

**INFORME DE GESTION AÑO 2023  
POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR  
CENTRO COMERCIAL PASAJE LA MONEDA P.H.**

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

En cumplimiento de 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 principales actividades realizadas durante el año 2023.

En cumplimiento del Art. 1º Ley 603 de julio/00, y del Art. 158 Ley 23 de 1982 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, facturación electrónica para los arriendos zonas común, documento soporte en adquisiciones efectuadas a No obligados a Facturar, pagado a World Office, nomina electrónica pagado a Siigo.

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. El Consejo 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 del Consejo 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 2023 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 parafiscales 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, sensores de movimiento en oficina de administración y alarma contra incendio.

Se solicitó cotización a las firmas: Seguridad Superior, Prosegur, seguridad Atlas, recibidas cotizaciones de Prosegur y Grupo Atlas así:

| DESCRIPCION DEL SERVICIO                                                                                 | PROSEGUR                      |                                    | SEGURIDAD ATLAS              |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                          | Total ,<br>ene a jul<br>14/24 | Total,<br>jul 15 al 31 dic<br>2024 | Total,<br>ene a jul<br>14/24 | Total<br>jul 15 al 31<br>dic 2024 |
| Servicio de vigilancia armado 24 horas en trio con autor relevos todo el mes incluye domingos y festivos | 12.957.904                    | 13.072.304                         | 12.981.061                   | 13.095.294                        |
| Servicio de vigilancia armado 12 horas diurnas de lunes a sábado sin festivos                            | 4.641.664                     | 4.682.643                          | 4.649.765                    | 4.690.683                         |
| VALOR MENSUAL                                                                                            | 17.599.568                    | 17.754.947                         | 17.630.826                   | 17.785.977                        |
| AIU BASE PARA EL IVA                                                                                     | 1.759.957                     | 1.759.957                          | 1.763.083                    | 8.696.581                         |
| IVA DEL 19% SOBRE AIU                                                                                    | 334.392                       | 334.392                            | 334.986                      | 1.652.350                         |
| SUBTOTAL                                                                                                 | 17.933.960                    | 18.089.339                         | 17.965.812                   | 19.438.327                        |
| TOTAL                                                                                                    | 113.810.540                   | 97.652.209                         | 114.012.675                  | 97.822.874                        |
|                                                                                                          | <b>114.397.192</b>            | <b>97.652.209</b>                  | 114.600.369                  | 97.822.874                        |
|                                                                                                          | <b>212.049.401</b>            |                                    | <b>212.423.243</b>           |                                   |

Nota: A partir del 15 de julio de 2024 las tarifas mínimas de los servicios de vigilancia tendrán un incremento adicional de aproximadamente (0,88%) de ley a partir de jul 15/24. Se incluyen seis (6) servicios adicionales, disminución horario laboral cuyo costo del vigilante correrá por parte de la empresa seguridad atlas.

El servicio de Contabilidad y la Administración, se encuentran contratados con una persona jurídica, la Revisoría Fiscal, se encuentra contratada bajo la modalidad de prestación de servicios. 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:

1. Detallamos rubros de los ingresos como se muestra en siguiente cuadro:

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| INGRESO MODULOS ZONAS COMUNES         | 86.147.482  |
| CUOTA DE ADMINISTRACION               | 294.110.100 |
| ENERGIA, AGUA, Y ASEO                 | 27.967.290  |
| POLIZA MULTIRRIESGO                   | 3.620.200   |
| INTERES POR MORA                      | 9.306.122   |
| DESCUENTO PRONTO PAGO                 | -10.122.900 |
| DESCTO VIGILANCIA                     | 5.488.396   |
| REINTEGRO SINIESTRO COBRADO AL SEGURO | 604.622     |
| OTROS INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS    | 1.271.903   |
| TOTALES INGRESOS                      | 418.393.215 |

• **CARTERA:**

A diciembre 31 de 2023 la cartera presentaba un saldo de \$37.539.841 de acuerdo con listado de Deudores en mora. (adjunto).

| DESCRIPCION                                                                                                                                              | Valor CXC     | %    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|
| Cartera a diciembre 31 de 2023 Copropietarios. (cuotas admón., agua y aseo, póliza multirriesgo, intereses por mora). L-104, L-108, L-109, L-110, L-208. | \$ 32.185.990 | 86   |
| Cartera Arriendos zona común.                                                                                                                            | \$ 5.353.851  | 14   |
| Total, cartera a diciembre 31 de 2023.                                                                                                                   | \$ 37.539.841 | 100% |

La cartera durante el año 2023 se recaudó en un 91%.

| facturado durante el año 2023 | Recaudado año 2023 | cartera por cobrar | %    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|------|
| \$ 421.151.194                | \$ 383.611.353     | -\$ 37.539.841     | 0,91 |

• **PÓLIZA SEGURO AREAS COMUNES POLIZA TODO RIESGO Y SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL**  
**POLIZA RESPONSABILIDAD CIVIL: Áreas Comunes, Áreas comunes de uso privado.**

| DESCRIPCIÓN  | AREA EN M2      |
|--------------|-----------------|
| Área privada | 1.817,97        |
| Área común   | 549,30          |
| <b>TOTAL</b> | <b>2.367,27</b> |

| ASEGURADORA                            | NÚMERO DE PÓLIZA | TIPO DE AMPARO          | VIGENCIA                         |            | VALOR AMPARO |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|--------------|
|                                        |                  |                         | FECHA INICIO                     | FECHA FIN  |              |
| PREVISORA                              | 1000638          | RIESGO 1- RAMO MANEJO   | 23/03/2023                       | 23/03/2024 | 25.000.000   |
|                                        |                  | RIESGO 3- RAMO INCENDIO | 23/03/2023                       | 23/03/2024 | 41.365.000   |
|                                        |                  | RESPONSABILIDAD CIVIL   | 23/03/2023                       | 23/03/2024 | 500.000.000  |
| AMPAROS                                |                  | Vr. Asegurado           | Deducible                        |            |              |
| Responsabilidad civil extracontractual |                  | \$ 500.000.000          | 10% de la perdida mínima 1 SMMLV |            |              |
| Edificio Áreas Comunes                 |                  | \$ 4.113.599.562        |                                  |            |              |
| Incendio                               |                  |                         | 0% de la perdida mínimo o SMMLV  |            |              |
| Terremoto                              |                  |                         | 3% de perdida mínimo 1 SMMLV     |            |              |
| Huelga asonada motín                   |                  |                         | 0% de la perdida mínimo o SMMLV  |            |              |
| Equipos eléctricos y electrónicos      |                  | \$ 41.365.000           | 10% de la perdida mínimo 1 SMMLV |            |              |
| Manejo                                 |                  | \$ 25.000.000           | 10% de la perdida mínimo 1 SMMLV |            |              |
| Maquinaria                             |                  | \$ 98.315.674           | 10% de la perdida mínimo 1 SMMLV |            |              |
| Directores y administradores           |                  | \$ 100.000.000          | 10% de la perdida mínimo 1 SMMLV |            |              |

• **GASTOS**

A continuación se relacionan los gastos y su participación respecto al gasto total anual 2023.

| CONCEPTO                                                                                                                           | VALOR              | PARTICIPACIÓN |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Personal.                                                                                                                          | 69.661.493         | 16%           |
| Servicio de vigilancia.                                                                                                            | 185.600.673        | 44%           |
| Servicios públicos.                                                                                                                | 44.623.040         | 11%           |
| Mantenimiento edificio, imprevistos.                                                                                               | 37.100.586         | 9%            |
| Otros gastos. (póliza, Sayco, SG-SST, temporal, ESAL, Fenalco, software, fumigación, honorarios, gastos bancarios, depreciaciones) | 85.224.252         | 20%           |
| <b>TOTAL, EJECUTADO</b>                                                                                                            | <b>422.210.044</b> | <b>100%</b>   |

**Nota:** El valor de los servicios publicos se distribuyen de acuerdo con el coeficiente de area de cada copropietario.

**ACTIVIDADES RELEVANTES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2023.**

1. Con la empresa del servicio de vigilancia se logró un descuento del 3% del valor del servicio mensual a partir del mes de mayo de 2021, durante el año 2023 recibimos un descuento por valor total de \$ **5.488.396**, como se muestra en la siguiente tabla:

| MES          | VALOR            | OBSERVACIÓN                       |
|--------------|------------------|-----------------------------------|
| 17/01/2023   | 391.666,00       | Descuento concedido fact dic-22   |
| 14/02/2023   | 457.768,00       | Descuento concedido fact ene-23   |
| 15/03/2023   | 457.768,00       | Descuento concedido fact feb-23   |
| 18/04/2023   | 457.768,00       | Descuento concedido fact mzo-23   |
| 13/05/2023   | 457.768,00       | Descuento concedido fact abril-23 |
| 14/06/2023   | 457.768,00       | Descuento concedido fact mayo-23  |
| 11/07/2023   | 457.768,00       | Descuento concedido fact jun-23   |
| 12/08/2023   | 464.978,00       | Descuento concedido fact jul-23   |
| 15/09/2023   | 471.286,00       | Descuento concedido fact agos-23  |
| 14/10/2023   | 471.286,00       | Descuento concedido fact sept-23  |
| 15/11/2023   | 471.286,00       | Descuento concedido fact oct-23   |
| 14/12/2023   | 471.286,00       | Descuento concedido fact nov-23   |
| <b>total</b> | <b>5.488.396</b> |                                   |

2. gastos notariales modificación artículos estatutos impuestos actualización estatutos según escritura 1051 inscrita notaria 3ra\_reforma estutos copropiedad e inscripcion de folios

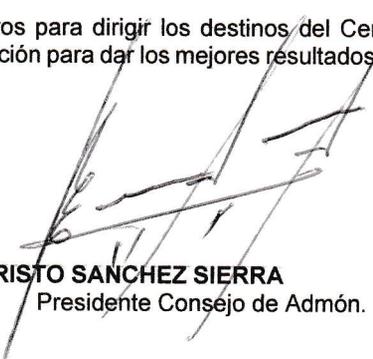
**ESTADO ACTIVIDADES**

| DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD                                                          | EJECUTAD<br>O 2022 | POR<br>EJECUTA<br>R |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Instalar otro Directorio del Centro Comercial en la entrada por la Avenida Escallón. | -                  | X                   |
| Cambio de pisos                                                                      | -                  | X                   |

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.

Cordial saludo,

  
**GUSTAVO VILLALBA ACOSTA**  
Administrador  
Compañía Industrial Colombiana SAS

  
**EVARISTO SANCHEZ SIERRA**  
Presidente Consejo de Admón.