

INFORME ASAMBLEA

PARA LA HONORABLE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 2020

**Señores
Copropietarios**

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

Gracias por acudir a este llamado en el cual les hemos de informar de las actividades desarrolladas durante el año 2019 y asimismo presentarles los proyectos que pretendemos realizar en el presente año de 2020 .

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 la ley 1581 de 2012 normas legales existentes para ello. Les solicitamos a 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 2019 .

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

Damos inicio , entonces, a presentarles el informe correspondiente :

SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2019

Como puede observarse en los estados financieros la Copropiedad logró el año anterior ingresos totales por \$ 425.9 millones de pesos contra unos gastos totales de \$ 361.2 millones , con excedentes de \$ 64.6 millones , los cuales vale la pena aclarar :

La copropiedad en el desarrollo de sus actividades logró importantes ahorros , a saber :

- 1- Contrato de Administración 7.5 millones por debajo de lo presupuestado.
- 2- Contrato de servicio canino 10.0 millones al terminarse en el mes de Agosto.
- 3- Descuentos de expensas no tomados \$ 7.5 millones.
- 4- Explotación Zonas comunes \$ 9.0 millones
- 5- Servicio de energía \$6.5 millones
- 6- Iva Descontable en el contrato de la Administración pues se hizo como persona natural \$ 5.0
- 7- Ahorro servicio de baños
- 8- Financieros 2.5

A ello debemos agregar actividades no desarrolladas a saber :

- 1- Cambio de nombre \$ 7.0 millones
- 2- Independización acueducto 4.0 millones

- 3- En caso de cambio en motobombas para lo cual se presupuestó 10.0 millones , según concepto técnico de Ignacio Gómez (IGM) se cambiaron los tanques en \$ 5.5 millones.
- 4- En el tema de baños se hizo un importante contratación con un tercero para la explotación de los baños públicos a cambio de su mantenimiento y suministro de elementos de aseo .

En otro apartado de este informe les planteamos el uso de estos excedentes con lo cual pueda la Copropiedad cumplir con un propósito , que mas que eso es una necesidad tener.. Nos referimos a contar con una planta eléctrica de la cual se puedan colgar áreas indispensables , como puertas de acceso, iluminación de baños ,iluminación de zonas comunes, ascensor , red contra incendios , motobombas , entre otras.

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 durante el año 2019 adelantó los trabajos para mejoramiento de los baños para lo cual se habían solicitado recursos por 80.5 millones , actividad esta que debió invertir 85.0 millones dado los imprevistos en que se debió incurrir. Hoy el Centro comercial cuenta con muy buenas instalaciones sanitarias las cuales le dan una mejor imagen. En el primer nivel se atiende servicio al público y el segundo atiende a Copropietarios y/o arrendatarios .

Este proyecto respondió en un todo a las necesidades de la Copropiedad , a la demanda de un mejor servicio a la comunidad , a las expectativas de sanidad , y a contar con servicio público según esta establecido .

FONDOS DE FIDUCIA

A mas de que la Copropiedad debió invertir recursos por 85.0 millones mantiene sin embargo recursos en fiducia de la manera siguiente :

- 1- Fideicomiso 753 Banco de occidente por \$ **57.0** millones de pesos
- 2- Fideicomiso 797 Banco de occidente por \$ 29.9 millones de destinación específica Fondo de imprevistos a disposición de la Asamblea .
- 3- Fideicomiso 945 de Banco de Occidente por \$ 15.4 millones de destinación específica para indemnizaciones.

De la misma forma recursos en cuenta corriente Banco de Occidente al finalizar el año por \$ 31.07 millones. Esto por cuanto a fines del año quedaron por cobrar algunos cheques que se mostraran dentro del informe y que llevan a definir que estos recursos netos son de \$ 18.0 millones.

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

PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA 2020

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 2020 ,es decir el 3.8 % , de acuerdo a lo dispuesto en la Asamblea del año 2012 sea el que se aplique durante todo el año de 2020 .

Para ello queremos solicitar a la honorable Asamblea autorizar que los recursos apropiados en fondo para indemnizaciones que esta monetizado se traslade y puedan ser vinculados y utilizados en la presente vigencia dentro de los recursos disponibles. Esto quiere decir solicitarle a la Asamblea se traslade el fondo de indemnizaciones (Patrimonio) a pasivo contingente .

Es este un tema de gran importancia pues se refiere a los recursos con los que ha de contar la Copropiedad en el presente año y que le permitirán el desarrollo de sus actividades ordinarias y las que considere indispensables adelantar.

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 2020

- 1- Se plantea un incremento del 3,8 % , sobre las cuotas existentes a diciembre 31 de 2019, esto es se mantiene el incremento establecido desde enero de 2020
- 2- El presupuesto se establece a partir de que la Asamblea autorice el uso del fondo de indemnizaciones por valor de \$ 14.3 millones para que se vincule dentro de los recursos disponibles para esta vigencia .
- 3- 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
- 4- La base del presupuesto para 2020 es la ejecución del año 2019 a la cual se le aplica el ipc y en algunos casos el salario mínimo .
- 5- Se plantea que los excedentes obtenidos del año anterior 64.0 millones sean utilizados para la compra de una planta eléctrica, herramienta de gran necesidad en la seguridad y buen funcionamiento de la institución.

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. El presupuesto que se planea para cubrir todo el tema de seguridad y salubridad alcanza la cifra de 39.4 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.

CARTERA

La Copropiedad ha logrado buenos resultados en este tema . 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.

En el año 2019 pudimos establecer acuerdos de pago con varias unidades de las cuales no se recibía expensas. Esos acuerdos se establecieron para 6 meses y se logró el recaudo de importantes sumas .

Entre otros se negoció la recuperación de recursos por 4.0 millones de la caseta 01 del señor Beizman Arenas así como también la entrega de la caseta a la administración.

Se hizo acuerdo de pago con el garaje 87 del cual se logro recaudar alrededor de \$ 2.0 millones

Tambien se firmo acuerdo con el garaje 19 , del Señor Pedro Forero y se recupero \$ 1.0 millones .

Se elaboro también acuerdo con el señor Jairo sanchez , que ocupa la caseta No 02 .De este acuerdo se han recibido al rededor de 1.5 millones .

De idéntica manera se firmaron acuerdos con los locales 128, 139, 137, los cuales hacia buen tiempo no cancelaban sus compromisos . Hoy puede decirse que estas carteras son mucho menores.

Actualmente se adelantan procesos para la restitución del módulo 02 que tiene la Sra Glenda Vicenta Orobio

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 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 alto porcentaje , pero las acciones para su recuperación tienen que continuarse hasta lograr los resultados esperados.

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 indispensable

CONVIVENCIA

Quiero en este tema referirles , que aunque ha mejorado la situación , aún subsisten diferencias entre algunos Copropietarios y/o arrendatarios lo que desmejora la calidad del ambiente que deberíamos tener. Un 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 mejor. Distinto es el caso en el segundo. Yo he tratado el tema con algunos y les he planteado el entregar los baños del segundo nivel a manejo por un tercero. De seguro se haría un mejor trato .

Otro tema se trata del uso de las zonas comunes Algunos extienden su negocio por fuera de sus locales generando desorden (avisos , vitrinas , ayudas etc.) . La Administración ha insistido en la

prohibición de todo ello , sin resultado . Igual esta pasando en los parqueaderos en donde ubican motos y otros vehículos hasta dentro de las zonas de tránsito vehicular bloqueando el paso y creando desorden. 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 que nos podamos aceptar unos a otros con nuestros errores , diferencias , pensamientos distintos , gustos distintos ideales diferentes.

Para acabarun 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 ,

Elkin Alvarez Zuleta