

**INFORME DE GESTION AÑO 2024**  
**POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR DEL**  
**CENTRO COMERCIAL PASAJE LA MONEDA P.H.**

Señores:

Asamblea de 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 2024.

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, y, 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 2024 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 Prosegur, Seguridad Atlas, Seguridad VP Global así:

PROPUESTA 1	PROPUESTA 2		PROPUESTA 3	
PROSEGUR	SEGURIDAD ATLAS		VP GLOBAL	
ene a jul 14/25	ene a jul 14/25	jul 15 al 31 dic 2025	ene a jul 14/25	jul 15 al 31 dic 2025
14.331.669	14.542.757	15.313.523	14.311.869	14.546.727
5.562.425	5.209.158	5.485.243	5.126.626	5.210.754
19.894.094	19.751.915	20.798.766	19.438.495	19.757.481
1.989.409	1.975.191	2.079.877	1.943.850	1.975.748
377.988	375.286	395.177	369.331	375.392
20.272.082	20.127.201	21.193.943	19.807.826	20.132.873
131.768.532	130.826.808	116.566.686	128.750.872	110.730.802
129.311.611	128.387.447	114.393.215	126.350.218	108.666.146
<b>129.311.611</b>	<b>242.780.661</b>		<b>235.016.363</b>	

Propuesta 1: Solo cotizo servicio del 1 al 14 de julio de 2025.

Propuesta 2: hasta el año pasado nos concedía el 3% de descuento mensual.

Propuesta 3: Por 12 meses de contratación tiene un descuento mensual del 12% ó sea la suma de \$2.232.619; o la propuesta de reinversión anticipada de \$27.991.433 utilizado en cualquiera de la necesidad que se tenga como es CCTV, Sistema de Alarma, Sistema de control de acceso peatonal (biométricos, torniquetes, arcos de detención de metales, sistema de control de rondas, sistema de citofonía inalámbrica, software de control de acceso, barreras perimetrales (líneas electrificadas, concertinas, barreras fotoeléctricas, radares)

Nota: A partir del 1° de enero de 2025 el incremento a la tarifa será del 11.05% con aumento adicional del 1,6411% desde el 15 de julio de 2025 acorde a lo establecido por la Superintendencia de Vigilancia.

El incremento del SNLV (SMLV) 2025 es de 9.5% sueldos y auxilio de transporte del 23.5%.

Con la empresa del servicio de vigilancia Seguridad Atlas se logró un descuento adicional del 3% del valor del servicio mensual, a partir del mes de mayo de 2021; durante el año 2024 recibimos un descuento por valor total de **\$6.315.301,45** como se muestra en la siguiente tabla:

FECHA	DESCRIPCION DEL SERVICIO	DESCUENTO 3%
30/01/2024	Dcto concedido factura de dic-23	471.286,00
13/02/2024	Dcto concedido factura de ene/24	528.924,78
12/03/2024	Dcto concedido factura de feb/24	528.924,78
03/04/2024	Dcto concedido factura de mzo/24	528.924,78
03/05/2024	Dcto concedido factura de abril/24	528.924,78
21/06/2024	Dcto concedido factura de mayo/24	528.924,78
10/07/2024	Dcto concedido factura de jun/24	531.415,65
29/08/2024	Dcto concedido factura de jul/24	533.595,18
04/09/2024	Dcto concedido factura de ago./24	533.595,18
03/10/2024	Dcto concedido factura de sept/24	533.595,18
05/11/2024	Dcto concedido factura de oct/24	533.595,18
04/12/2024	Dcto concedido factura de nov/24	533.595,18
<b>TOTAL DESCUENTO CONCEDIDO AÑO 2024</b>		<b>6.315.301,45</b>

El servicio de Contabilidad y de 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. Respecto a algunas actividades realizadas durante 2024 en el marco del SGSST se encuentran detalladas en el informe de gestión SGSST CCPM 2024 (Adjunto).

## GESTION DE PRESUPUESTO

- **INGRESOS:**

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

CUOTA DE ADMINISTRACION	321.399.700	74%
INGRESO MODULOS ZONAS COMUNES	103.421.696	24%
INTERES POR MORA	9.360.193	2%
ENERGIA, AGUA, Y ASEO	34.785.808	
POLIZA MULTIRRIESGO	5.421.700	

DESCUENTO PRONTO PAGO	-11.642.500	
DESCTO VIGILANCIA	6.310.631	
REINTEGRO SINIESTRO COBRADO AL SEGURO	159.470	
OTROS INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS	969.018	
<b>TOTALES INGRESOS</b>	<b>470.185.716</b>	

**PARTICIPACIÓN DE INGRESOS POR ARRIENDO DE ZONAS COMUNES VS CUOTA DE EXPENSAS 2018 A 2024**

AÑO	CUOTA ADMÓN.	ZONAS COMUNES	%
2018	217.776.525	81.946.807	38%
2019	224.730.900	83.894.549	37%
2020	214.705.069	30.700.528	14%
2021	242.238.500	31.558.819	13%
2022	256.660.900	68.157.364	27%
2023	290.099.700	86.147.482	30%
2024	321.399.700	103.421.696	32%

• **CARTERA:**

A diciembre 31 de 2024 la cartera presentaba un saldo de acuerdo con listado de Deudores en mora. (ver detalle).

LOCAL	PROPIETARIO	CUENTA POR COBRAR	OBSERVACIONES
L-102	INVERSIONES HERMOSILLA	262.500	
L-104	JUAN CAMILO NIETO ATEHORTUA	1.077.300	
L-108	AMAURYS CASTILLA ANAYA	4.210.296	EN COBRO JURIDICO
L-109	ROBINSON PINEDO BOLIVAR	10.784.400	EN COBRO JURIDICO
L-110	HERNANDO OSPINA JARAMILLO	9.979.490	EN COBRO JURIDICO
L-203	ANGELICA MARIA BUELVAS BALDIRIS	1.282.400	
L-208	LUCIA DEL CARMEN PARDO DE OSPINO	15.881.340	EN COBRO JURIDICO
<b>TOTAL, CARTERA</b>		<b>43.477.726</b>	

La cartera está compuesta por un 26% a dic. 2023 y, un 74% a dic, 2024; a dic. 2024 representa el 8.36% del ingreso ejecutado \$ 474.389.097 con un recaudo durante el año 2024 en un 91.64 %.

DESCRIPCION	VALOR CXC	%	RECAUDADO
Cartera a diciembre 31 de 2023 Copropietarios. (cuotas admón., agua y aseo, póliza multirriesgo, intereses por mora). L-109, L-110 y L-208	\$ 11.183.340	26%	<b>91.64%</b>
Cartera a diciembre 31 de 2024 Copropietarios. (cuotas admón., agua y aseo, póliza multirriesgo, intereses por mora). L-102, L. 104, L- 108, L-109, L-110, L-203, L- 208.	\$ 32.293.986	74%	
<b>TOTAL CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2024.</b>	<b>\$ 43.477.326</b>	<b>100%</b>	

**COMPORTAMIENTO ANUAL DE LAS CUENTAS POR COBRAR DE 2018 A 2024**

AÑO	INGRESO EJECUTADO	CUENTAS POR COBRAR	%
2018	330.727.214	7.228.000	2%
2019	343.008.310	3.025.700	1%
2020	269.869.469	26.618.111	10%
2021	299.863.387	29.818.050	10%
2022	355.427.864	37.122.902	10%
2023	411.845.072	37.539.841	9%

- **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	23/03/2024	23/03/2025	25.000.000
		RIESGO 3- RAMO INCENDIO	23/03/2024	23/03/2025	41.365.000
		RESPONSABILIDAD CIVIL	23/03/2024	23/03/2025	500.000.000
AMPAROS		Vr. Asegurado	Deducible		
Responsabilidad civil extracontractual		\$ 500.000.000	10% de la pérdida mínima 1 SMMLV		
Edificio Áreas Comunes		\$ 4.113.599.562			
Incendio			0% de la pérdida mínimo o SMMLV		
Terremoto			3% de pérdida mínimo 1 SMMLV		
Huelga asonada motín			0% de la pérdida mínimo o SMMLV		
Equipos eléctricos y electrónicos		\$ 41.365.000	10% de la pérdida mínimo 1 SMMLV		
Manejo		\$ 25.000.000	10% de la pérdida mínimo 1 SMMLV		
Maquinaria		\$ 98.315.674	10% de la pérdida mínimo 1 SMMLV		
Directores y administradores		\$ 100.000.000	10% de la pérdida mínimo 1 SMMLV		

El primer cuadro se muestra el valor de los amparos de AMIT (Actos Malintencionado de Terceros) y HMAAC (Huelga, motín, asonada y conmoción civil y popular), el valor de la prima se da de acuerdo con el valor asegurado de los bienes, se especifica la prima para edificio y la otra para las maquinarias.

El segundo cuadro se refiere al costo total de la póliza, su variación depende mucho del comportamiento del producto de la compañía en cuanto a la siniestralidad, los contratos de

reaseguros de las compañías de seguros por lo general se hacen en los meses de abril, mayo, junio y julio; en la renovación se pueden presentar estos incrementos del producto.

Se debe tener en cuenta que para renovar la póliza se presenta un cuadro comparativo con los valores de varias aseguradoras y la oferta de La Previsora S.A. compañía de seguros fue la de menor valor. Así mismo, afecta el valor de las cotizaciones, la antigüedad de la construcción del Centro Comercial, el sector donde estamos ubicados y el tipo de construcción colonial.

• **GASTOS**

A continuación se relacionan los gastos y su participación respecto al gasto total anual 2024.

DESCRIPCION	VALOR	%
Personal	79.207.426	17%
Honorarios administración, contables, revisoría fiscal	49.181.652	10%
Servicio de Vigilancia	212.431.341	44%
Servicios públicos energía, agua, aseo barrido recol. de basuras, y teléfono	55.771.419	12%
Otros gastos. (póliza, Sayco, SG-SST, temporal, ESAL, Fenalco, software, fumigación, honorarios, gastos bancarios, depreciaciones)	78.434.505	17%
<b>TOTALES</b>	<b>475.026.343</b>	<b>100%</b>

**Notas:**

- 1- El valor de los servicios publicos (Acueducto, Aseo, Barrido y recoleccion de basuras) se distribuyen de acuerdo con el coeficiente de area de cada copropietario.
- 2- El valor de la energia electrica lo asume cada copropietario de acuerdo con el consumo propio de cada unidad privada.

Adjunto. - Informe del SISTEMA DE GESTION SGT-SST CCPM 2024

**ESTADO ACTIVIDADES**

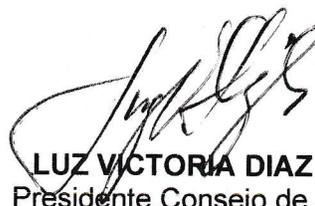
DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD	POR EJECUTAR
Instalar Directorio del C.C. en la entrada por la Avenida Escallón.	X
Cambio de pisos	X
Compra televisor para publicidad.	X
Cambio techo de Eternit que dista con los locales 210 y 212	X
Construcción módulos zonas comunes.	X
Instalación del nombre del CENTRO COMERCIAL en la fachada ppal.	X
Cambiar tejas coloniales techo que dista Local 201	X
Organizar los módulos de las zonas comunes con un diseño estándar para mejorar la imagen del Centro Comercial.	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



**LUZ VICTORIA DIAZ GARCIA.**  
Presidente Consejo de Admón.