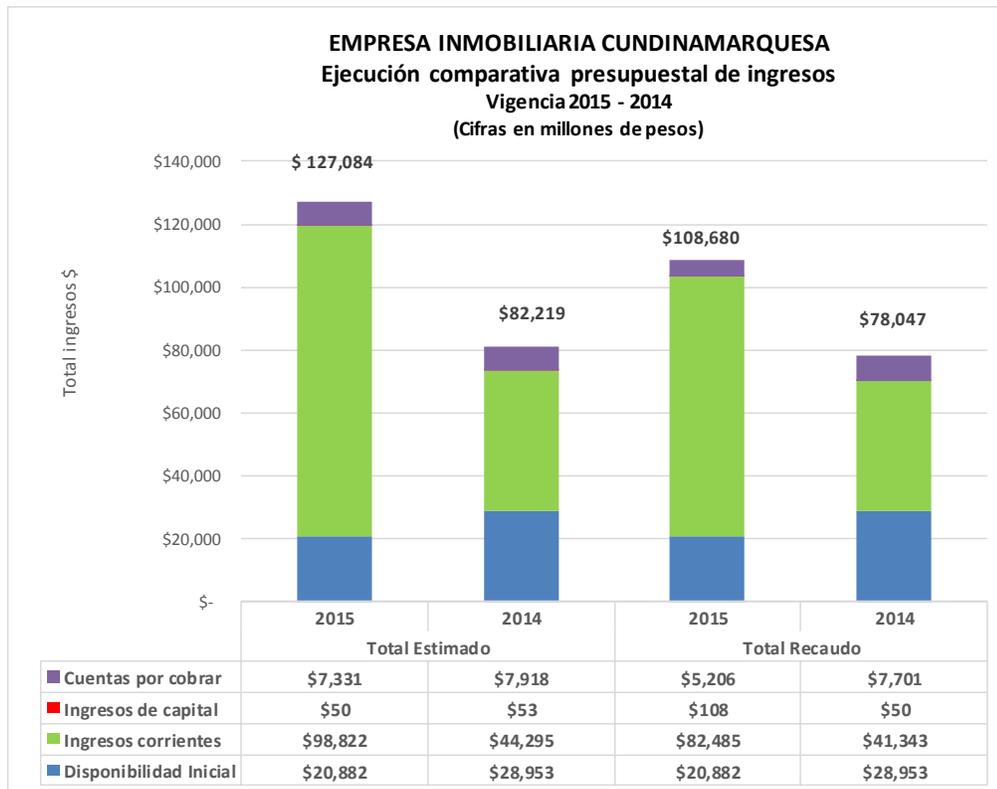
EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA
Ejecución comparativa presupuestal de ingresos
Vigencia 2015 - 2014
(Cifras en millones de pesos)

Concepto	Total estimado				Recaudos				% Ejecución	
	2015	2014	Variación absoluta	Variación relativa	2015	2014	Variación absoluta	Variación relativa	2015	2014
TOTAL INGRESOS + DISPONIBILIDAD INICIAL	\$127,084	\$81,219	\$45,865	56%	\$108,680	\$78,047	\$30,633	39%	86%	96%
<i>Disponibilidad inicial</i>	\$20,882	\$28,953	\$(8,071)	-28%	\$20,882	\$28,953	\$(8,071)	-28%	100%	100%
Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa	\$940	\$932	\$7	1%	\$940	\$932	\$7	1%	100%	100%
Disponibilidad Inicial de terceros	\$19,942	\$28,021	\$(8,079)	-29%	\$19,942	\$28,021	\$(8,079)	-29%	100%	100%
<i>Total ingresos</i>	\$106,202	\$52,266	\$53,936	103%	\$87,798	\$49,094	\$38,705	79%	83%	94%
<i>Ingresos corrientes</i>	\$98,822	\$44,295	\$54,527	123%	\$82,485	\$41,343	\$41,142	100%	83%	93%
<i>Ingresos de explotación</i>	\$98,822	\$44,295	\$54,527	123%	\$82,485	\$41,343	\$41,142	100%	83%	93%
Venta de servicios	\$6,772	\$6,097	\$675	11%	\$4,590	\$4,450	\$139	3%	68%	73%
Otros ingresos de explotación	\$92,050	\$38,197	\$53,853	141%	\$77,895	\$36,893	\$41,002	111%	85%	97%
<i>Ingresos de capital</i>	\$50	\$53	\$(3)	-6%	\$108	\$50	\$58	116%	218%	95%
Rendimientos financieros	\$50	\$53	\$(3)	-6%	\$108	\$50	\$58	116%	218%	95%
<i>Cuentas por cobrar</i>	\$7,331	\$7,918	\$(588)	-7%	\$5,206	\$7,701	\$(2,495)	-32%	71%	97%
Cuentas por cobrar	\$7,331	\$7,918	\$(588)	-7%	\$5,206	\$7,701	\$(2,495)	-32%	71%	97%

Fuente: Contraloría de Cundinamarca, Sistema Integral de Auditorías SIA.

Igualmente la ejecución de los ingresos en la vigencia 2015 se incrementó en \$30.633 millones, con el 39%, al pasar de \$78.047 millones en el 2014 a \$108.680 millones en la vigencia 2015. Sin embargo, la ejecución de los ingresos disminuyó en 10 puntos porcentuales con relación a la vigencia anterior que fue del 96%.

Gráfica 22. Ejecución comparativa presupuestal de ingresos



GASTOS

El presupuesto apropiado de gastos para la Inmobiliaria Cundinamarquesa fue de \$53.536 millones, de los cuales \$47 millones corresponden a la disponibilidad final. Durante la vigencia se efectuaron modificaciones por valor de \$73.548 millones, equivalentes al 137%, de lo apropiado inicialmente. Estas modificaciones se dieron principalmente en gastos de operación de terceros, por \$59.614 millones; la adición de las cuentas por pagar de la vigencia 2014, por \$12.063 millones, y en gastos de funcionamiento por \$1.697 millones, para obtener así una apropiación definitiva de gastos de \$127.084 millones. Del total apropiado, el 86% por valor de \$109.196 millones, corresponden a gastos de operación, siendo el rubro más representativo los gastos de operación de terceros; el 9% a cuentas por pagar \$12.063 y el 5% a gastos de funcionamiento con \$5.778 millones

Cuadro 76. Ejecución presupuestal de gastos

EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA

Ejecución presupuestal de gastos

Vigencia 2015

(Cifras en millones de pesos)

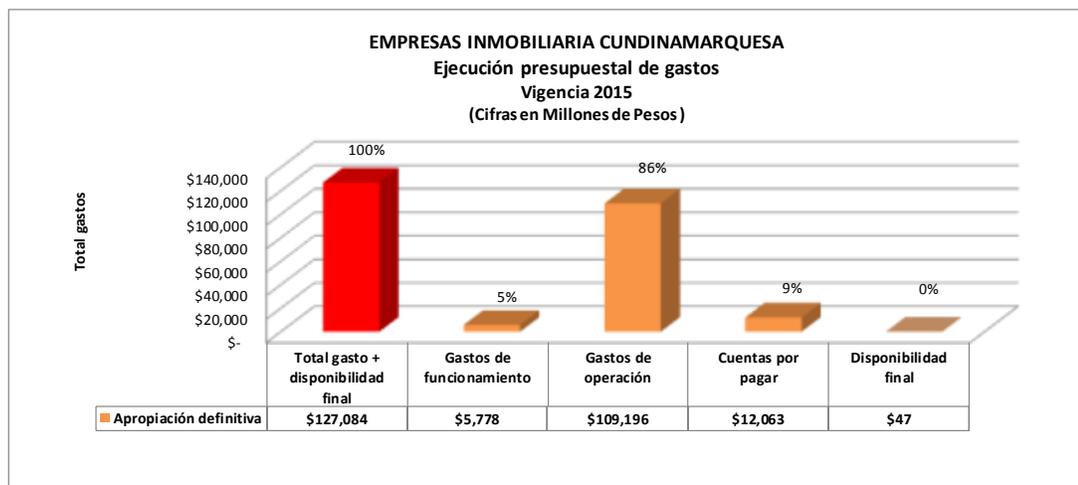
Concepto	Apropiación inicial	Modificaciones	Apropiación definitiva (A.D)	Variación absoluta	Variación relativa	% Part. A.D	Compromisos	Giros	Saldo de apropiación	% Ejecución
TOTAL GASTOS + DISPONIBILIDAD FINAL	\$ 53,536	\$ 73,548	\$ 127,084	\$73,548	137%	100%	\$ 108,244	\$79,074	\$ 18,840	85%
Total gastos	\$ 53,489	\$ 73,548	\$ 127,037	\$ 73,548	138%	100%	\$ 108,244	\$ 79,074	\$ 18,793	85%
Gastos de Funcionamiento	\$ 4,081	\$ 1,697	\$ 5,778	\$ 1,697	42%	5%	\$ 5,210	\$ 4,903	\$ 568	90%
Gastos personal	\$ 2,593	\$ 711	\$ 3,304	\$ 711	27%	3%	\$ 2,910	\$ 2,758	\$ 395	88%
Gastos generales	\$ 1,119	\$ 291	\$ 1,410	\$ 291	26%	1%	\$ 1,294	\$ 1,138	\$ 116	92%
Transferencias corrientes	\$ 369	\$ 695	\$ 1,064	\$ 695	188%	1%	\$ 1,007	\$ 1,007	\$ 57	95%
Gastos de operación	\$ 49,408	\$ 59,788	\$ 109,196	\$ 59,788	121%	86%	\$ 91,264	\$ 63,434	\$ 17,932	84%
Gastos de operación propios	\$ 2,271	\$ 174	\$ 2,445	\$ 174	8%	2%	\$ 2,197	\$ 1,834	\$ 248	90%
Gastos de operación terceros	\$ 47,137	\$ 59,614	\$ 106,751	\$ 59,614	0%	84%	\$ 89,067	\$ 61,600	\$ 17,684	83%
Cuentas por pagar 2014	\$ -	\$ 12,063	\$ 12,063	\$ 12,063	0%	9%	\$ 11,770	\$ 10,736	\$ 293	0%
Cuentas por pagar 2014	\$ -	\$ 12,063	\$ 12,063	\$ 12,063	0%	9%	\$ 11,770	\$ 10,736	\$ 293	0%
Disponibilidad final	\$ 47	\$ -	\$ 47	\$ -	0%	0%	\$ -	\$ -	\$ 47	0%
Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa	\$ 47	\$ -	\$ 47	\$ -	0%	0%	\$ -	\$ -	\$ 47	0%
Terceros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%	0%	\$ -	\$ -	\$ -	0%

Fuente: Contraloría de Cundinamarca, Sistema Integral de Auditorías SIA e Información enviada por la Entidad vía correo electrónico

En la vigencia 2015 la ejecución de gastos ascendió a \$108.244 millones, que corresponde al 85%, del total apropiado. El rubro de mayor representatividad fue los gastos de operación con un valor de \$91.264 millones, principalmente en el rubro de gastos de operación de terceros, donde se registraron compromisos por \$89.067 millones, dentro de éstos se destacan los gastos de administración y ejecución de proyectos de obras públicas y civiles por \$53.791 millones, y pago en adquisición de predios, entre otros.

Se realizaron giros por \$79.074 millones, la suma de \$63.434 millones corresponden a gastos de operación, \$10.736 millones por concepto de cuentas por pagar y \$4.903 millones, a gastos de funcionamiento.

Gráfica 23. Ejecución presupuestal de gastos



ANÁLISIS FINANCIERO

Balance General

Para el año 2015 los activos totales de la Inmobiliaria sumaron \$43.341 millones reflejando un aumento del 3% frente a la vigencia anterior de \$41.982 millones; los activos corrientes presentan un crecimiento igualmente del 3% por valor \$1.047 millones y los activos no corrientes aumentaron el 60% con \$312 millones.

Dentro de la cuenta de los activos corrientes, la cuenta de efectivo se incrementó en un 36%, por valor de \$9.296 millones, recursos que se reflejan en bancos y corporaciones corresponden a convenios y/o contratos firmados por la Inmobiliaria y otros; la cuenta de deudores disminuyó en un 54% por valor de \$8.249 millones.

Cuadro 78. Balance general

EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA						
Balance general						
A 31 de diciembre del 2015 - 2014						
(Cifras en millones de pesos)						
Cuenta	2015	% Part. 2015	2014	% Part. 2014	Variación absoluta	Variación relativa
Efectivo	\$ 35,309	81%	\$ 26,014	62%	\$ 9,296	36%
Inversiones e instrumentos derivados	\$ 106	0%	\$ 106	0%	\$ -	0%
Rentas por cobrar	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Deudores	\$ 7,093	16%	\$ 15,343	37%	\$ (8,249)	-54%
Inventarios	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Activo corriente	\$ 42,509	98%	\$ 41,463	99%	\$ 1,047	3%
Propiedades, planta y equipo	\$ 780	2%	\$ 446	1%	\$ 333	75%
Bienes de uso público e históricos y culturales	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Recursos naturales no renovables	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Otros activos	\$ 52	0%	\$ 73	0%	\$ (21)	-29%
Activo no corriente	\$ 831	2%	\$ 520	1%	\$ 312	60%
TOTAL ACTIVO	\$43,341	100%	\$41,982	100%	\$ 1,358	3%
Cuentas de Orden Deudoras						
Derechos contingentes	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Deudoras de control	\$ 104	0%	\$ 104	0%	\$ -	0%
Deudoras por contra (Cr)	\$ (104)	0%	\$ (104)	0%	\$ -	0%
Total Cuentas de Orden Deudoras	\$ -	0%	\$ -	0%		
Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Operaciones de instrumentos derivados	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Cuentas por pagar	\$ 35,311	84%	\$ 35,352	88%	\$ (42)	0%
Obligaciones laborales y de seguridad social integral	\$ 297	1%	\$ 196	0%	\$ 101	52%
Otros bonos y títulos emitidos	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Pasivos estimados	\$ 51	0%	\$ 51	0%	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ 6,436	15%	\$ 4,373	11%	\$ 2,063	47%
Pasivo corriente	\$ 42,094	100%	\$ 39,972	100%	\$ 2,122	5%
Obligaciones financieras	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Pasivo no corriente	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
TOTAL PASIVO	\$42,094	100%	\$39,972	100%	\$ 2,122	5%
Hacienda pública	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Patrimonio institucional	\$ 1,246	100%	\$ 2,010	100%	\$ (764)	-38%
TOTAL PATRIMONIO	\$ 1,246	100%	\$ 2,010	100%	\$ (764)	-38%
Cuentas de Orden Acreedoras						
Responsabilidades contingentes	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Acreedoras de control	\$ 17	0%	\$ 17	0%	\$ -	0%
Acreedoras por contra (Db)	\$ (17)	0%	\$ (17)	0%	\$ -	0%
Total Cuentas de Orden Acreedoras	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%

Fuente: Contraloría de Cundinamarca, sistema Integral de Auditorías SIA y CHIP Contaduría General de la Nación.

A 31 de diciembre de 2015, los pasivos aumentaron en un 5%, pasando de \$39.972 millones en la vigencia 2014 a \$42.094 millones en el año 2015; incremento originado especialmente por las obligaciones laborales y de seguridad social integral, cuyos saldos son los valores consolidados por los diferentes conceptos de prestaciones sociales; y en otros pasivos, estos saldos corresponden a la venta de inmuebles de vigencias anteriores de los cuales a la fecha están pendientes de legalizar.

El patrimonio presenta una variación significativa donde se disminuyó en un 38%, pasando de \$2.010 millones en el año 2014 a \$1.246 millones en el 2015; este comportamiento se evidencia en la cuenta de patrimonio institucional, ocasionado por la depuración contable que realizó la Entidad durante el 2015.

Estado de Actividad Financiera, Económica y Social

Al cierre de la vigencia 2015, los ingresos operacionales ascendieron a \$7.175 millones aumentando un 30% en relación al año 2014 que registra \$5.518 millones, y pertenecen en su totalidad a la cuenta de venta de servicios. Estos ingresos corresponden a recursos propios de la Entidad en desarrollo del objeto social y están representados en comisiones por arrendamientos, venta de inmuebles, administración de propiedad horizontal y otros servicios, compra de predios, administración de convenios administrativos municipales, honorarios por avalúos y levantamientos topográficos.

Cuadro 79. Estado actividad financiera, económica y social

EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA

Estado actividad financiera, económica y social

A 31 de diciembre del 2015 - 2014

(Cifras en millones de pesos)

Cuenta	2015	% Part. 2015	2014	% Part. 2014	Variación Absoluta	Variación relativa
Ingresos fiscales	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Venta de bienes	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Venta de servicios	\$ 7,175	100%	\$ 5,518	100%	\$ 1,657	30%
Transferencias	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Operaciones interinstitucionales	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Total ingresos operacionales	\$ 7,175	100%	\$ 5,518	100%	\$ 1,657	30%
Costos de ventas y operaciones	\$ 2,607	100%	\$ 2,068	100%	\$ 539	26%
Total costo de ventas y operaciones	\$ 2,607	100%	\$ 2,068	100%	\$ 539	26%
De administración	\$ 5,097	93%	\$ 3,264	90%	\$ 1,833	56%
De operación	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Provisiones, agotamiento y amortización	\$ 383	7%	\$ 346	10%	\$ 38	11%
Transferencias	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Gasto público social	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Operaciones interinstitucionales	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%
Total gastos operacionales	\$ 5,481	100%	\$ 3,610	100%	\$ 1,871	52%
EXCEDENTE DÉFICIT OPERACIONAL	\$ (912)		\$ (160)		\$ (752)	469%
Otros Ingresos	\$ 1,477		\$ 793		\$ 684	86%
Otros Gastos	\$ 827		\$ 1		\$ 826	80425%
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO	\$ (262)		\$ 631		\$ (893)	-142%

Fuente: Contraloría de Cundinamarca, sistema Integral de Auditorías SIA y CHIP Contaduría General de la Nación.

Al 31 de diciembre de 2015, el costo de ventas y operación presentó un incremento del 26% sumando \$2.607 millones, cifra mayor en \$539 millones con el registrado en el año 2014 que suma \$2.068 millones; los gastos operacionales ascendieron a \$5.481 millones, los cuales aumentaron en un 52% y se concentraron en gastos de administración, siendo los más representativos los gastos generales por \$3.311 millones y, dentro de estos, los que más influyeron fueron las comisiones, honorarios y servicios; seguido por los sueldos y salarios por \$1.515 millones.

Durante la vigencia se causaron otros ingresos por \$1.477 millones y otros gastos por \$827 millones finalizando con un déficit del ejercicio de \$262 millones.