

EDIFICIO CENTRO DE CONVENCIONES CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ P.H.

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 2022

**Señores
Copropietarios**

EDIFICIO CENTRO DE CONVENCIONES CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ P.H.

Muy buenos días para los asistentes a esta su Asamblea 2022 en la cual hemos de presentar un informe acerca de lo que ha sido el acontecer en esta entidad para el año 2021.

Trataremos de ser lo más concretos a fin de que ustedes se informen de que hemos adelantado y que sigue aún pendiente de las actividades que nos comprometimos a desarrollar y les diremos asimismo el porqué no se hicieron.

Señalarles que de nuevo haremos esta Asamblea virtual , pues aún las condiciones de salubridad no están dadas para hacerlo presencial. Confiamos que esta vez logremos una reunión ágil y que les sea de fácil manejo. Se ha contratado una empresa asesora de apoyo que de seguro nos ayudará en este desarrollo.

Debemos tener presente que el año 2021, segundo año en pandemia , la economía en general se vio afectada y que un sinnúmero de negocios debieron cerrar y otros tomar serias medidas a fin de evitar mayores contagios y muertes.

A esta situación se vio también involucrada esta Copropiedad , que como todo el comercio se vio afectado y no sólo por la pandemia sino igual por manifestaciones y continuos cierres ante estos hechos.

La Administración se vio afectada en sus planes al no poder hacer presencia en buena parte del tiempo y debió hacer trabajo desde casa aun cuando algunas actividades demandaban la presencia. Sin embargo a medida que avanzo el año , hacia los meses de Septiembre –octubre se hizo presencia , asi no fuese todo el tiempo , si entre dos y tres días a la semana.

Ello significa que proyectos que se planearon para 2021, con recursos ya aprobados fuese necesario postergar para este ciclo y que sea indispensable dada su necesidad que esta Asamblea las autorice para esta vigencia. Creemos nosotros , y asi lo señala el mismo gobierno que este año de 2022 las condiciones de salubridad tienden a mejorar.

Aun fue difícil que proveedores pudiesen visitar el centro comercial y presentarnos algunas propuestas para llevar a cabo trabajos que la Copropiedad requería. Las razones de esas no respuestas fueron las mismas del año anterior Todo ello continuo a media marcha. .

No sobra recordarles que toda la información que hemos de analizar en esta oportunidad la pueden encontrar en la página web de la Copropiedad cuya dirección es : www.convencionesccb.com .

Es importante que quienes cuentan con sus correos personales y no lo han hecho, hacerlos saber de la Administración, con lo cual podamos en un mañana poder reemplazar el papel que consumimos en prepararla.

Importante igual que quienes cambien sus correos, o direcciones lo hagan saber de la Administración con el propósito de tener actualizados su datos.

Entremos entonces en materia de analizar las actividades , asó como las cifras obtenidas durante el año anterior.

Sí es claro que a partir de esos resultados debemos planear el futuro inmediato de la Copropiedad.

SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2021

Los activos de la entidad equivalen a diciembre 31 de 2021 a \$ 230.1 millones superiores en un 22.2 % respecto de 2020 .

Los pasivos de \$ 33.1 millones comparados con 2020 significan un incremento del 46.6 % y el Patrimonio a \$ 197.0 millones de pesos con una variación del 19.0 % referente a 2020.

Referente a los ingresos de actividades ordinarias la Copropiedad logró el año anterior ingresos totales del orden de \$ 460.3 millones diferente al año 2020 de \$ 378.7 millones esto es un incremento del 21.6 % .8 (variación absoluta de 81.6 millones.)

La Copropiedad debió incurrir en gastos de actividades ordinarias de \$ 357.0 millones que si se comparan con los ejecutados en 2020 de 314,8 millones significa una variación de 42.3 millones .quiere decir un incremento en los gastos del 13.4 %.

En lo que tiene que ver con actividades extraordinarias logramos ingresar \$ 13.5 millones distantes de los logrados en 2020 cuando se alcanzaron 21.1 millones y unos gastos de \$ 3.9 millones inferiores a los \$ 7.3 en que debimos incurrir en 2020.

Los excedentes netos después de impuestos y otros ascienden a \$ 112.2 millones acumulados que son los recursos con que cuenta la Copropiedad para desarrollar tanto los proyectos pendientes como los nuevos que se aspira realizar en esta vigencia.

Considero importante recalcar que esta cifra depende , de un lado a proyectos pendientes , como ya se dijo y a ahorros en algunos servicios que no se usaron a plenitud al estar buen tiempo cerrados , a actividades no adelantadas , caso independización aguas a la Defensoría , impermeabilización terraza que se logró vincular en el contrato de vigilancia como razón de ganancia , entre otros.

La Copropiedad debió mantener su programa de bioseguridad , y aun lo mantiene dadas las exigencias legales en este campo.

Es muy importante hacerles saber que el propósito principal para esta vigencia debe ser el de un Proyecto que hemos debido aplazar en el tiempo , pero que es de singular necesidad y es la adquisición de la planta eléctrica . Creo conviene que contando con los recursos de que se dispone se pueda llevar a cabo. De seguro habra que revisarlo mas adelante pues será indispensable garantizar el funcionamiento de algunas areas y deberá colgarse áreas indispensables , como puertas de acceso, iluminación de baños ,iluminación de zonas comunes, ascensor , red contra incendios , motobombas , entre otras.

Creo muy conveniente dejarles la inquietud que ya se ha presentado en otras ocasiones en este mismo recinto de que para la Copropiedad sería de gran beneficio techar la plazoleta . razones de ganancia serían muchas: aprovechar la plazoleta en explotación de negocios ...puntos de óptica, celulares, puntos de café, puntos de revistas , libros , frutas de buena presentación , entre otros . De la misma forma que allí se ubica personal visitante de la Defensoría del pueblo que deben mojarse , cuando llueve, en tanto los atienden; personal de Cámara de Comercio que solicitan servicios , deben hacer cola , se mojan ; en ese sitio podrían no correr este riesgo , además que no sería necesario a la Cámara de comercio arrendar carpas.

Hace unos años se hizo un pre- proyecto a unos costos de \$ 100.0 millones. De seguro este valor hoy es mayor. Pero puede recuperarse en mediano plazo.

Considero que un buen proyecto que enmarque estas necesidades puede generarle a la copropiedad recursos adicionales por un lado y en segundo lugar y de mayor impacto consolidar las actividades económicas tan venidas a menos por las circunstancias referidas ya .

En las realizaciones hechas debemos destacar dos trabajos de impacto. De un lado era necesario impermeabilizar la terraza sobre los locales 101-102-103-104,necesidad determinada por los daños que existían en esta zona. En el presupuesto del año anterior se vincularon los recursos para ello. Sin embargo

dentro de la negociación con la compañía de vigilancia se estableció como razón de ganancia estos trabajos los cuales se ordenaron a costo de la empresa de vigilancia con un valor aproximado de \$ 24.0 millones. Esta obra ha permitido terminar con las goteras que se generaban en los locales referidos.

En segundo lugar debemos señalar que la Administración solicitó a empresa certificadora un diagnóstico del estado de las puertas de acceso por la carrera novena con el fin de hacerlas certificar. Esto en cumplimiento de las normas que exigen para puertas eléctricas ser certificadas. Algo similar a lo que sucede con los ascensores. También en el presupuesto del año anterior se tenía la partida para ello. Sin embargo paralelamente se presentaron daños en las puertas, en concreto con los motores, después de alrededor de 35 años de funcionamiento. Por tanto se hizo indispensable no solo el cambio de los motores sino también la adecuación de las puertas según el diagnóstico a fin de que fuesen certificadas. Ya los trabajos se adelantaron...Las puertas están funcionando y se hacen los trámites de certificación. Los costos de todos los trabajos adelantados en este proyecto fueron de \$ 30.0 millones,

FONDOS FIDUCIARIOS

La Copropiedad mantuvo durante el año 2021 los fondos de fiducia que viene manejando hace ya varios años con un propósito definido y que es la razón de su existencia, a más de la rentabilidad que proporciona, es una manera apropiada de generar recursos adicionales. Esta rentabilidad se vio afectada por los resultados económicos y el impacto de la pandemia. Sin embargo creo deben mantenerse por las razones expuestas. Mantenerse

Fideicomiso 753 Banco de Occidente por \$ 95.4 millones

Fideicomiso 797 Banco de Occidente por \$ 35.1 millones de destinación específica Fondo de imprevistos a disposición de la Asamblea.

Fideicomiso 945 Banco de Occidente de \$ 16.6 millones para obras de generales del centro comercial.

De la misma forma recursos en cuenta corriente Banco de Occidente al finalizar el año por \$ 45.5 millones de pesos. millones.

La Copropiedad tiene unos buenos indicadores que le permiten una mejor gestión.

PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA 2022

En el tema del Presupuesto hemos de plantearles la posibilidad de que el aumento en el IPC, practicado en el mes de enero del presente año de 2022, es decir el 5.62%, de acuerdo a lo dispuesto en la Asamblea del año 2012 sea el que se aplique durante todo el año de 2022.

Se ha manejado como presupuesto ordinario de gastos y como presupuesto de inversiones.

En este segundo se trata de los planes que pretendemos adelantar y los recursos que deben invertirse en ello.

CONSIDERACIONES AL PROYECTO DE PRESUPUESTO 2022

- Se plantea mantener un incremento del 5.62%, sobre las cuotas existentes a diciembre 31 de 2021, cosa que ya se hizo y que se pretende mantener durante 2022.
- Se han reclasificado algunas cuentas las cuales ahora hacen parte del Sistema general de gestión en seguridad y salubridad, tema que ha tomado vital importancia en el desarrollo de las actividades para la Copropiedad
- La base del presupuesto para 2022 es la ejecución del año 2021 a la cual se le aplicó el IPC y en algunos casos el salario mínimo.

- De la misma manera se establecen tanto las actividades pendientes de desarrollar como algunas nuevas que debemos llevar a cabo .
- Se mantiene igualmente un plan de bioseguridad el cual permanece hasta tanto se defina si la pandemia ha de terminar y si se pueden suspender las medidas tomadas.

SISTEMA DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

El Sistema de seguridad y salubridad es de vital importancia , no sólo a la Copropiedad sino también a quienes sean sus proveedores. De hecho cuando quiera se deba contratar un servicio debe requerirse del proveedor presentación de su sistema . La Copropiedad cuenta con su sistema . El Ministerio ha permitido la autoevaluación, cada año a fin de que se determine que se ha hecho ...que se ha hecho bien y que debe mejorarse ...Por tres años hemos hecho la evaluación... De allí el plan de mejoramiento que debe ser el propósito de la copropiedad en este periodo . El sistema exige también un plan de emergencias.. ya la copropiedad lo tiene ...

En fin que todo esto demanda no sólo recursos económicos sino también recursos humanos que puedan llevar a cabo todas las tareas en el sistema establecidas. Hoy no se tiene ni brigada de incendios , ni brigada de primeros auxilios , tampoco brigada de apoyo en simulacros ... es indispensable llevar control y registro de actividades y no es posible hacerlo.

Es indispensable contar con desfibrilador para en caso de emergencias y también el experto que lo maneje ...no lo tenemos. .Adquirirlo es costoso ...igual tener un experto que lo maneje..

La Administración se ha referido al tema y ha propuesto la vinculación con una entidad que preste servicios de emergencia móvil , que cuente con desfibriladores, con atención y medición medica rápida .Tenemos algunas propuestas .Se han presentado dudas de su oportunidad ...hemos revisado y algunas tienen contratos de estos servicios en universidades como Rosario y los Andes ...con un numero considerable de personal y ello hace que tengan unidades de servicio próximas y ello podría ayudar en esta demanda de servicios. Asi nos lo han indicado.

El costo de un servicio como al que nos referimos es de alrededor de 5.0 millones al año... Es bueno también señalar que ya se han presentado tres casos de urgencias en el centro comercial y nos hemos visto en serias dificultades para superarlos .

De otro lado también existen empresas que a bajo costo , pues hay buena demanda , apoyan las entidades en el desarrollo de un sistema de seguridad . podría pensarse en contratarlo.

El proyecto de presupuesto que estamos presentando involucra estas tareas que señalamos acá

CARTERA

La Copropiedad ha venido haciendo todo el manejo de la cartera con especial énfasis en los morosos. Les ha planteado varios mecanismos que les permitan ponerse al día en sus obligaciones. . Es importante continuar las acciones iniciadas y otras nuevas que puedan crearse , con algunos bienes de los cuales no se recibe sus pagos y por consiguiente nos afectan en la planeación de los recursos.

Quiero destacar el compromiso serio de varios Copropietarios que han caído en mora y han hecho acuerdos de pago en el propósito de cancelar sus deudas.

El año anterior la cartera sufrió un aumento, no significativo, por cuanto la situación del comercio se ha visto seriamente afectada y a los dueños de parqueaderos en arriendo su no uso, cerrados , no les permitió mantenerse al día.

Es importante señalar que ya a la fecha varios de ellos han venido poniendo orden en sus deudas , esto es cancelando sus cuotas pendientes.

La Institución tiene una configuración de sus ingresos muy especial que le garantiza , hoy , que su cartera dependa de unos pocos , que son continuamente los mismos que no cancelan ni en tiempos normales, menos ahora que tienen como razón , la pandemia y sus efectos.

Continuamos los pasos para la restitución del módulo 02 que tiene la Sra Glenda Vicenta Orobio , proceso bien largo este , que se encuentra al despacho del juez sin que se defina . Tan solo el Juzgado acepto la demanda y se continua el proceso. Durante mucho tiempo se negó la posibilidad por no tener unos limites claros dentro de las áreas de la Copropiedad.

De otro lado quiero indicarles que en el caso de la cartera del local 138 no se ha tenido resultado alguno. No se ha podido de manera alguna tener contacto con los dueños . Son varios los abogados que han manejado el caso sin lograr resultado diferente.. Nunca el Señor Miguel Bustamante ha asistido a la Administración a fin de solucionar su caso , no se le ha podido notificar y si en algún momento dieron alguna llamada e indicaron de presentar propuestas de solución pues no se ha recibido ninguna.

La Administración tiene una propuesta de compra de esa cartera pero en una cifra muy baja respecto de Las cuotas de administración y sus intereses. Tal propuesta es de \$ 5.0 millones , que la fundamentan en el hecho de todas las deudas que tiene el bien.

Hoy a pesar de que esta cartera esta provisionada en un alto porcentaje las acciones para su recuperación tienen que continuarse hasta lograr los resultados esperados.

En mi consideración la Copropiedad ha tenido buenos resultados generales en el manejo de su cartera. Los resultados así lo indican. Sin embargo es indispensable se continúe con las acciones que garanticen que la cartera no se incremente y se logre ordenar los casos en curso . Es muy importante hacer un llamado a los morosos para que tomen conciencia de que deben pagar .Que la Copropiedad requiere de su aporte y que sin el concurso de todos es imposible llevar adelante los planes.

La Administración plantea con varias alternativas darle ayuda a los comerciantes precisamente en busca de que puedan fortalecer sus negocios y cumplir sus compromisos .

CONVIVENCIA

En este tema ha habido mejoría sustancial . Aún subsisten diferencias entre algunos Copropietarios y/o Arrendatarios , si se nota un mejor clima general y colaboración entre todos.

El caso que merece el mayor cuidado tiene que ver con el manejo de los baños. Existen personas , bien visitantes o lo que es peor de acá mismo que hacen mal uso de las instalaciones. Dañan las jaboneras , se las llevan, botan el jabón al suelo , en fin que actúan como extraños en su propia entidad.

En el primer nivel , ya porque allí se mantiene una persona prestando el servicio y naturalmente esta pendiente de todo el estado de las instalaciones es mucho mejor...No pasa igual con el segundo nivel en el cual se presentan a menudo hechos que parecen vandalismo pues dañan las instalaciones, los aparatos sanitarios , manchan las paredes, entre otros. Todo ello exige continuos mantenimientos correctivos, cambios de elementos que encarecen el servicio.La Administración planea establecer el uso de huella para el ingreso al baño en el segundo nivel pues es calro qu algunos han facilitado las llaves con lo cual se ha permitido la multiplicación de las mismas ...hoy son mas las llaves en poder de los clientes que de los comerciantes de la Copropiedad. . Es indispensable corregir estos hechos.

.

Otro tema que genera inconformidad en algunos es que varios copropietarios y/o arrendatarios sacan por fuera de sus locales archivadores, exhibidores, equipos , señales , que perjudican a vecinos, afectan sus intereses y ello genera molestias . Ya se ha tratado con ellos , inclusive la Administración ha planteado a la Asamblea autorizar a cobrar este uso pero de ello nada se ha logrado.

Le solicitó de manera cordial a la Asamblea pronunciarse al respecto a fin de que todos cumplan con lo que se tiene establecido sobre el particular. La Administración presentará a revisión de la Asamblea una proposición sobre el tema.

“

Creemos de gran valor , dentro del desarrollo de esta comunidad se continúe en el mejoramiento del clima , en la aceptación del otro ,así sea distinto ,que nos podamos aceptar nuestros errores , diferencias pensamientos distintos , gustos distintos, ideales diferentes. Somos todos humanos con gran diversidad.

Un agradecimiento especial A TODOS por su aceptación a estos cambios que son obligados por la situación actual al no ser posible reunirnos como era costumbre...es esta nuestra tercera Asamblea virtual.. discúlpennos por las fallas que podamos presentar .

Agradecimiento especial y particular al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal, a los contadores, y a funcionarios por su apoyo permanente ..Sin ellos no seria posible los logros que se tienen.

Cordial saludo ,

Elkin Alvarez Zuleta