

INFORME DE GESTION AÑO 2017
POR LA JUNTA ASESORA DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRADOR

Señores

Copropietarios Centro Comercial Pasaje La Moneda P.H.
La Ciudad.

En cumplimiento con los Estatutos de la Copropiedad y de conformidad con las normas legales vigentes, presentamos a la Asamblea de Copropietarios, el siguiente informe donde se consignan las actividades realizadas durante el año 2017.

En cumplimiento del Art. 1º Ley 603 de julio/00 podemos garantizar ante los Copropietarios y ante las autoridades, que los productos protegidos por derecho de propiedad intelectual están siendo utilizados en forma legal; es decir, con el cumplimiento de normas respectivas y con las debidas autorizaciones; y en el caso específico de la reproducción musical de acuerdo con los permisos establecidos por Sayco y Acimpro. Así como también, el uso de software de la Copropiedad.

Se deja constancia que la información exigida por el ordinal tercero del artículo 446 del Código de Comercio con todos sus detalles "Presentación de Balance a la Asamblea documentos anexos. La Junta Asesora de Administración y el Representante Legal presentarán a la Asamblea, para su aprobación e improbación, el balance de cada ejercicio" están a disposición del señor secretario para su lectura y son parte integral del presente informe.

Así mismo, conforme a lo estipulado en la misma disposición y lo ordenado por las Circulares 007 de 1983 y 003 de 1984 de la Superintendencia Nacional de Valores, este informe, el balance general y los demás documentos exigidos por la Ley, fueron puestos a disposición de los Copropietarios con la debida anticipación, previa revisión y análisis de la Junta Asesora de Administración, aprobados en su totalidad.

En cumplimiento del Decreto 1406 de 1999 en sus artículos 11 y 12 nos permitimos informar:

Que la Copropiedad ha cumplido durante el año 2017 con las autoliquidaciones y pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, por medio de la planilla única asistida cuyos valores han sido efectivamente consignados.

Que los datos incorporados en las declaraciones de autoliquidación son correctos y se han determinado correctamente con las bases de cotización.

Que son correctos los datos sobre los afiliados al sistema de seguridad social.

Que la Copropiedad como aportante se encuentra a Paz y Salvo con aportes al cierre del ejercicio de acuerdo con los plazos fijados.

Que no existen irregularidades contables en relación con aportes al sistema, especialmente las relativas a la base de cotización, aportes laborales y aportes patronales.

GESTION DE PERSONAL

La Copropiedad cuenta con tres (3) empleados directos así; dos (2) empleados encargados de las labores de mantenimiento general, aseo y oficios varios, y una (1) secretaria para atender la oficina de administración. Todas las obligaciones laborales se encuentran al día o provisionadas de acuerdo con la legislación vigente.

A partir de diciembre 27/2011 se contrató el Servicio de Vigilancia con la firma Seguridad Atlas Ltda., con un vigilante armado 24 horas y un vigilante armado 12 horas de lunes a sábado, incluye tres (3) equipos de comunicación y monitoreo del CCTV.

Se solicitó cotización a las firmas: Seguridad Atlas Ltda., G4S, V.P. Global, y, Prosegur así:

CUADRO COMPARATIVO DE OFERTAS PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA DEL CENTRO COMERCIAL PASAJE LA MONEDA 2018	GRUPO ATLAS	G4S	VP GLOBAL	PROSEGUR
DESCRIPCION DEL SERVICIO	VR UNIT	VR UNIT	VR UNIT	VR UNIT
Servicio de vigilancia armado 24 horas todo el mes incluye domingos y festivos	7.562.423	7.562.423	7.562.423	7.562.423
Servicio de vigilancia armado 12 horas diurnas de lunes a sábado sin festivos	2.708.920	2.708.920	2.708.920	2.708.920
SUBTOTAL	10.271.343	10.271.343	10.271.343	10.271.343
IVA	195.156	195.156	195.156	195.156
TOTAL	10.466.499	10.466.499	10.466.499	10.466.499
Descuento por pronto pago antes de IVA 6%			616.281	
Adicionales				
3 Radios de comunicación	SI	SI	SI	SI
Monitoreo Sist. Alarma GPRS (12 meses)	SI	SI	SI	SI
6 días de apoyo adicional sin costo (Vig*12H)	SI	NO	NO	NO
2 mtto de CCTV al año	SI	NO	SI	SI1
Por compra o contratación de otros productos y/o servicios Atlas concede 5% a 10% de descuento	SI	NO	NO	SI
Reinversión en otros productos y/o servicios especificados	2.400.000	NO	NO	NO
Un análisis de riesgo (Admira) sin costo	SI	SI 2	SI	SI
Un TV de 32" sin costo	NO	NO	SI	NO

Recomendación: Revisadas las propuestas recibidas y verificado el cumplimiento de las especificaciones técnicas, se recomienda adjudicar a la mejor oferta de Seguridad Atlas Ltda.

El servicio de Contabilidad, la Revisoría Fiscal y la Administración se encuentran contratados bajo la modalidad de prestación de servicio. Estas obligaciones se encuentran al día o provisionadas en las cuentas por pagar según corresponda.

Las demás actividades propias de la gestión como mantenimiento y otras se contratan de acuerdo con los requerimientos específicos.

GESTION DE PRESUPUESTO

- **Ingresos:** Corresponde esencialmente a cuotas de administración y a otros ingresos por concepto de arriendo de espacios en zonas comunes.
- **Otros Ingresos:** Corresponden a arriendo de zonas comunes (módulos y cafetería). Actualmente representa el 37,61% de los ingresos por cuota de sostenimiento.
- **Cartera** de 2017 se recaudó en un 96.16%. Las cuentas por cobrar representan un 3.84%. En total su representación es:

DESCRIPCION	VALOR CXC	PARTICIPACION
Del año 2017 cuotas admón., agua y aseo	9.060.600	83,34%
Intereses por mora del periodo 2017	696.400	6,41%
De años anteriores cuotas extraordinarias e intereses por mora	1.118.494	10,29%
Total cartera a diciembre 31/17	10.872.494	100,00%

- **Póliza Multirriesgo:**
 - Áreas Comunes, Áreas Comunes Uso Privado y Responsabilidad Civil

DESCRIPCION	AREA EN M2
Área privada	1.817,97
Área común	549,3
TOTAL	2.367,27

• **GASTOS**

A continuación se relacionan los gastos y lo que representan con respecto al gasto total anual.

Sueldos, auxilio de transporte, cesantías, int/cesantías, primas de servicio, vacaciones, bonificaciones. Dotación y suministro, arl, pensión, aportes parafiscales, personal temporal, gastos médicos	48.762.076	15,8%
Honorarios por servicios de revisoría fiscal, contables, asesoría técnica y administración	29.627.256	9,6%
IVA descontable, Derechos de autor y póliza multirriesgo áreas comunes y privadas	5.423.299	1,8%
Servicio de vigilancia	116.389.332	37,8%
Servicios públicos: Acueducto y alcantarillado, aseo barrido recolección de basuras, energía eléctrica, telefonía e internet	38.859.740	12,6%
Fumigación áreas comunes, SG-SST, imprevistos	16.666.468	5,4%
Eventos especiales y Publicidad	13.659.163	4,4%
Mantenimiento Edificio: Subestación eléctrica, pintura edificio, balcones, escaleras, puertas, impermeabilización azotea, motobomba, tanque subterráneo, equipos de oficina, pisos, cctv, botones anti pánicos, varios, Bombillería y eléctricos, y salva escaleras	32.797.466	10,6%
Otros gastos como: elementos de aseo, cafetería, papelería, fotocopias, taxis y buses, gastos bancarios	5.809.239	1,9%
TOTAL EJECUTADO	307.994.039	100%

ACTIVIDADES RELEVANTES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2017

IT	DESCRIPCIÓN
1	Levantamiento planos zona común.
2	Adecuación puesto ecológico para basuras
3	Servicio de asesoría en el diagnóstico, ejecución e implementación de SG-SST
4	Instalación de 5 puntos de alarma contra incendio
5	Se realizó Reunión con los comerciantes y se describe la consolidación a que se llegaron

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE
<ul style="list-style-type: none"> Instalar otro Directorio del Centro Comercial en la entrada por la Avenida Escallon. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Estudiar la posibilidad de contratar un estudiante de publicidad de último semestre como practicante para diseñar, promover y ejecutar planes comerciales del CC utilizando las mejores, actualizadas y económicas herramientas (redes sociales, se expanda el marketing digital) 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Diseñar, elaborar y distribuir tarjetas de presentación del Centro Comercial entre la oferta hotelera circunvecina. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Sugerir al dueño de la cafetería para que mejore su oferta comercial y el entorno. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Cotizar e instalar una pantalla gigante en la que se puedan promocionar los establecimientos comerciales del CC. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Programar y realizar por lo menos una actividad comercial mensual los días jueves o viernes con perifoneo. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Revisar y compartir el mejor tipo de música, así como también el volumen ya que en algunas oportunidades hay variaciones intempestivas afectando el ambiente auditivo. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda

<ul style="list-style-type: none"> Diseñar, elaborar y distribuir flyers publicitarios en las puertas de entrada. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Solicitar al servicio de vigilancia la revisión del botón de pánico y el mecanismo de alerta a los vigilantes para que no sea solamente visual sino que se pueda efectuar de otras formas para asegurar la atención oportuna del vigilante. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Efecty participará promoviendo a través de eventos el C.C. 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Productos Naturales participará ofreciendo programas de servicio de bioescaner 	Centro Comercial Pasaje La Moneda
<ul style="list-style-type: none"> Crear un grupo de whatsapp del C.C. con los nombres y teléfonos de los comerciantes para compartir ideas e intercambiar opiniones 	Centro Comercial Pasaje La Moneda

ACTIVIDADES PENDIENTES

CAMBIO DE PISOS	
MANO DE OBRA	\$ 37.091.315
MATERIAL 465.12 Mts	\$ 35.871.576
TOTAL CAMBIO DE PISOS	\$ 72.962.891
PANTALLAS LCD	\$ 4.000.000
IMPLENTACION ZONA WIFFI CON 20 MG	\$ 2.000.000
MEJORAMIENTO Y ACTUALIZACION PAG WEB	\$ 16.000.000
PROYECTO DE ILUMINACIÓN	\$ 4.601.400

Agradecemos la confianza depositada en nosotros para dirigir los destinos del Centro Comercial Pasaje La Moneda reiterando nuestro compromiso y disposición para dar los mejores resultados como los obtenidos hasta la fecha.

Atentamente

GUSTAVO VILLALBA ACOSTA
Administrador

EVARISTO SANCHEZ SIERRA
Presidente