

**Informe de Gestión  
Consejo de Administración y Administrador  
2018**

A continuación, les informamos los aspectos más relevantes de la gestión realizada en el año 2018

**Informe Consejo de Administración**

En el transcurso del año 2018 se llevaron a cabo 12 reuniones de Consejo, en reunión se determinaron los cargos para esta vigencia y las decisiones tomadas fueron aprobadas por los consejeros y los consejeros que no asistieran a las reuniones programadas, aceptaron las decisiones tomadas en las reuniones y las responsabilidades respectivas.

En reunión de Consejo de Administración en el mes de septiembre de 2018 se tomó la decisión de cancelar el contrato con el Sr Carlos Alberto Bastidas por las diferentes situaciones evidenciadas por los Consejeros, Contadora y por recomendación del Revisor Fiscal, estas situaciones en resumen fueron; no elaboración de actas de Consejo de Administración, no continuidad a la implementación del programa de seguridad industrial, no gestión del proceso de contratación de la remodelación de baños, incumplimiento en procedimientos de contratación y procesos contables, y no respuesta oportuna a requerimientos de los copropietarios y a la Alcaldía Local, entre otros.

El consejo de administración en diferentes oportunidades le solicito al administrador llevar cabo sus funciones con diligencia y oportunidad, no obteniendo resultados positivos por parte del señor Bastidas.

Por lo anterior el Consejo de Administración llevo a cabo las siguientes acciones; nombramiento de un secretario para reconstrucción de las Actas y a la fecha de este informe ya se encuentran elaboradas, aprobadas y firmadas

Para retomar los temas atrasados y dar continuidad a aspectos importantes para la copropiedad tales como el programa de seguridad industrial y la remodelación de los baños y evitar posibles multas y cierre de la Copropiedad por las entidades Distritales, se contrató al Señor Elkin Álvarez, sobre el tema de los baños ya se ha comenzado el proceso de convocatoria para obtener las cotizaciones respectivas, y se ha retomado la implementación del programa de seguridad industrial, una vez implementado el programa de seguridad y la remodelación de los baños el Consejo de Administración llevará a cabo convocatoria de administrador.

Para el tema de contratación se revisaron los procedimientos de caja menor y pago a proveedores.

## **INFORME GENERAL**

### **PARA LA HONORABLE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 2019**

**Señores  
Copropietarios**

#### **Un cordial saludo para todos**

Quiero expresarles mi especial agradecimiento por atender este llamado y compartir con nosotros esta Asamblea. Esperamos sea esta la mejor de todas y que logremos los resultados esperados que propendan por una mejor Copropiedad.

Indicarles 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.convenciones ccb.com](http://www.convencionesccb.com) .

De idéntica manera pueden tenerla en sus correos personales que han ustedes registrado en la Administración y que allí se preserva según las normas legales existentes para ello. Que bueno sería poder contar con que todos tienen sus correos actualizados y que la Copropiedad puede acercarse a Ustedes de esta manera. De no ser así podrán ustedes obtenerla en la Administración en el momento que lo deseen .

En tales informes encontrarán todos los resultados logrados por la Copropiedad en la vigencia 2018 .

Allí esta consignado todo el comportamiento de la entidad entre Enero y Diciembre del pasado 2018.

Es mi pensar, no debo apropiarme de unos resultados que no son de esta Administración pues tan sólo lo hicimos en los dos últimos meses de 2018.

Si es claro que a partir de esos resultados debemos planear el futuro inmediato de la Copropiedad. Por ello han de encontrar en los informes mismos los planes que pensamos debemos desarrollar a fin de hacer que con el ejercicio de esas actividades logremos una mejor imagen del Centro comercial.

#### **SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2018**

A pesar de no entrar en análisis de las cifras si quiero que ustedes las conozcan y sepan de ellas pues les permitirá tener una imagen clara de los recursos con que cuenta la Copropiedad

Tal como lo reflejan los estados financieros la Copropiedad obtuvo el año anterior ingresos totales por \$ 374.3 millones de pesos contra unos gastos totales de \$ 328.7 millones , con excedentes de \$ 42.2 millones una vez apropiados los dineros para el fondo de imprevistos que la ley señala que pueden identificar la Copropiedad como un negocio en marcha a través de los años si se tienen en cuenta las cifras logradas y la manera conservadora de su manejo.

Es muy conveniente que lean las notas a los estados financieros por la claridad que nos dan sobre las cifras y la razón de las mismas.

Importante igualmente hacerles saber que la Copropiedad cuenta al cierre de diciembre 31 de 2018 con recursos que le permitirán adelantar planes durante el año 2019 pues como lo reflejan los estados financieros cuenta con los recursos siguientes :

#### **Fondos de Fiducia**

- 1- Fideicomiso 753 Banco de occidente por \$ 64.9 millones de destinación específica de obras administración.
- 2- Fideicomiso 797 Banco de occidente por \$ 25.4 millones de destinación específica Fondo de imprevistos a disposición de la Asamblea .
- 3- Fideicomiso 945 de Banco de Occidente por \$ 14.9 millones de destinación específica para indemnizaciones.

De la misma forma recursos en cuenta corriente Banco de Occidente al finalizar el año por \$ 44 .0 millones.

Si miramos las cifras que les mostramos podríamos indicar que la situación de la Copropiedad es buena y que puede cumplir sus compromisos apropiadamente.

### **PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA 2019**

Es este un tema de vital importancia para la Copropiedad y precisamente por ello hemos de manejarlo en su capítulo y de manera extensa y clara .Su aprobación le permitirá ,en nuestra opinión , a la entidad adelantar de manera normal sus actividades.

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 ellos.

Les hemos elaborado dos alternativas a fin de que Ustedes elijan la que mejor les convenga. De la misma manera estamos abiertos a escuchar sus alternativas y sus inquietudes.

Es conveniente que conozcan las razones de las variaciones que se dan a partir de que la Copropiedad decidió vincular al servicio de vigilancia ordinario un servicio especial canino como respuesta a una necesidad dadas las condiciones que vive el país y que pueden afectar los intereses de los Copropietarios. Sin duda existe entre todos mayor tranquilidad pues el servicio canino apoya tanto al parqueadero como que hace rondas en el centro comercial y ello da cierta tranquilidad.

Tanto la Defensoría del Pueblo como la Cámara de Comercio tienen en su programa de seguridad idéntico servicio. Nos damos apoyo entre todos .En efecto en algunos sucesos que se nos han presentado en este tiempo las entidades participantes han facilitado el apoyo de sus recursos.

Los invito a estudiar el proyecto de presupuesto y a tomar atenta nota de su contenido.

### **OBRAS EN DESARROLLO**

La Copropiedad ha venido avanzando en el proyecto de mantenimiento en los baños.

Esto se inició en el año 2017. Al promediar ese año se tenía todo el estudio ...sin embargo se presentaron cambios en diseños y especificaciones que llevaron a retrasos en el proceso. A finales del año 2018 se retomaron las tareas para el desarrollo del proyecto.

En la actualidad se tienen las propuestas para hacer los trabajos y se define quien ha de hacerlos para elaborar el contrato correspondiente .

El proyecto tiene un costo aproximado de los 80.0 millones de pesos .Hoy la Copropiedad tiene los recursos suficientes para llevarlo a cabo .Cuenta con unos recursos aprobados por la Asamblea de \$ 46.0 millones y pretende la Administración que esta Asamblea apruebe el uso de 30.0 millones de los excedentes arrojados del año anterior para completar los recursos requeridos .

Es importante la ejecución de este proyecto dada la solicitud de parte de salubridad para que se mejoren las condiciones de los baños actuales ; se cuente con servicios para personas con alguna discapacidad y se tenga servicio al público. De la misma manera tanto copropietarios , como arrendatarios y usuarios de hoy reclaman un mejor servicio .

El proyecto contempla todas estas demandas y el propósito es que en tres meses se tenga terminado en su totalidad.

Dentro del proyecto de presupuesto para la presente vigencia que les estamos presentando tocaremos el tema en amplitud.

## **SITUACIÓN FUTURA**

En mi condición de Administrador creo preciso crear conciencia de ustedes todos de la realidad de la Copropiedad y su futuro inmediato, mediato y de largo plazo.

La Copropiedad tiene hoy alrededor de 35 años .

Por consiguiente sus instalaciones ( paredes, techos , pisos etc ) así como equipos , maquinas y otros han cumplido un ciclo de uso normal a los que se ha aplicado un mantenimiento periódico y correctivo según su demanda .

La Copropiedad tiene calculado su mantenimiento preventivo periódico mas no los correctivos que no se pueden predecir pero que ahora dados los años de las instalaciones si se deben considerar.

Por ello quiero insistir en la necesidad de que el mantenimiento no puede ser ajustado con el simple IPC o con el salario mínimo sobre comportamientos anteriores.

Temas de tanta importancia por su impacto en el funcionamiento del Centro deben ser tratados de manera especial y de cada uno en particular .

En la medida que pasan los años se van deteriorando las instalaciones ....la razón ....su uso.. así se refleja en todo ...las áreas comunes , tanques de agua , motobombas, puertas de acceso , sistema eléctrico , hidráulico, etc.

La Copropiedad tendrá que ordenar revisiones técnicas con expertos en los distintos temas con lo cual determinar las condiciones reales actuales y poder de una manera más realista fijar presupuestos en este tema ( Mantenimiento ) tan sensibles.

Las demás variables del presupuesto son más fáciles de determinar , más no así los componentes del mantenimiento. Solo basta observar los comportamientos de los últimos años y los correctivos que ha sido necesario acometer para darse cuenta de lo indispensable de orientar de otra manera su manejo.

En mi consideración se hace necesario un plan general , con fijación de prioridades y el establecimiento de plan de recursos con los cuales desarrollarlos.

En los planes que involucra el proyecto de presupuesto vinculamos el cambio de las motobombas. Las actuales tienen alrededor de 30 años. Se les ha hecho los mantenimientos preventivo y correctivo que han demandado pero en concepto de los técnicos ya no han de funcionar más y tampoco aceptar algún mantenimiento

Tanto el Centro Comercial como la Defensoría se han visto afectados por los continuos daños en estos equipos .

El que no se pueda contar con ellas es grave pues la Copropiedad y sobre todo las áreas en pisos altos se verían sumamente afectadas.

El costo de este proyecto es de alrededor de \$ 12.0 millones que aspiramos a desarrollar con los recursos para inversiones. Creemos prioritario este proyecto. ( contamos con cotizaciones del caso )

Otro tema de trascendencia es el de las puertas de acceso al Centro comercial. Me refiero sobre todo a las ubicadas sobre la carrera novena. Hemos recurrido a expertos en el tema pues de seguro deberán someterse a certificación y en las condiciones actuales no pasarían las pruebas . Hemos cotizado tanto el cambio como una remanufactura que permita sean certificadas . En el primer caso el cambio rondaría los treinta millones .Para el segundo podría hacerse con unos seis millones de pesos . En el presupuesto hemos vinculado esta segunda opción. De todas maneras es bueno contar con su aprobación y si se piensa a futuro cambiarlas.

En el año anterior se cambio el sistema de iluminación que significó una mejora sustancial en la imagen de la Copropiedad . Es de verdad un trabajo importante, Sin embargo existe , como ya se los señalé en mi informe anterior un problema grave en el sistema eléctrico que data de varios años y del que no se ha hecho nada y que puede en cualquier momento dejar las zonas comunes y parqueaderos sin iluminación , como ya ha sucedido antes. Inclusive puede generar daños en la iluminación que se hizo. De hecho ya esta pasando algo que debemos evitar.

Hemos solicitado a CODENSA una revisión y el informe que nos dan señalan que el problema es al interior y responsabilidad nuestra. Ya hemos adelantado algunas acciones en procura de buscar alguna solución. Se nos presentó hacer un estudio que permita determinar los trabajos a hacer ...este estudio tiene un costo de 5.5 millones. De otro lado contamos con una cotización sobre costos unitarios .pero naturalmente deberá establecerse las cantidades de trabajo para saber su costo total.

Una vez conocida la magnitud de lo que se deba hacer , pienso yo deberemos llamar a una Asamblea extraordinaria y presentarles allí el proyecto total y sus costos y manejarlo por cuotas extraordinarias dado el alto costo que puede significar.

A mediano plazo la Copropiedad debe pensar en el cambio de los pisos, estos son buenos pero a medida que pasa el tiempo se deterioran y las piezas para su mantenimiento escasean .

En Asamblea anterior les presentamos del tema y referíamos que su cambio costaba alrededor de \$ 20.0 millones .Hoy seguramente es mayor su valor ...y aún mayor al momento de hacerlo.

Considero igualmente importante retomar un tema que ya en el pasado se manejó pero del que no se aprobó nada ...me refiero a techar la Plazoleta ..En aquella oportunidad hacerlo costaba cerca de 80.0 millones ..Hoy seguramente se hablaría de más de 100.0 millones de pesos.

Esta solución sería de gran valor para todos ...En primer lugar para la Defensoría del Pueblo... hoy se ve como sus visitantes al Centro de atención se exponen al sol o a la lluvia. Se puede observar personas enfermas que solicitan un servicio . Esto se mejoraría si se tiene un techo .

En segundo lugar para la Cámara de Comercio .Cuando en las épocas de renovaciones deben alquilar carpa para atender sus usuarios . Esto no sucedería si la plazoleta esta techada .

Y ...para la Copropiedad ....pues podría contar con un área cubierta en la cual desarrollar eventos ...hacer su Asamblea en sitio abierto , alquilar zonas para eventos .... ubicar puntos de venta , entre otros.

CREEMOS SERÍA UNA GRAN SOLUCIÓN.

## **SEGURIDAD Y SALUBRIDAD**

Existe al interior de la Copropiedad el convencimiento de la necesidad de continuar con la ejecución de los planes de trabajo establecidos dentro del sistema general de salubridad y seguridad . Estos se definieron en conjunto con el Asesor en los temas y figuran dentro del plan general. La Copropiedad tiene un compromiso en ello. No continuar su desarrollo puede acarrear problemas legales.

A finales del año anterior se retomó el proyecto . Fue necesario comenzar de nuevo pues las circunstancias podrían haber cambiado. Así se definieron nuevamente los objetivos .Se realizó la matriz de riesgos a partir de la cual se están elaborando los planes de acción.

En ello se viene trabajando.

Sabemos de algunas medidas nuevas que se fijaron recientemente .Entre otras se ha aplazado hasta el 31 de diciembre del presente 2019 el plazo para que se cuente con el programa y se tenga iniciada la aplicación. De cualquier forma es indispensable seguir adelante con este trabajo. El compromiso es de todos.

## **CARTERA**

A pesar de los muchos logros en este tema es importante continuar las acciones iniciadas con algunos bienes de los cuales no se recibe sus pagos y por consiguiente nos afectan en la planeación de los recursos. Como sería de bueno poder traer a aquellos incumplidos a la Asamblea y que le manifiesten a todos el porqué de su negativa a pagar. Es bien claro que cada uno ha adquirido el compromiso de pagar la expensa que se le ha determinado . Su bien hace parte de la Copropiedad luego es su obligación pagar . que le diga a la ASAMBLEA PORQUE NO PAGA.

Hoy se adelantan dos procesos para la restitución del módulo 02 que tiene la Sra Glenda Vicenta Orobio y del módulo 01 en arriendo al Señor Beisman Arenas.

Recuperar los arriendos del local 150 que tuvo el Señor Jimmy Orozco. Estos son manejados por el Doctor Gustavo Guevara.

Así mismo , en el caso del local 107 de Mercedes Peña la Copropiedad logró que el juez hiciera la entrega de 5.2 millones que le corresponden y cuyos títulos se encontraban en el Banco Agrario. Estos dineros ingresaron a la Copropiedad en el mes de Enero de 2019. Este caso lo manejo con éxito el Doctor Luis Quimbayo.

De otro lado debo referirles que en el caso de la cartera del local 138 no se ha corrido con mejor suerte . Los Abogados que han manejado el caso , cada uno en su momento, no han tenido mayor resultado. Nunca el Señor Miguel Bustamante ha asistido a la Administración a fin de solucionar su caso , no se le ha visto en este plan .Tampoco los Abogados han podido tener una conversación con el mencionado Señor . Nunca se le ha podido notificar pues no se conoce su dirección. Con ello lo que han logrado es dilatar su manejo .

La Administración en busca de darle una solución al caso a partir de las autorizaciones de la Asamblea logró varias propuestas para la venta de dicha cartera las cuales presentó al Consejo sin lograr un resultado positivo con ninguna de ellas.

Hoy esta cartera esta provisionada en un **96.0** % , pero las acciones para su recuperación tienen que adelantarse.

En mi consideración la Copropiedad ha tenido éxito en el manejo general 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 .

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.

Considero de gran valía el que todas las tareas que nos proponemos desarrollar tienen que contar con la aceptación de todos . Contar con la Defensoría del Pueblo y con la Cámara de Comercio es fundamental .Ellos nos prestan un gran apoyo pues cuentan con los recursos .De hecho puedo manifestar que nos han dado un valioso apoyo. .

De idéntica manera el apoyo de los demás Copropietarios es muy conveniente.

## **CONVIVENCIA**

Finalmente y lo he dejado a propósito en este orden un tema básico : CONVIVENCIA

El diccionario Larousse lo significa como : “ VIDA EN COMÚN “

“ COMPARTIR SUS IDEAS CON OTROS “

Es clave dentro del desarrollo de esta comunidad que nos podamos aceptar unos a otros con nuestros errores , diferencias , pensamientos distintos , gustos distintos , ideales diferentes.

Primero aceptemos nuestros propios errores

Luego si veamos los errores de los demás ...aceptemoslos ....no divulguemos por el hecho de considerarnos mejores.

Acaso nosotros somos perfectos .....

Sólo en la medida que nos respetemos , que aceptemos al otro podremos caminar juntos ....cumplir los mismos propósitos.

La Copropiedad nos necesita a todos ...exige el concurso de todos.

Yo personalmente les agradezco que trabajemos en comunidad ; dejemosnos de habladurías que sólo nos hacen daño y dañan la imagen de la entidad a la cual servimos y de la que hacemos parte.

Finalmente un agradecimiento especial al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal, a los contadores, y a funcionarios por su colaboración y a todos por su entendimiento.

Cordial saludo ,

Cordial saludo

Elkin Alvarez Zuleta