

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

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 2021

Señores Copropietarios

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

Agradezco permitirme este informe en el cual les hemos de señalar de las actividades desarrolladas durante el año 2020 y asimismo indicarles que proyectos tiene el Centro Comercial para el presente año de 2021.

Debemos tener presente que el año 2020, con oportunidad de la pandemia la economía del país y del mundo sufrió graves daños que afectaron todo tipo de negocios dadas las medidas que debieron tomarse en busca de evitar mayores contagios y muertes.

De esta situación no fue ajena esta Copropiedad, que como todo el comercio se vio afectado con los constantes cierres de sus instalaciones, unas veces de largo tiempo y otras muy a menudo que de la misma manera no permitieron el desarrollo de cada negocio.

La Administración se vio afectada en sus planes al no poder hacer presencia en gran parte del tiempo y debió hacer trabajo desde casa aun cuando algunas actividades demandaban la presencia.

Ello significó que proyectos que se planearon para 2020, con recursos ya aprobados fuese necesario postergar para este ciclo y que sea indispensable dada su necesidad, darles ahora toda la prioridad a fin de que se desarrollen en este periodo.

Se adelantaron convocatorias en algunas de tales actividades sin lograr respuesta que permitiese definir contrataciones de algunos proyectos. Las razones de esas no respuestas fueron las mismas...La pandemia afectó a todos y por ende no permitió que se pudiese visitar las instalaciones...revisar las áreas en las que se requería intervención o...establecer las acciones a desarrollar, tomar medidas sobre esas áreas y poder presentar propuestas. Todo ello se afectó.

En otro apartado les comentaremos que debió hacer la Copropiedad durante este tiempo tanto para que se le permitiese la apertura como para funcionar en el día a día.

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.convencionesccb.com.

Es muy 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.

En tales informes encontrarán todos los resultados logrados por la Copropiedad en la vigencia 2020.

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

SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2020

Los activos de la entidad equivalen al finalizar el año 2021 a \$ 188.3 millones de pesos .Los pasivos a \$ 22.7 millones y el Patrimonio a \$ 165.6 millones de pesos con una variación del 10.7% respecto de 2019.

Como puede observarse en los estados financieros la Copropiedad logró el año anterior ingresos totales por actividades ordinarias de \$ 378.6 y sus gastos de actividades ordinarias de \$ 314.8 con excedentes de \$ 63.9 millones .

Consideramos además que por actividades extraordinarias logramos ingresar \$ 28.4 millones contra unos gastos de \$ 7.3 millones lo que significó diferencia \$ 21.1

Los excedentes netos después de impuestos y otros fue de \$ 80.2 millones que es la cifra que proponemos vincular al presupuesto para esta vigencia y que aspiramos esta honorable asamblea nos apruebe.

Considero importante aclarar 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 , caso acueducto, energía , baños, entre otros.

En cambio debio acometer otras actividades, como bioseguridad , cuyos gastos no estaban presupuestados pero si se hizo indispensable usarlos a fin de que se nos permitiese apertura y manejo consiguiente.Estas cifras se reflejan en los estados financieros para su conocimiento y aprobación.

Es muy importante hacerles saber que debemos tener en cuenta un Proyecto que hemos debido aplazar en el tiempo , pero que es de singular necesidad y es la adquisicion de la planta electrica . 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.

Es muy importante que en su revision a la información que les hemos suministrado analicen las notas a los estados financieros por la claridad que nos dan sobre las cifras y la razón de las mismas.

FONDOS FIDUCIARIOS

La Copropiedad mantuvo durante el año 2020 los fondos de fiducia que viene manejando hace ya varios años con un propósito definido y que es la razón de su existencia, a mas de la rentabilidad que proporciona , la cual el año anterior fue de 4.2 millones de pesos. Esta rentabilidad se vio afectada por los resultados económicos y el impacto de la pandemia.

- Fideicomiso 753 Banco de occidente por \$ **42.9** millones de pesos
- Fideicomiso 797 Banco de occidente por \$ 32.1 millones de destinación especifica Fondo de imprevistos a disposición de la Asamblea .

De la misma forma recursos en cuenta corriente Banco de Occidente al finalizar el año por \$ 32.9 millones.

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

PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA 2021

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 2021 ,es decir el 1.61 % , de acuerdo a lo dispuesto en la Asamblea del año 2012 sea el que se aplique durante todo el año de 2021 .

Para ello queremos solicitar a la honorable Asamblea autorizar que los recursos excedentes en la suma de 64.5 millones se vinculen al presupuesto de esta vigencia a fin de que la Copropiedad adelante sus planes

normalmente, no incremente las cuotas de administración y pueda ayudar a sus comerciantes para que fortalezcan sus negocios y los mantengan en el tiempo.

Considera además un proyecto nuevo que tiene que ver con impermeabilizar la terraza sobre los locales 101-103-104 , los cuales presenta serios daños por humedades.

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 para el presupuesto 2021

- Se plantea un incremento del 1.61 % , sobre las cuotas existentes a diciembre 31 de 2020, esto es se mantiene el incremento establecido desde enero de 2021
- El presupuesto se establece a partir de que la Asamblea autorice el uso de excedentes de 64.5 millones para que se vincule dentro de los recursos disponibles para esta vigencia .
- Se han reclasificado algunas cuentas de mantenimiento , las cuales ahora hacen parte del programa 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 2021 es la ejecución del año 2020 a la cual se le aplica el ipc y en algunos casos el salario mínimo .
- Se plantea un ayuda a los comerciantes que deben cubrir el aseo dentro de su cuenta de codensa del \$ 50.000 durante tres meses para ver si se logra en ese tiempo , que Promoambiental solucione el problema que se ha creado con el manejo de las basuras.
- Tambien se plantea incrementar el descuento por pronto pago a los Copropietarios desde el 5% que tiene hoy hasta los 10% , como manera de ayudarlos y motivarlos en sus pagos a tiempo.. Esta idea se genera para quienes se encuentren al día en sus compromisos.

SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

La Copropiedad , dando cumplimiento a las normas sobre la materia ha venido adelantando actividades que tiene que ver con el plan general en seguridad y salubridad. Precisamente en desarrollo de esos planes y en los ajustes a los mismos planteamos en el presupuesto unos importantes recursos , los cuales nos permitan el cumplimiento de todas esas necesidades.

Destacamos dentro del presupuesto y como respuesta a la exigencia de las normas sobre que debemos contar con equipos de seguridad humana , entre otros un desfibrilador , que hemos revisado la posibilidad de contratar con entidad experta en el manejo de estos equipos y en la atención a los miembros de la comunidad , así como a los visitantes , y por ello creemos lo más conveniente se contrate este servicio.

Quiero insistir en la conveniencia de que la Copropiedad contrate con una entidad que preste servicios de salud en emergencias con lo cual podamos asegurar un servicio oportuno y de conocimiento por quien lo hace .Los riesgos de que un evento pueda presentarse son grandes y no contamos con brigada que pueda asistir estos eventos .La inversión que demanda este importante servicio puede estimarse en alrededor de \$ 7.0 millones al año.

El presupuesto que se planea para cubrir todo el tema de seguridad y salubridad alcanza la cifra de 38.0 millones, muy superior a los recursos que manejábamos , pero como ya quedó dicho esto se debe también al traslado a este grupo de cuentas de mantenimiento que se han reclasificado por tratarse de actividades del plan general de seguridad y salubridad. Además debe considerarse que la pandemia no termina y será posiblemente necesario continuar el manejo con los elementos de bioseguridad definidos .

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.

El año anterior la cartera sufrió aumento por cuanto la situación de tener el centro comercial cerrado parte del tiempo 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 , este año , normalizando sus deudas , esto es cancelando sus cuotas pendientes.

Sí se hace claridad de que esta Institucion 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 de caballo de batalla , la pandemia y sus efectos.

Actualmente se adelantan procesos para la restitución del módulo 02 que tiene la Sra Glenda Vicenta Orobio .Tan solo recientemente 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 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 podido notificar y si en algún momento dieron alguna llamada e indicaron de presentar propuestas de solución pero no se ha recibido ninguna.

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, como ya se los he manifestado en otras oportunidades. 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.Se hace necesario, más ahora , en estos momentos de tanta limitacion , que los copropietarios se comprometan en cumplir con suspagos. Por eso la motivacion que puede generar un descuento mas interesante .

La Administración plantea con varias alternativas para 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 , y aunque 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. .

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.

“

LIBROS DE ACTAS

Los libros de actas tanto de la Asamblea como del Consejo se encuentran debidamente registrados y firmados .

Finalmente consideramos que es de suma importancia , 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... discúlpennos por las fallas que podamos presentar . Al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal, a los contadores, y a funcionarios por su colaboración para el desarrollo de nuestras actividades.

Cordial saludo ,

Elkin Alvarez Zuleta