

INFORME DE GESTIÓN - 2021



BARRANQUILLA – COLOMBIA

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Después de un año tan complejo como el 2020, se esperaba con ilusión el año 2021 como el resurgimiento de la sociedad y del comercio tras la pandemia, pero su recuperación no se dio de forma inmediata, sino paulatinamente, en la medida en que los comerciantes se fortalecían nuevamente y reconstruían sus expectativas.

Atendiendo las instrucciones impartidas por la Asamblea y bajo la supervisión del Consejo de Administración, encaminamos nuestros esfuerzos en diferentes frentes:

• **Adecuaciones**

1. Apertura nuevo ingreso peatonal por la carrera 8:

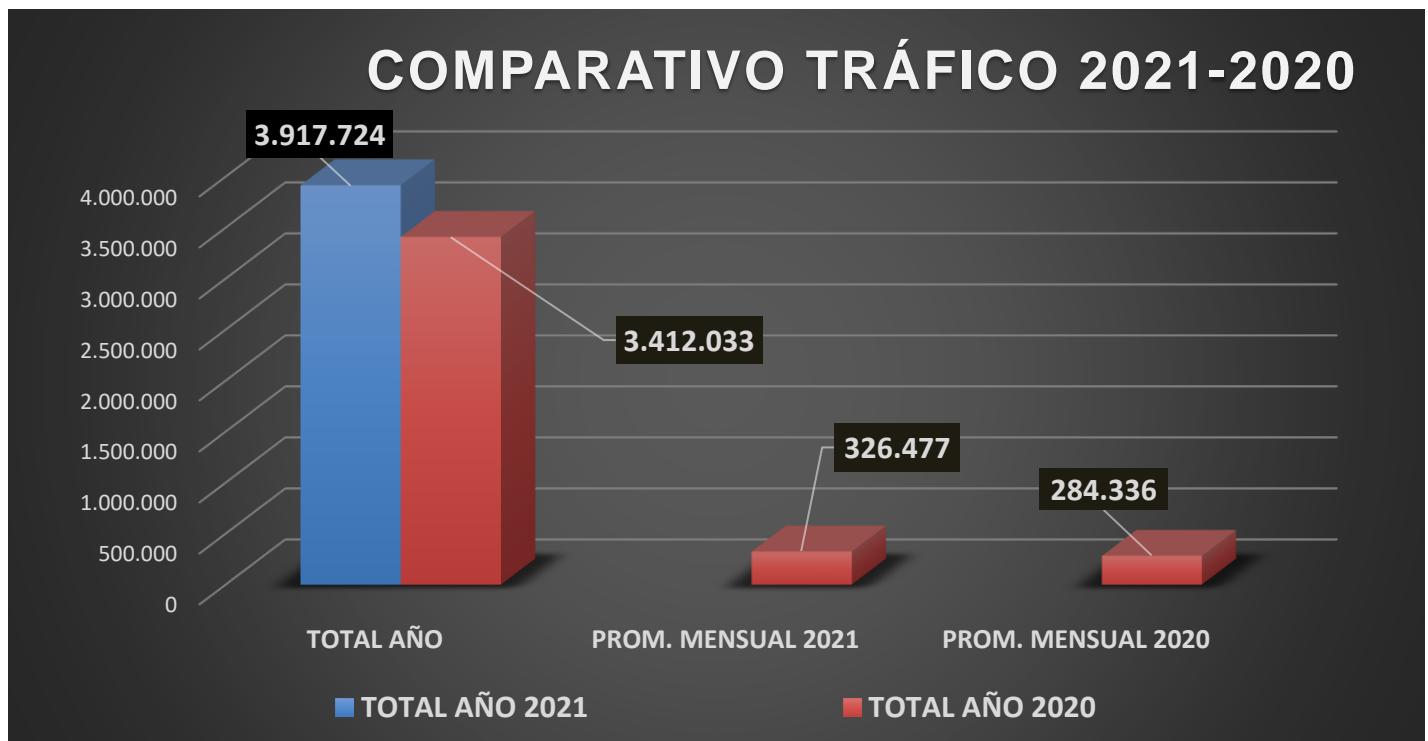
Apalancados en el préstamo bancario otorgado por Serfinanza, gracias al apoyo de AS Construcciones no sólo con el respaldo en el crédito, sino además permitiendo generar el nuevo acceso a través de la adecuación del local 27 de su propiedad, se dio inicio en el mes de mayo a la construcción de una nueva entrada peatonal por la carrera 8 y de 3 locales comerciales en el área intervenida.

Coincidiendo con el aniversario del centro comercial, el día 26 de noviembre de 2021 se inauguró la nueva entrada, compartiendo con ustedes las imágenes que lo confirman:



La puesta en servicio de un nuevo acceso ha sido muy bien recibida por parte de la comunidad de vecinos, quienes han agradecido por esta nueva alternativa ya que facilita su desplazamiento hacia el centro comercial. Desde su inauguración se viene

monitoreando el tráfico que reporta esta entrada, con un promedio diario de 2000 ingresos por esta puerta.



Actualmente el área de mercadeo adelanta posibles negociaciones con comerciantes interesados en ocupar los nuevos locales externos, con interesantes expectativas que contribuirán a fortalecer la zona habilitada y que además apoyarán el pago del crédito suscrito para este fin.

La intención es que a corto plazo logremos además incentivar el ingreso de nuevos locatarios para que ocupen los locales internos vacantes que se encuentran en esta misma zona. El paso inmediato es legalizar la reducción del área del local 27, reajustar los porcentajes de copropiedad y elevar a escritura pública las modificaciones una vez sean aprobadas por la Asamblea de Copropietarios.

2. Renovación de mobiliario áreas comunes:

Apoyados en el recurso obtenido a través del crédito con Serfinanza, logramos renovar el mobiliario de áreas comunes y generar nuevos espacios que antes no ofrecía el centro comercial.

Algunas imágenes del mobiliario instalado son:



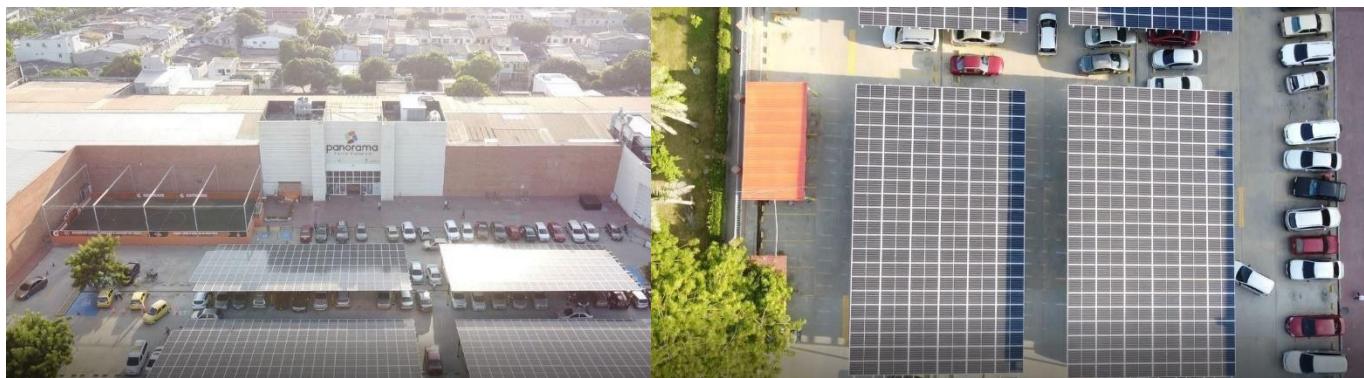
3. Instalación cubierta con paneles solares en parqueadero:

Teniendo en cuenta la experiencia que la copropiedad ha venido acumulando con la empresa Greenyellow, con quienes tenemos una negociación desde hace dos años que nos permitió renovar el aire central de la copropiedad, decidimos explorar una figura similar para instalar cubiertas en el parqueadero del centro comercial.

Con la autorización de la Asamblea de Copropietarios se procedió a concretar la negociación y se dio inicio a la adecuación de paneles solares en el parqueadero de Panorama, instalando cuatro estructuras con un total de 548 módulos fotovoltaicos con una potencia pico de 257,5 kwp, conectados a la red eléctrica a través de inversores con una capacidad de sincronizar para interconectarse con la red interna. Espacios de parqueadero cubiertos, 88 de 206.

El impacto de la adecuación de estas estructuras tuvo desde su inicio la total aceptación de los visitantes al centro comercial, expresando su beneplácito por el mejoramiento de las condiciones para los clientes.

Algunas imágenes para compartir:



4. Renovación cubierta parqueadero de motos:

La cubierta de motos había cumplido su vida útil y presentaba serio deterioro que no sólo se evidenciaba en su estructura, sino que representaba un inminente peligro para los visitantes ya que la fuerte brisa podía generar desprendimientos que eventualmente afectarían vehículos y personas, razón por la cual procedimos a ejecutar su renovación, concretando éste como uno de los propósitos del año 2021. A continuación, el estado actual de la cubierta de parqueadero para motos:



5. Creación espacio de coworking:

Pensando en ofrecer espacios alternativos para los visitantes, acorde con la dinámica que hoy se exige a los centros comerciales, diseñamos la adecuación de un área cómoda para los internautas y trabajadores que necesitan estar interconectados en zonas amables mientras visitan su centro comercial de preferencia. Es así como pusimos al servicio de los clientes un coworking con un diseño sencillo, pero acogedor. Su imagen:



• **Ocupaciones locales y áreas comunes**

Una de las tareas más exigentes es la de recuperar la ocupación de los locales y áreas comunes disponibles en la copropiedad, problemática que se ha visto afectada no sólo por la incidencia del Covid-19, sino además por la expectativa que se tiene de la próxima apertura de un nuevo centro comercial.

Esta apertura se ha venido aplazando ya que inicialmente se tenía prevista para el mes de octubre de 2021, pero según información más reciente la misma debe darse para el mes de marzo de 2022.

El equipo de mercadeo ha venido desarrollando diversas estrategias para convocar comerciantes interesados en vincularse al centro comercial, pero es una tarea que no arroja resultados inmediatos.

A cierre año 2021 la ocupación de locales comerciales es del 70%, lo que evidencia una disponibilidad del 30%, con una vacancia de 23 locales comerciales.



LOCALES		TOTAL OCUPACIÓN
TOTAL	77	
OCUPADAS	54	
DISPONIBLES	23	

En lo relacionado con áreas comunes, para final del año 2021 de las 30 áreas comunes disponibles se encontraban ocupadas 26, es decir el 87%, con una vacancia de 13% equivalente a 4 espacios disponibles. El año 2021 cierra con ocupación del 79%, mejorando el indicador en 9 puntos porcentuales. Es importante aclarar que con la apertura de la nueva entrada se crearon 3 locales comerciales que tienen la misma naturaleza de las áreas comunes, aumentando la disponibilidad para comercializar estos espacios a un total de



ÁREAS COMUNES		TOTAL OCUPACIÓN
TOTAL	30	
OCUPADAS	26	
DISPONIBLES	4	

TOTAL OCUPACIÓN GRAL	
TOTAL	107
Ocupadas	80
DISPONIBLES	27

TOTAL OCUPACIÓN GRAL



La ocupación total del centro comercial es de 80 negocios (75 %), con una vacancia del 25%, es decir, 27 entre locales e islas.

Importante aclarar que la negociación de las áreas comunes es una responsabilidad que depende al 100% de la gestión administrativa, pero la de los locales es un trabajo en equipo con los propietarios de los locales quienes definen las condiciones de negociación y determinan si el candidato cumple los requisitos exigidos.

OCUPACIÓN CENTRO COMERCIAL PANORAMA



Locales disponibles

Local sin operación

Locales ocupados

• Fidelización clientes

Diferentes campañas durante el año 2021 se ejecutaron, encaminadas a fidelizar a los clientes e incentivar la visita al centro comercial. Para el año 2022 nuestro objetivo es continuar afianzando la relación con el cliente, definiendo como hoja de ruta la siguiente:

2021

LO VIVIMOS EN PANORAMA





NUESTRO ANIVERSARIO



NUESTROS EVENTOS



CLUBES PANORAMA



CERCA DE TI
MÓDULO DE AUTOGESTIÓN



Nuevas Marcas

PROSPECTOS LOCALES

- KOAJ
- AF GYM
- LILIPINK
- STETIK CLUB
- PERFEC MAKE UP
- MIF MAKE IT FUN
- TAJAMARES

PROSPECTOS ÁREAS COMUNES

- MAKADAMIA BEATY
- DON BUTY
- COLOMBINA
- TOSTAO CRA 8
- TIPICAS
- MR BONO

Para el año 2022 nuestro objetivo es continuar afianzando la relación con el cliente, definiendo como hoja de ruta la siguiente:



Estrategias Dpto. de Mercadeo 2022

LA PROPUUESTA



01 La comercialización del **100%** de los espacios de áreas comunes fijas

¿Cuándo?

Lograr hacerlo entre los meses de Marzo y Mayo-22

02 Ser atractivos en los espacios PUBLICITARIOS disponibles y lograr la comercialización de estos.

¿Cómo?

Con pantallas digitales
Bastidores publicitarios

03 Calendario de ferias y eventos promocionales

¿Cuándo?

Marzo – Mayo – Sep. Nov – Dic.

ENFOQUE

2020

2021

2022

2023

CUMPLIMIENTO DEL 100%

Esto será posible con el sostenimiento e incremento del **tráfico** durante este año.

INCREMENTAR TRÁFICO

- Calendario para atracción de gran formato

- **Abril - Junio**
- **Agosto - Octubre**
- **Noviembre - Enero-23**

- Reforzar las actividades de campañas con Influencer, artistas, emisoras locales.

- Grandes sorteos que generen impacto en nuestros clientes

• Cartera

El impacto de la pandemia se extendió en el año 2021, aunque con menor incidencia que el año inmediatamente anterior, pero afectó la capacidad de pago de los comerciantes, lo que nos impuso la necesidad de fortalecer los procedimientos de cobro de cartera, apoyados siempre con la gestión jurídica de nuestro asesor legal, quien ha acompañado todos y cada uno de los procesos en procura de minimizar los índices de cartera. Adicionalmente desde el mes de octubre se viene convocando la reunión del Comité de Cartera liderado por dos representantes del Consejo de Administración y con la participación de la revisoría fiscal, el asesor jurídico y el equipo administrativo de la copropiedad, permitiendo monitorear el comportamiento de la cartera y mejorando los resultados con la normalización de algunas obligaciones y el avance de acuerdos de pago.

Para el cierre del año 2021 la cartera reporta los siguientes indicadores:

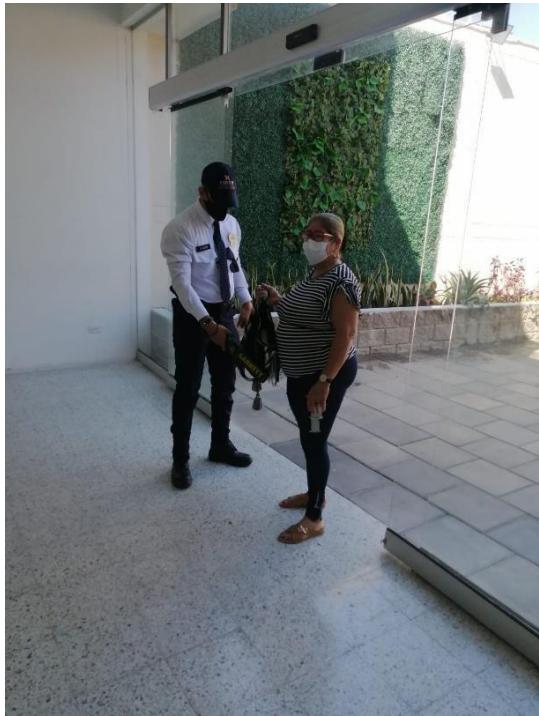
RANGO	VALORES	%
De 0 a 30	\$38.014.080	20%
De 31 a 60	\$14.698.763	8%
De 61 a 90	\$11.753.341	6%
De 91 a 180	\$26.561.457	14%
Mayor a 180	\$97.506.400	52%
TOTALES	\$188.534.041	100%

• Seguridad:

Como consecuencia de la creación de nuevos espacios en el centro comercial, el área de seguridad debió ampliar la cobertura del sistema de monitoreo, completando hoy un total de 66 cámaras ubicadas estratégicamente en los puntos que se consideran de mayor vulnerabilidad de la copropiedad. Este esquema es monitoreado 24 horas al día con grabación de 15 días.

La apertura del nuevo acceso exigió de igual forma ampliar el dispositivo de seguridad que se presta de manera externa con la empresa FORTOX, no solo desde la apertura, sino desde el inicio de la obra. El personal de esta empresa cuenta con herramientas que facilitan su operación y el mejor control de las áreas comunes de la copropiedad, tales como:

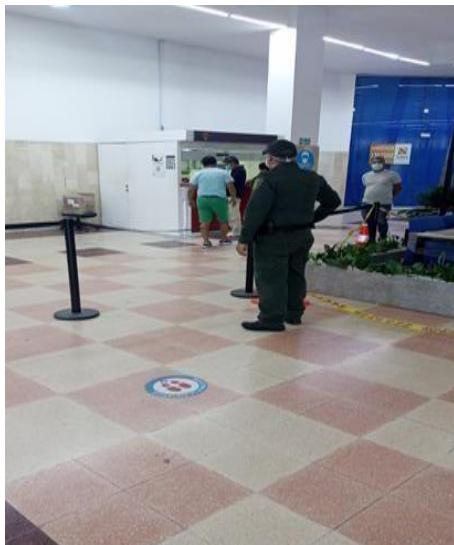
GARRETT



SEGWAY



Se continúa afianzando las relaciones con las diferentes entidades de vigilancia y control, la policía nacional, tránsito y control urbano.

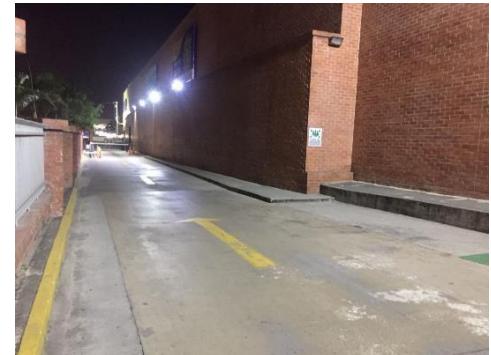
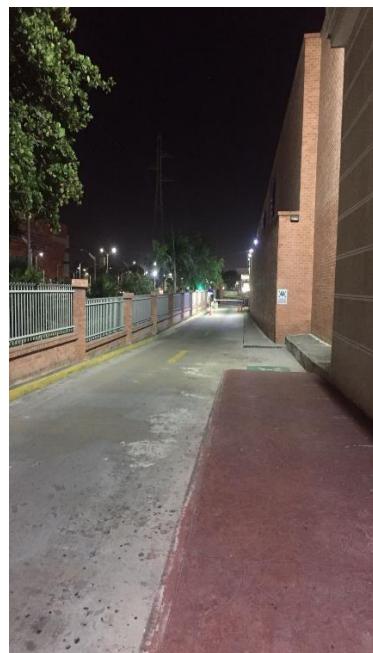
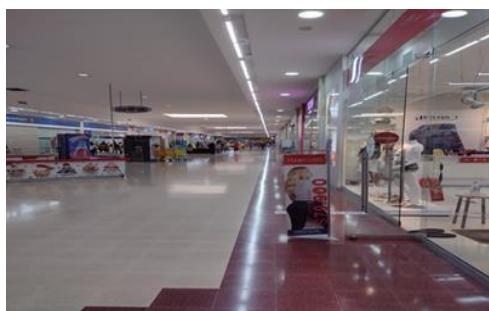


Mantenimiento:

Se intervino en el año 2021 el baño de mujeres, realizando cambio de baterías sanitarias e instalación de nuevas divisiones.



Se culmina el refuerzo de iluminación en áreas comunes internas del centro comercial, proyectando dar continuidad con la zona exterior la cual se ha venido interviniendo paulatinamente.



Los jardines del centro comercial continúan a cargo del equipo de mantenimiento, pero a futuro existe la posibilidad que el cuidado del mismo lo realice Siembra Barranquilla programa liderado por la Alcaldía de Barranquilla. Adicionalmente, se efectúa la poda y mantenimiento del boulevard de la calle 31 en conjunto con la comunidad.



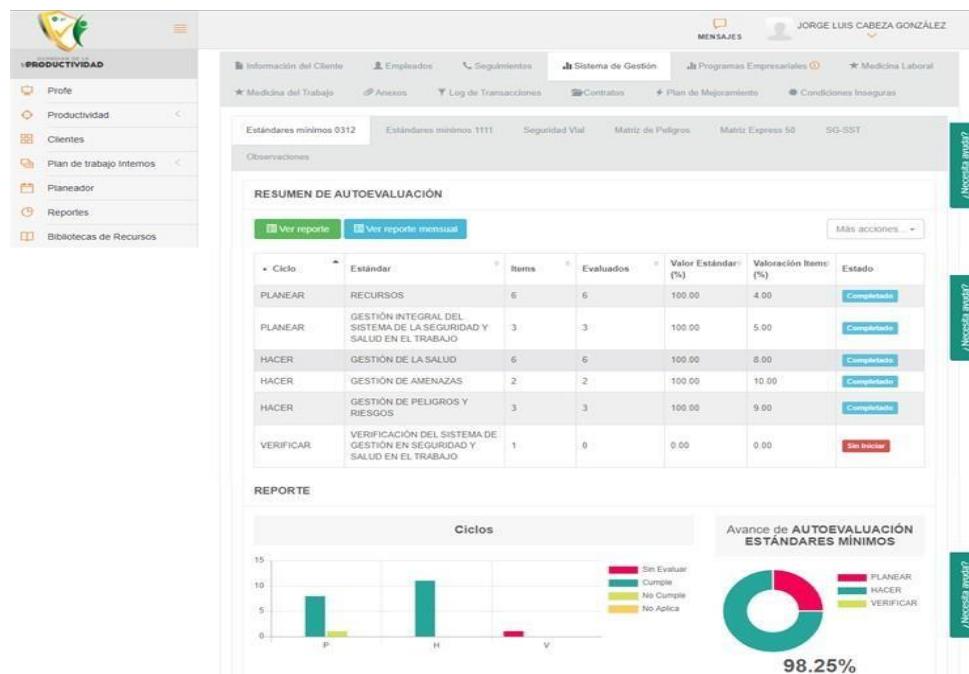
• Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo

El Centro Comercial Panorama en cumplimiento del DECRETO 1072 DE 2015 y normatividades legales aplicables en materia de seguridad y salud en el trabajo, ha venido ejecutando su Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, con el fin de lograr una adecuada administración de los riesgos y mantener los controles permanentes de los mismos en las diferentes actividades desarrolladas y que contribuya a preservar al bienestar físico, mental y social de nuestros empleados, y al buen funcionamiento de los recursos e instalaciones.

Bajo la resolución 0312 de 2019, por la cual se definen los estándares mínimos del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo. El Centro Comercial Panorama realizo autoevaluación de los estándares aplicables, a continuación, se presenta porcentaje de cumplimiento obtenido de la gestión realizada durante el presente año.

Autoevaluación registrada en la aplicación web (Guardián de la productividad) de la ARL SEGUROS BOLÍVAR.

El en presente año avanzamos un 6% más en comparación con el año 2020, dando cumplimiento a estándares que no se tenían desarrollados y que a la fecha se encuentran implementados.



CUMPLIMIENTO DE LEY

Durante el año 2021 hemos dado cumplimiento al artículo 1 numeral 4 de la ley 603 de 2000 en cuanto a la utilización de software, cada uno de los programas que utiliza El Centro Comercial están debidamente licenciados.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, una copia de este informe de gestión fue entregada oportunamente a la revisoría fiscal, para que en su dictamen se pronunciara sobre su concordancia con los estados financieros.

Dando cumplimiento a lo previsto por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013 dejamos constancia que la entidad no entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los proveedores.

ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS DESPUÉS DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha del presente informe no se han presentado acontecimientos que puedan impactar de alguna forma los estados financieros del Centro Comercial Panorama que sean materiales y que deban ser reportados.

Bogotá D.C., Febrero 2 de 2022

Señores:
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S.
La Ciudad

Asunto: INFORME PROCESOS LEGALES

JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°11.185.100 expedida en Bogotá D.C., y portador de la T.P. No. 199.150 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado Judicial del CENTRO COMERCIAL PANORAMA, conforme a la solicitud presentada por el Gerente de la copropiedad, señor Iván Ospina, me permito dar presentar informe legal, respecto de los procesos que se adelantan a corte 31 de diciembre 2021, presentando las respuestas a los interrogantes, en el mismo orden en que se registran estos:

Durante el año 2021, se presentaron demandas de ejecución encaminadas a la recuperación de la cartera en mora de la copropiedad, las acciones de ejecución se presentaron en contra de las siguientes empresas:

- a) Capitalizaciones Mercantiles S.A.S., Proceso en curso, con medidas cautelares, el inmueble en mención se encuentra embargado.
- b) Incoco S.A.S., se terminó el proceso con el pago total de la deuda. Sin embargo dicha empresa ingresa en proceso de reorganización, haciéndose necesario comparecer ante la Superintendencia de Sociedades a fin que fuese reconocida la obligación dentro del Proyecto de Calificación de Créditos.
- c) Pastelería Jassir, se terminó el proceso con el pago total de la deuda.
- d) Inmobiliaria Ancares: Proceso en curso con solicitud de medidas cautelares.
- e) Food Healthy: Se adelanta demanda con solicitud de medidas de embargo, el deudor realizó el pago total de la obligación.

Se adelantaron acuerdos de pago vigentes a la fecha, luego de presentadas las demandas, con las siguientes empresas: Gianfranco Urbina, Inversiones Rofi, Calzado Latino, Nadin Sagbini.

Se presentaron demandas de ejecución, acciones que están vigentes, las cuales se encuentran pendientes por resolver:

- a) Taxis 383, el despacho emitió medidas de embargo.

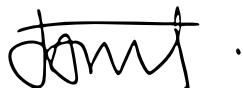
- b) Taxis Barranquilla, el despacho emitió medidas de embargo.
- c) Jurany Tapias, el despacho emitió medidas de embargo.
- d) Ecology S.A.S, pago total de la obligación.

PROCESO MINISTERIO DEL TRABAJO: Resolución No. 00001553 del 29 de noviembre de 2019, Acto Administrativo Definitivo en Procedimiento Administrativo Sancionatorio. Los hechos que rodearon la precitada resolución son los siguientes:

1. El día 21 de mayo de 2019, se realizó visita administrativa en las instalaciones del Centro Comercial Panorama, de la ciudad de Barranquilla.
2. Dicha visita fue realizada por la Dra. Ingrid María Bolívar Mosquera, Inspector de Trabajo y Seguridad social, adscrita a la Dirección territorial del Atlántico, en donde se solicitó información de la entidad, entre otros, el Permiso Para Laborar Horas Extras.
3. En su momento, la entidad que representó no contaba con dicho permiso, ya que este se encontraba en trámite para la fecha, en fecha posterior, se obtuvo el precitado documento.
4. Mediante Auto No. 001271 de fecha 19 de junio de 2019, se formuló pliego de cargos en contra del Centro Comercial Panorama.
5. En dicho pliego, se indica que es por la *“presunta violación del artículo 162 del C.S.T. y el artículo 1º del Decreto 995 de 1968, refiriendo que se allegan como pruebas: El acta de visita del 21 de mayo de 2019, y al auto de formulación de cargos No.001271 del 19 de junio de 2019”*.
6. En la Resolución No. 00001553 del 29 de noviembre de 2019, no se indican que pruebas diferentes a las citadas hagan parte del acervo probatorio que fundamenta la precitada resolución, a pesar que más adelante se refiera que *“...se estableció que el investigado, Centro Comercial Panorama, a pesar de que sus trabajadores laboran horas extras y estas le son pagadas, no cuenta con la respectiva autorización del Ministerio del Trabajo para laborar horas extras o trabajo suplementario...”*.
7. Es necesario aclarar que dentro del trámite de la presente investigación no quedó demostrado que la entidad que representó haya incumplido con el pago de derechos laborales o prestacionales o haya incumplido con obligaciones individuales o colectivas, así como tampoco se demostró que información conoció el Centro Comercial Panorama de forma previa por los trabajadores a su cargo, en la cual se hayan desatendido deberes o no se hayan aplicado normas legales pertinentes, por lo que se presenta una indebida o falsa motivación del acto administrativo que sustenta la decisión de sanción.

8. Adelantadas las visitas de rigor, se notifica sanción a la copropiedad por una suma cercana a \$60.000.000, por la tenencia de la resolución que autorizaba el pago de horas extras. Es importante aclarar que desde el mismo ingreso de esta oficina de abogados al centro comercial (enero de 2019), se hizo la recomendación de solicitud del respectivo permiso, el cual se encontraba en trámite, pero que por concepto del anterior abogado de la copropiedad, no se había tramitado.
9. En el segundo semestre del año 2021, se resuelve el recurso de apelación presentado, logrando un descuento sustancial de la sanción impuesta, se realiza el respectivo acompañamiento para el pago.

Atentamente,



JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO

C.C. 11.185.100 de Bogotá D.C.

T.P. 199.150 DEL C.S.J.

SRD & ASOCIADOS
j.sanchez@sr.com.co
CARRERA 9^a No. 115-06
Bogotá D.C.
PBX 6398401

Bogotá D.C., Febrero 2 de 2022

Señores:
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S.
La Ciudad

Asunto: INFORME PROCESO MINISTERIO DEL TRABAJO

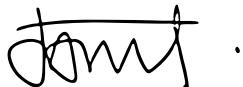
JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°11.185.100 expedida en Bogotá D.C., y portador de la T.P. No. 199.150 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado Judicial del CENTRO COMERCIAL PANORAMA, conforme a la solicitud presentada por El Gerente de la copropiedad, señor Iván Ospina, me permito presentar informe respecto del procesos ante el Ministerio del Trabajo:

Resumen del Proceso

Investigación por querella administrativa de oficio, que inició en mayo de 2019 el Ministerio del Trabajo, por las vulneraciones de la copropiedad a los artículos 160 y 161 del C.S.T., esto es por no haber obtenido permiso de horas extras, a corte diciembre de 2019, esta acción se encontraba pendiente de resolver el auto que formuló cargos en contra del centro comercial, valga la aclaración, desde el inicio de la gestión legal en enero de 2019, esta oficina de abogados encontró que no se tenía dicho permiso y se iniciaron acciones para obtenerlo.

Resuelto los recursos presentados por la copropiedad, y logrando un descuento sustancial de la sanción impuesta, se procedió al pago de la obligación por parte de la copropiedad, según recibo presentado por el centro comercial, por lo cual se debe entender el proceso en mención archivado y con ejecutoria del proceso.

Cordialmente,



JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO

C.C. 11.185.100 de Bogotá D.C.

T.P. 199.150 DEL C.S.J.