

INFORME DE GESTION AÑO 2025
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 2025.

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.

Nota: para el tema de Sayco y Acimpro durante el año 2025 (junio) se presentaron daños en el equipo de sonido y de amplificación del Centro Comercial, los cuales según los técnicos que revisaron informaron que no tienen forma de repararlos, por lo cual se decidió darlos de baja y de igual forma, notificamos a Sayco y Acimpro (anexamos comunicación CNU-16893231 donde informamos que no poseemos medios idóneos como radio, televisión, equipos eléctricos o electrónicos, o dispositivos digitales aptos para la comunicación pública de la música, almacenamiento digital de obras musicales, fonogramas y obras musicales). Por lo anteriormente indicado para el año 2026 no estaremos utilizando este servicio y no se presupuesta el rubro de gasto.

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 2025 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.

El colaborador José Cervantes luego de más de 25 años de servicio presentó los documentos para obtener el beneficio de la jubilación, obteniéndolo a partir del mes de **abril/25** y continuó trabajando con nosotros mediante contrato a término definido hasta diciembre 31 de 2025 fecha en que se retiró definitivamente.

Desde 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.

Teniendo en cuenta el incremento del 23,00% en el s.m.l.m.v. y del el 24.55% en el subsidio de transporte para el 2026 decretado por gobierno nacional, se solicitaron varias cotizaciones, inicialmente sobre la misma base que teníamos del servicio 2025 y como alternativa una oferta con optimización del recurso sin detrimento del riesgo en seguridad para la Copropiedad; a las firmas: Seguridad VP Global, Seguridad Atlas, Seguridad Prosea obteniendo los siguientes resultados, así:

CANT	DESCRIPCION DEL SERVICIO	VP GLOBAL EMPRESA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA						SEGURIDAD ATLAS LTDA	
		DEL 1º ENE AL 30 JUN/26		DEL 1º JUL AL 14 JUL/26		DEL 15 JUL AL 31 DIC/26		DEL 1º ENE AL 30 JUN/26	
		P. UNITARIO MES	VR. TOTAL MES	P. UNITARIO MES	VR. TOTAL MES	P. UNITARIO MES	VR. TOTAL MES	P. UNITARIO MES	VR. TOTAL MES
1	Servicio de vigilancia Y Seguridad Privada armado 24 hrs de Lunes a Domingos , incluido festivos	18.816.976	18.816.976	18.971.056	18.971.056	19.664.414	19.664.414	18.974.198	18.974.198
2	Servicio de vigilancia Y Seguridad Privada armado 12 hrs diurnas de Lunes a Domingos, incluido festivos	8.266.153	16.532.306	8.333.839	16.667.678	8.638.426	17.276.852	6.777.773	6.777.773
2	Servicio de vigilancia Y Seguridad Privada armado 12 hrs diurnas de Lunes a sábados.	6.612.922	13.225.844	6.667.071	13.334.142	6.910.741	13.821.482		
	SUBTOTAL ANTES DEL IVA		48.575.126		48.972.876		50.762.748		25.751.971
	AIU BASE PARA EL IVA		4.857.513		4.897.288		5.076.275		2.575.197
	IVA DEL 19% SOBRE AIU		922.927		930.485		964.492		489.287
	TOTAL IVA INCLUIDO		49.498.053		49.903.361		51.727.240		26.241.258

NOTA: Este 2026 es el año definitivo para el próximo 15 de julio, la jornada laboral máxima legal en Colombia bajará de las 44 horas actuales a las 42 horas semanales. Sin embargo, la gran novedad para este inicio de enero es la plena vigencia de la reforma que amplió el recargo nocturno, un cambio que empezó a regir hace apenas unos días, el pasado 25 de diciembre.

Desde finales de diciembre el recargo ya no empieza a las 9:00 p.m., sino que inicia a las 7:00 p.m. y se extiende hasta las 6:00 a.m. del día siguiente.

El beneficio también se traslada a quienes laboran en días de descanso obligatorio. Para los **domingos y festivos, el horario nocturno también se activa a las 7:00 p.m.**

Con el cumplimiento de la meta de las 42 horas semanales el próximo 15 de julio, **los trabajadores deben estar atentos a una contraprestación legal.** Al alcanzarse este límite de horas, las empresas ya no estarán obligadas a otorgar el día de la familia ni las dos horas semanales de actividades recreativas.

La normativa establece que la reducción del tiempo de trabajo compensa estos beneficios, buscando un equilibrio entre la productividad y el descanso efectivo del empleado sin necesidad de jornadas especiales adicionales.

Durante este primer semestre de 2026, el tope sigue siendo de 44 horas semanales. A partir del 15 de julio, **cualquier minuto trabajado por encima de las 42 horas deberá liquidarse como hora extra.**

El **Ministerio del Trabajo ha advertido que las empresas deben ajustar sus sistemas de nómina no solo para la reducción de la jornada,** sino para la nueva ventana del recargo nocturno que inicia a las 7:00 p.m. El incumplimiento de estas normas puede acarrear multas de hasta 5.000 salarios mínimos.

Con la empresa del servicio de vigilancia Seguridad Atlas se logró un descuento adicional del 4% del valor del servicio mensual, y durante el año 2025 recibimos un descuento por valor total de **\$9.327.740,00.**

El servicio de Contabilidad y de Administración, se encuentran contratados con 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 2025 en el marco del SGSST se encuentran detalladas en el informe de gestión SGSST CCPM 2025 (Adjunto).

GESTION DE PRESUPUESTO

El presupuesto de gastos de la copropiedad se calcula con base en la ejecución del año inmediatamente anterior, las proyecciones de acuerdo con el comportamiento histórico de los mismos y las necesidades propias del C.C. que se ve afectado por su diseño y su antigüedad.

• INGRESOS:

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

DESCRIPCION	APROBADO MENSUAL	PRESUPUESTO APROBADO ENE A DIC-25	EJECUTADO ENE A DIC-25	VAR.
4 INGRESOS				
41550502 MODULO 1 VTA CAMISETAS	(1.532.309)	(18.387.708)	(18.387.708)	100%
41550506 MODULO 2 SUPERGIROS	(2.028.054)	(24.336.648)	(24.336.673)	100%
41550503 MODULO 3	(1.378.219)	(16.538.628)	(15.160.419)	92%
41550504 MODULO 4	(1.347.090)	(16.165.080)	(15.491.535)	96%
41550505 MODULO 5	(1.347.090)	(16.165.080)	(15.491.535)	96%
41550501 MODULO 6 CAFETERIA	(1.731.200)	(20.774.400)	(20.774.400)	100%
41700101 CUOTA DE ADMINISTRACION	(29.461.639)	(353.539.668)	(348.475.200)	99%
41700102 CONSUMO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	(716.321)	(8.595.852)	(9.058.800)	105%
41700103 CONSUMO DE ENERGIA	(980.428)	(11.765.136)	(9.819.789)	83%
41700104 BARRIDO RECOLECCION TRANSPORTE	(1.473.908)	(17.686.896)	(17.095.300)	97%
41700106 RESERVA ESTATUTARIA 1%		-	(5.066.400)	
41700108 CERTIFICADO DE TRADICIÓN	(56.799)	(681.588)	(465.700)	68%
41700201 POLIZA MULTIRRIESGO	(496.949)	(5.963.388)	(5.787.100)	97%
41750102 DESCUENTO POR PRONTO PAGO	883.849	10.606.188	11.598.177	109%
42100501 INTERESES FINANCIEROS		-	(3.446.988)	0%
42100502 INTERESES DE MORA	(546.011)	(6.552.132)	(7.801.191)	119%
42104001 DCTO CONCEDIDO SERV. VIGILANCIA		-	(9.327.740)	0%
TOTAL, INGRESOS	(42.212.168)	(506.546.016)	(514.388.301)	102%

A pesar de que algunos rubros de ingresos se encuentran sub ejecutados, el valor total de los ingresos ejecutados vs los aprobados en ppto 2025 se superaron en un 2%.

ZONAS COMUNES: De acuerdo con instrucciones recibidas de la Asamblea de copropietarios realizada el 12-03-2025 respecto al cambio de imagen y rediseño de los módulos de áreas comunes, así como también, de dividir la cafetería en tres módulos para incrementar el ingreso, se cancelaron todos los contratos de arriendo a diciembre 31 de 2025 para iniciar un nuevo contrato con nuevas condiciones con módulos rediseñados y remodelados. Por lo anterior, se calcula que en dos (2) meses los ingresos por esas zonas se disminuirán mientras se arriendan nuevamente.

SERVICIOS PUBLICOS (Energía, Acueducto y Alcantarillado, Barrido, Recolección y Transporte): Los ingresos por estos servicios se ven afectados por la facturación de consumo de cada uno y se relacionan en el gasto que se distribuye en forma proporcional, lo que significa cero impactos en la ejecución del presupuesto.

CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: Este rubro se presenta sub ejecutado porque la diferencia se encuentra en el rubro reserva ESTATUTARIA 1%.

CERTIFICADO DE TRADICIÓN: De acuerdo con aplicación de la ley 675/2001 la administración debe asegurar previamente que la convocatoria a asamblea ordinaria de copropietarios se realice directamente a los copropietarios debidamente indicados en cada certificado, por lo que se proyectan 31 certificados actualizados.

POLIZA MULTIRIEGOS: SEGURO AREAS COMUNES POLIZA TODO RIESGO Y SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL: El valor de la póliza se ve afectado por la siniestralidad, los contratos de reaseguros, 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, sin embargo se revisa el mercado y se recomienda la mejor oferta para la copropiedad, lo que permite que el ingreso sea igual al gasto por que se distribuye en forma proporcional, lo que significa cero impacto en la ejecución del presupuesto.

Áreas Comunes, Áreas comunes de uso privado:

DESCRIPCIÓN	AREA EN M2
Área privada	1.817,97
Área común	549,30
TOTAL	2.367,27

En el siguiente cuadro se muestra el valor de los amparos de AMIT (Actos Malintencionado de Terceros) y HMAACC (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

ASEGURADORA	NÚMERO DE PÓLIZA	TIPO DE AMPARO	VIGENCIA		VALOR AMPARO
			FECHA INICIO	FECHA FIN	
PREVISORA	1000638	RIESGO 1- RAMO MANEJO	23/03/2025	23/03/2026	25.000.000
		RIESGO 3- RAMO INCENDIO	23/03/2025	23/03/2026	41.365.000
		RESPONSABILIDAD CIVIL	23/03/2025	23/03/2026	500.000.000

AMPAROS	VR. ASEGURADO	DEDUCIBLE
Responsabilidad civil extracontractual	\$ 500.000.000	10% de la pérdida mínimo 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

Este cuadro refiere al costo total de la póliza, su variación depende mucho del comportamiento del producto en la compañía en cuanto a la siniestralidad, los contratos de reaseguros, 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.

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.

- **CARTERA:** A diciembre 31 de 2025 la cartera presentaba un saldo de acuerdo con listado de Deudores en mora. (ver detalle).

LOCAL	PROPIETARIO	CTAS X COBRAR	OBSERVACIONES
L-104	JUAN CAMILO NIETO ATEHORTUA	1.177.000	UN MES DE RETRASO.
L-108	AMAURY Y CECILIA CASTILLA A.	13.216.196	PROCESO PRONTO A COBRO JURIDICO.
L-109	ROBINSON PINEDO BOLIVAR	17.049.000	EN COBRO JURIDICO.
L-110	HERNANDO OSPINA JARAMILLO	288.880	SALDO.
L-114	AM IMVERGLOBAL	707.500	UN MES DE RETRASO.
L-203	ANGELICA MARIA BUELVAS BALDIRIS	1.021.900	UN MES DE RETRASO.
TOTAL, CARTERA		33.460.476	
M-3	CARLOS ALBERTO VELAZCOS	1.046.750	UN MES DE RETRASO.
TOTAL, POR COBRAR CARTERA A DIC 31/25		34.507.226	

La cartera está compuesta por un 43% a dic. 2024 y, un 57% a dic, 2025.

A dic. 2025 la cartera representa el 6.72 % del ingreso ejecutado \$ 513.211.750 con un recaudo durante el año 2025 en un 93.28 %.

DESCRIPCION	VALOR CXC	%	RECAUDADO
Cartera a diciembre 31 de 2024 Copropietarios. (cuotas admón., agua y aseo, póliza multirriesgo, intereses por mora). L-108, y L-109	\$ 14.994.296	43%	93%
Cartera a diciembre 31 de 2025 Copropietarios. (cuotas admón., agua y aseo, póliza multirriesgo, intereses por mora). L-104, L-108, L- 109, L-110 L-114, L-203. y Modulo 3	\$ 19.512.930	57%	
TOTAL, CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2025.	\$ 34.507.226	100%	

COMPORTAMIENTO ANUAL DE LAS CUENTAS POR COBRAR DE 2018 A 2025

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%
2024	474.389.097	43.477.326	8%
2025	513.211.750	34.507.226	6.723%

- **GASTOS:** A continuación se relacionan los gastos consolidados y su participación respecto al gasto total anual 2025.

DESCRIPCION	VALOR	%
Personal	91.657.203	18%
Honorarios administración, contables, revisoría fiscal	60.790.268	12%
Servicio de Vigilancia	239.864.628	46%
Servicios públicos energía, agua, aseo barrido recol. de basuras, y teléfono	57.511.480	11%
Otros gastos. (Mmtos, póliza, Sayco, SG-SST, ESAL, Fenalco, software, fumigación, honorarios, gastos bancarios).	69.862.947	13%
TOTALES	519.686.526	100%

Notas:

- 1- El valor de los servicios publicos (Acueducto, Aseo, Barrido y recoleccion de basuras) se distribuye 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.
- 3- Para los modulos zonas comunes los que consuman energia adicional les es instalado un medidor y dicho consumo le sera cobrado adicional al pago del arriendo.

ACTIVIDADES RELEVANTES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2025

05/03/25 Compra y Reubicación de un gabinete contra incendio, manguera contra incendio y boquilla, accesorios, materiales.

05/05/25 Reconstrucción viga horizontal parte arriba en placa techo.

10/06/25 2 Pintura balcón y trabajos pintura alar techo patio, cenefa.

14/10/25 compra de 1 arnés multipropósito Steel, 1 eslinga EPI tipo y con ABS.

05/05/25 Mantenimiento tapa registro calle moneda, retiro tapa averiada e instalación de la nueva, más reparación registro interno.

ACTIVIDADES PENDIENTES PRIORIZADAS

No.	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD	POR EJECUTAR	PPTO
1	Construcción de 8 módulos estándares en zonas comunes. Nota: Se financia con el anticipo de M\$5,0 recibido por arriendo de los interesados y una donación de \$5,0.	X	M\$80,0
2	Cambiar la estructura y las tejas coloniales y reforzar impermeabilización del techo Local L-201 (Tiene más de 35 años de antigüedad). sin incluir Mano Obra Nota: Se debe financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	M\$10,0
3	Cambiar la estructura y las tejas Eternit del techo Local L-210 y L-212 (Tiene más de 35 años de antigüedad). (sin incluir M.O.) Nota: Se debe financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	M\$20,0
4	Cambio de pisos. Nota: Se debe financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	M\$80,0
5	Compra televisor para publicidad. Nota: Se debe financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	M\$ 3.5
6	MUSICAR: <ul style="list-style-type: none"> • Arriendo mensual servicio de amplificador-mezclador de alta, valor mensualidad por la distribución de la música, y Servicio Instalación del amplificador y parlantes incluye mano de obra, cableado, accesorios, suministros tuberías y canaleta, y mensualidad del servicio musical+ IVA (10 meses marzo a dic-2026). Valor mensual de: Venta de amplificador-mezclador de alta Mas 18 parlantes para pared de 2 vías reproducción de música, parlantes incluye mano de obra, cableado, accesorios, suministros tuberías y canaleta, y mensualidad del servicio musical + IVA (10 meses marzo a dic-2026) Valor mensual de: <ul style="list-style-type: none"> • Nota: Se debe decidir la mejor opción y financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	M\$1.028.
7	Compra mezclador amplificador con 16 parlantes, cable polarizado más IVA y mano obra aprox.Vr. mensual de:	X	\$ 785.
8	Instalar Directorio del C.C. en la entrada por la Avenida Escallón. Nota: Se debe financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	
9	Instalación del nombre del CENTRO COMERCIAL en la fachada ppal. Nota: Se debe financiar con cuota extraordinaria 2026.	X	

Se adiciona a este informe, lo referente a la solicitud que hace el Copropietario del local 201 para que se estudie la posibilidad de arrendar para un gastrobar, que tiene planeado atender desde las 17:00 hasta el horario que permita la Alcaldía de Cartagena. Como la Copropiedad Centro Comercial Pasaje La Moneda se hace solidaria ante cualquier eventualidad que llegase a pasar para este tipo de negocio, se han definido los siguientes puntos que deberán ser aclarados con las personas idóneas:

TEMARIO	DESCRIPCIÓN
1- Confirmar horario permitido con la Alcaldía.	1. El horario que autorice la alcaldía para operar debe ser incluido en el reglamento del Centro Comercial.
2- Confirmar el uso del suelo para confirmar que se tenga la autorización del caso.	2. El uso de suelo también se debe dejar aprobado en el reglamento, recuerden que un siniestro donde se vea afectada la propiedad lo primero que nos piden es el reglamento para saber que está autorizado para operar. La compañía nos puede alegar la agravación del riesgo.
3- Confirmar niveles de ruido permitidos.	3. Hay que tener los niveles de ruido autorizados por el EPA.
4- Confirmar y asegurar el servicio de vigilancia como apoyo a la seguridad del CC.	4. Mirar que tipo de vigilancia van a poner, tenemos dentro de las garantías de las pólizas vigilantes de firmas especializadas, deben aportar la póliza de responsabilidad civil de la empresa de vigilantes que ellos contraten. (Vigilancia): No solo debe ser apoyo, se recomienda exigir que el local tenga su propio protocolo de seguridad interna para evitar que los incidentes (riñas o hurtos) se trasladen a las zonas comunes, afectando la póliza global. Control de Aforo: Definir contractualmente el aforo máximo. El exceso de personas es la principal causa de objeción por parte de las aseguradoras en caso de evacuación o colapso. Seguridad Electrónica y NDAA: Dado que es un gastrobar, se recomienda que sus cámaras de seguridad internas cumplan con estándares de ciberseguridad (como la certificación NDAA) para asegurar que las pruebas de video sean íntegras y admisibles en procesos legales o reclamaciones de seguros.
5- Confirmar que cualquier incremento en los servicios (Energía eléctrica, acueducto y aseo, etc.) será por cuenta del arrendatario.	5. De acuerdo
6- Confirmar y obtener los permisos que sean del caso para asegurar que el impacto ambiental se encuentra	6. Mi aporte como asesor en sistema de gestión en cuanto a la apertura del gastrobar se basan en dos aspectos fundamentales como son la parte de seguridad SST y Ambiental, con base a esto relaciono los aspectos a tener en cuenta antes de la apertura: Ambiental · Permisos ambientales con entidades competentes. · Instalación de trampas de grasa en el local.

controlado. (Mtto diario de trampa de grasa).

Cumplimiento al plan de manejo ambiental dado el caso que los residuos aumentan adicionando sustancias diferentes relacionadas a preparación de alimentos.

Seguridad SST

Teniendo en cuenta que es un negocio independiente que arrienda un local, y sus trabajadores no pertenecen o son responsabilidad del centro comercial, el sistema de gestión actualmente constituido y en ejecución no tiene cambios significativos, sin embargo, si hay impactos en la seguridad general del CCPM, que deben ser gestionados de manera compartida o coordinada, especialmente en temas locativos, de emergencias y convivencia. Por lo anterior se debe elaborar acta de coordinación de seguridad y salud en el trabajo entre el centro comercial y el gastrobar donde se acuerden compromisos como:

Por parte del centro comercial:

1. Actualizar la matriz de identificación de peligros por qué todos los niveles de riesgo aumentan, mucho más el riesgo público, riesgo físico químico y eléctrico por incendios y explosiones,
2. Garantizar que las condiciones locativas del CCPM (pisos, techos, escaleras, pasillos, señalización y sistemas eléctricos) se mantengan en condiciones seguras y adecuadas.
3. Incluir señales braille en autor relieve y fotoluminiscentes en las diferentes áreas como baños, escaleras y zonas comunes (rutas de evacuación, salidas de emergencia) la señalización inclusiva es un requisito fundamental para garantizar la autonomía de personas con discapacidad visual, y tener mejor visibilidad en la noche.
4. Disponer de extintores tipo ABC y K.
5. Incluir al Gastrobar dentro del Plan General de Emergencias del CCPM, asignando rutas de evacuación, puntos de encuentro y medios de comunicación de alerta.
6. Informar al Gastrobar sobre los procedimientos de evacuación, rutas de salida y ubicación de equipos contra incendio.
7. Realizar inspecciones locativas periódicas al local arrendado para verificar condiciones de seguridad y mantenimiento general, se debe garantizar que no genere sobrecarga eléctrica, acústica o de ventilación.

POR PARTE DEL GASTROBAR:

1. Implementar y mantener su propio Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) conforme a la Resolución 0312 de 2019.
2. Presentar certificado emitido por la ARL sobre cumplimiento de reporte de estándares mínimos.
3. Garantizar la afiliación de su personal a la Seguridad Social Integral y ARL correspondiente.
4. Cumplir las normas sanitarias y de seguridad aplicables a la manipulación de alimentos y bebidas.

Protocolo de Prevención de Exceso de Alcohol: Solicitar al arrendatario su plan de capacitación al personal para evitar el servicio a personas en estado de embriaguez extrema, mitigando riesgos de accidentes en escaleras o zonas comunes.

Sistemas de Extinción Fijos (Rociadores): Su obligatoriedad

	<p>depende del tamaño del local (generalmente requeridos si supera ciertos metros cuadrados o si está en un centro comercial con red centralizada).</p> <p>5. Adoptar medidas de prevención de incendios, disponer de extintores tipo ABC y K, y realizar mantenimiento de equipos de cocina y gas.</p> <p>Extintores Portátiles: Obligatorios en todos los establecimientos según la norma NTC2885 un gastrobar (que incluye cocina), se requieren específicamente extintores Clase K (para grasas y aceites) además de los de uso general (ABC).</p> <p>Sistemas de Detección: Es necesario contar con sensores de humo y alarmas sonoras que alerten a los ocupantes en caso de emergencia. Señalización e Iluminación de Emergencia: Todas las rutas de evacuación y equipos contra incendios deben estar claramente señalizados con materiales fotoluminiscentes y contar con luces de emergencia autónomas.</p> <p>6. Realizar limpieza periódica a trampas de grasa.</p> <p>(Impacto Ambiental): En 2026, las autoridades ambientales en Cartagena (EPA Cartagena) son rigurosas. Además de la trampa de grasas, se debe exigir un Plan de Gestión de Residuos Sólidos (PGIRS) específico para el manejo de botellas de vidrio y residuos orgánicos nocturnos. Certificación técnica de extracción: Exigir certificación de que los ductos de extracción de humos y olores cumplen con normas de seguridad humana (NFPA) para evitar incendios que afecten a locales vecinos. Mantenimiento: La ley exige que todos estos sistemas reciban mantenimiento periódico y estén plenamente operativos, siguiendo estándares como los de la NFPA.</p> <p>7. Respetar las condiciones de ruido y convivencia establecidas por el pasaje y la normativa vigente (Resolución 627 de 2006).</p> <p>8. Presentar certificación del personal en brigadas de emergencia, teniendo en cuenta el horario de funcionamiento. Ambas partes se deben comprometer a mantener una comunicación efectiva y oportuna frente a cualquier condición insegura, incidente o emergencia que pueda afectar la seguridad de los trabajadores, visitantes o clientes. Cualquier modificación en la operación que represente un cambio en los riesgos debe ser informada previamente a la otra parte.</p>
<p>7- Confirmar con el asesor de seguros el posible impacto en el costo de la póliza y su alcance respecto a el reconocimiento de futuras reclamaciones.</p>	<p>7. Para saber si la compañía considera afectación de riesgo y costo, debemos hacer la solicitud formal.</p> <p>Considero que deben presentar el gastrobar una póliza de daños acompañada de una póliza de responsabilidad civil extracontractual ya que se pueden presentar eventos que estarían por fuera de la póliza de la copropiedad, como el caso de que desde un balcón dejen caer algún objeto que pueda afectar a un tercero.</p>

	<p>Análisis de Riesgo para la Póliza de Responsabilidad Civil (RC) El cambio de uso a "Gastrobar" eleva el perfil de riesgo de la copropiedad ante la aseguradora. Es vital considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agravación del Riesgo: Según el Código de Comercio, se debe notificar formalmente a la aseguradora sobre el cambio de actividad. Un gastrobar implica riesgos de incendio (cocinas), daños por agua y, crucialmente, responsabilidad por expendio de alcohol y riñas. • Cláusula de Predios, Labores y Operaciones (PL&O): Debe verificarse que la póliza de la copropiedad cubra los daños que el arrendatario pueda causar a terceros si la afectada demanda al Centro Comercial como responsable solidario. • Póliza Independiente del Arrendatario: Es imperativo exigir al arrendatario una póliza de RC propia que incluya a la copropiedad como asegurado adicional y beneficiario, cubriendo específicamente "Suministro de Alimentos y Bebidas" <p>Ampliando un poco el riesgo de Incendio, el cumplimiento de estas medidas es un requisito legal para obtener el Certificado de Bomberos, documento indispensable para la operación de cualquier establecimiento comercial en la ciudad.</p> <p>Los requerimientos específicos dependen del área del local y su nivel de riesgo, regulados principalmente por la Norma Sismo Resistente (NSR-10) en su Título J (Protección contra incendios) y las normas técnicas colombianas.</p>
<p>8- Confirmar que de acuerdo con lo aprobado en los estatutos de Copropiedad el horario establecido es el siguiente: Apertura: 08:00 a.m. hasta las 05:00 a.m. del día siguiente.</p>	<p>8. Importante este punto, debe quedar en los estatutos o reglamento de la copropiedad.</p> <p>(Horarios): Existe una discrepancia potencial. Si los estatutos permiten hasta las 05:00 a.m., pero el decreto de la Alcaldía de Cartagena para 2026 establece un cierre más temprano (ej. 02:00 a.m. o 03:00 a.m.), siempre prevalece la norma municipal. El incumplimiento del horario legal anula automáticamente cualquier cobertura de seguro por siniestros ocurridos en horas no permitidas.</p>
<p>9- Otras normas de regulación</p>	<p>En Colombia, la regulación para establecimientos como gastrobares no obliga a que la vigilancia sea armada; de hecho, por el tipo de actividad (consumo de alcohol), se recomienda o incluso se restringe el uso de armas para evitar riesgos mayores en situaciones de alteración del orden público.</p> <p>Aquí los puntos clave según la normativa colombiana (Ley 1920 de 2018 y Decreto 356 de 1994):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vigilancia sin armas (Modalidad recomendada): La gran mayoría de establecimientos de alto impacto (bares, discotecas, gastrobares) optan por vigilancia privada sin armas de fuego. Esto reduce drásticamente la responsabilidad civil de la copropiedad y el local ante un siniestro o incidente interno.

	<ul style="list-style-type: none">• Restricción por riesgo: La Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada generalmente no autoriza el porte de armas en lugares donde se expenden bebidas alcohólicas debido al riesgo inherente de accidentes o riñas donde el arma pueda ser hurtada o mal utilizada.• Personal de "Protocolo" o Logística: Muchos gastrobares utilizan personal de logística o conserjería que no es vigilancia privada formal. Sin embargo, para efectos de la póliza de seguros, si el personal realiza labores de seguridad (control de acceso, requisas), debe pertenecer a una empresa de vigilancia autorizada por la Supervigilancia.• Responsabilidad Civil (Siniestros): En Cartagena, el análisis de riesgos debe considerar que, si hay un vigilante armado y ocurre un disparo (accidental o en riña), la aseguradora podría objetar la reclamación si no existe una autorización específica de la Supervigilancia para esa arma en ese puesto específico.
--	---

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.
Servicios técnicos y Abastecimiento- STC Ltda.



EVARISTO SANCHEZ SIERA.
Presidente Consejo de Admón.