

INFORME DE GERENCIA Y JUNTA DIRECTIVA

AÑO 2019



JUSTO PASTOR LÓPEZ GIRALDO
GERENTE

CENTRO
GALERÍAS
PLAZA DE MERCADO

DIRIGIDO A: ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

MANIZALES, MARZO DE 2020

Contenido

INTRODUCCIÓN	6
1. AREA ADMINISTRATIVA:	9
1.1 Contratación	9
1.2 Facturación y Recaudos	10
1.2.1 Comportamiento General 2019:	10
1.2.2 Modalidad de Recaudo:	11
1.2.3 Facturación Recaudo - Arrendamientos:	13
1.2.4 Facturación Recaudo – Acueducto:	14
1.2.5 Facturación Recaudo – Energía:	15
1.3 Servicios Públicos:	16
1.4 Gestión de Cartera:	17
1.4.1 Acuerdos de pago:	17
1.4.2 Restituciones administrativas:	18
1.4.3 Gestión Judicial:	18
1.4.4 Herramientas informáticas	19
1.4.5 Edades de Cartera a diciembre de 2019:	19
1.5 Presupuesto – Ejecución 2019	20
1.6 Comité de Adjudicaciones:	21
1.7 Locales y Actividades por Pabellón	21
1.8 Evaluación Plan de Acción 2019	23
2. AREA OPERATIVA:	24
2.1 Seguridad:	24
2.2 Aseo Pabellones:	25
2.3 Fumigación y Control de Plagas:	26
2.4 Mantenimiento Pabellones:	27
2.5 Gestión Ambiental:	29
2.5.1 Atención de focos de basura en el sector:	29
2.5.2 Mantenimiento iluminación LED Sótano y Pabellón de Ramas.....	30
2.5.3 Mantenimiento Tanques recolectores de Aguas Lluvias	30
2.6 Brigada de Emergencia:	31
3. AREA COMERCIAL:	34

3.1	Eventos y Promoción:	34
3.1.1	<i>Amasijos versión N°2</i>	34
3.1.2	<i>Visitas Universitarias</i>	37
3.1.3	<i>Visita de RCN</i>	37
3.1.4	<i>Ventas a domicilio –ClicPlaza</i>	38
3.2	Publicidad	39
3.2.1	<i>Periódico Nuestra Plaza:</i>	39
3.2.2	<i>Publicidad en Telecafé:</i>	40
3.2.3	<i>Expoferias Pentecostés:</i>	41
4.	AREA SOCIAL.....	42
4.1	Proyecto Cristal de Sábila:	42
4.2	Apoyos, Donaciones y otros:	43
4.3	Capacitaciones:	47
4.4	Actividades de Integración:.....	49
5.	AREA FINANCIERA:	53
5.1	Facturación VS. Recaudo 2009-2019:.....	53
ALGUNAS CIFRAS FINANCIERAS DE LA CONCESIÓN		53
5.2	Utilidad Neta Concesión:.....	53
5.3	Transferencias a Infi-Manizales Concesión:	56
5.4	Dividendos a los Socios Concesión:.....	56
6.	CONSIDERACIONES DE LEY	57
7.	ANEXOS	59
7.1.	ANEXO 1.....	60
Evaluación plan de acción 2019		60
7.2.	ANEXO 2.....	61
Plan de Acción 2020		61
7.3.	ANEXO 3.....	62
Estados financieros		62
7.4.	ANEXO 4.....	63
Informe Revisoría Fiscal.....		63
7.5.	ANEXO 5.....	64
Dictamen Revisoría Fiscal.....		64

NOMBRE DE LA ENTIDAD:

CENTRO GALERÍAS PLAZA DE MERCADO SAS

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE LOS SOCIOS

INFI-MANIZALES: NIT. 890.801.059 – 0

COOPERATIVA MERCAR LIMITADA: NIT. 800.243.145 – 4

COMPOSICIÓN ACCIONARIA:

SOCIO	CUOTAS	VALOR APORTE	% PARTICIPACION
Infi-Manizales	451,41	\$56.216.658,40	40%
Cooperativa Mercar	677,12	\$84.324.987,60	60%
TOTAL	1128,53	\$140.541.646,00	100%

ESCRITURAS:

Escrituras públicas números 425 y 2710 otorgadas en la Notaría Cuarta de Manizales, los días 27 de enero de 1995 y 26 de mayo de 1995 respectivamente.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.

DURACIÓN: HASTA SEPTIEMBRE 28 DEL AÑO 2040.

LA SOCIEDAD ESTÁ SOMETIDA A LAS NORMAS DEL DERECHO PRIVADO.

ADMINISTRACIÓN:

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

JUNTA DIRECTIVA

GERENTE

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA:

PRINCIPALES:

LUZ ADRIANA GALLEGO.

GERENTE (E)

COOPERATIVA MERCAR LTDA

JORGE ARMANDO COCA CASTILLO

PRESIDENTE

CONSEJO ADMINISTRACIÓN

COOPERATIVA MERCAR LTDA

JULIO CESAR HOLGUIN

PRESIDENTE

JUNTA DE VIGILANCIA

COOPERATIVA MERCAR LTDA

ANDRES MAURICIO GRISALES

GERENTE INFI-MANIZALES

INFI-MANIZALES

JUAN CARLOS GOMEZ.

SECRETARIO DE GENERAL

ALCALDÍA DE MANIZALES

SUPLENTES:

LUZ ADRIANA GALLEGO.

TESORERA

COOPERATIVA MERCAR LTDA

JESÚS ALBEIRO GÓMEZ

VICEPRESIDENTE

CONSEJO ADMINISTRACIÓN

COOPERATIVA MERCAR LTDA

FERNANDO AGUIRRE

VICEPRESIDENTE

JUNTA DE VIGILANCIA

COOPERATIVA MERCAR LTDA

PABLO CESAR HERRERA C.

DIRECTOR TÉCNICO

INFI-MANIZALES

CÉSAR ALBERTO GUTIÉRREZ

SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS

ALCALDÍA DE MANIZALES

PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS ENCARGADAS DE LA REVISORÍA FISCAL: JORGE OSWALDO GARCIA GOMEZ

INTRODUCCIÓN

Presentamos a continuación un informe de la Gestión del año 2019 en el centro Galerías Plaza de Mercado S.A.S. este informe dirigido a la Junta General de Socios presenta algunos de los resultados e indicadores más importantes en el año.

La facturación y el recaudo es uno de los procesos más importantes de la Sociedad dado que de su ejecución y eficiencia depende la sostenibilidad y viabilidad de la Empresa, recaudo que en los último 5 años ha promediado el 96%, en los meses de enero a noviembre de 2019 se facturaron \$1.480,2 millones y se recaudaron \$1.422,6 millones para un recaudo durante esos 11 meses del 96,1% y un promedio mensual de \$129,3 millones y en el mes de diciembre de una manera atípica de una facturación de \$137,2 millones se recaudaron \$100,1 millones para un recaudo en este mes del 77%, esto nos afectó significativamente el promedio anual, de una facturación en 2019 de \$1.617,4 millones se recaudaron \$1.522,6 millones quedando en cartera \$94,8 millones para un recaudo anual de 94,8% que en términos generales es bueno dada la alta ocupación del espacio público por 500 vendedores estacionarios en una competencia desleal que afecta adicionalmente la movilidad y el comercio general en la Plaza. En el mes de diciembre, los protocolos de facturación se llevaron a cabo de manera normal e indagando con algunos comerciantes nos informaron que el mes de diciembre no fue comercialmente tan bueno como ellos esperaban y la necesidad de poner al día obligaciones de fin de año, terminó afectando el recaudo de la Plaza por Administración.

Gracias a la contratación responsable, austera y objetiva, la Sociedad ha cumplido cabalmente con todas sus obligaciones tributarias, laborales, contractuales, fiscales y administrativas en el año 2019, arrojando una utilidad neta de \$68,8 millones a disposición de los Socios en el año 2019. El recaudo de 94,6% le permitió a Centro Galerías hacer transferencias a Infimanizales como remuneración de la Concesión por un valor de \$199 millones de pesos en el año.

La ocupación de la Plaza para el año 2019 fue del 94,5% lo que nos indica que de 689 locales se tienen arrendados 651 y libres 38 locales, de ellos 19 equivalentes al 50% están ubicados en el pabellón N°3 (cebollas) y 11 equivalentes al 29% en el sótano, todos para actividades de comercio de perecederos y mientras haya esta alta ocupación del espacio público para comercio de perecederos se dificulta alquilar esos 38 locales.

Para garantizar que se mantenga un buen nivel de recaudo, desde la Sociedad se toman acciones permanentes buscando mejorar las condiciones operativas, de infraestructura, de seguridad y promoción, en el año 2019 se invirtieron en publicidad \$18,6 millones en comerciales de Telecafé, prensa y radio y se apoyó con logística y recursos, la segunda versión de "Amasijos", festival gastronómico de Caldas en Manizales con sede en el Pabellón Central de la Plaza.

En seguridad se contrató durante el año 2019 la empresa Vigitecol a un costo de \$219 millones teniendo en la Plaza cinco (5) Guardas de Seguridad con arma de fuego y radio de comunicaciones en turnos de 12 horas, con un sistema de monitoreo permanente y la instalación de 50 cámaras de seguridad en los Pabellones, se gestionó estrechamente desde la Administración del Centro Galerías con la Policía Metropolitana para atender asuntos importantes de seguridad teniendo un buen acompañamiento del Coronel Raúl Vera muy interesado en la Plaza, de igual forma, con la SIPOL se trabajó muy coordinadamente en operativos contra el micro tráfico conjuntamente con la Seguridad Privada.

En mantenimiento de los pabellones se invirtieron \$52,8 millones, de los cuales \$29,3 millones se gastaron en insumos y materiales para mantener operativos los pabellones reconstruyendo recámaras de aguas lluvias, bajantes, reemplazando por PVC tubería de alcantarillado colapsadas en Cemento, impermeabilizando cubiertas, reemplazando tejas y claraboyas en el Pabellón Central, reemplazando cajas de tacos y luminarias LED, tramos de canaletas de aguas lluvias y mantenimiento de puertas. Con los restantes \$23,5 millones se recuperó integralmente el 30% de la fachada del Pabellón N°1 (Plantas Medicinales).

En los social se invirtieron \$15 millones en actividades que se hacen con nuestros comerciantes buscando fortalecer los lazos con ellos y la institucionalidad como la celebración del día de la mujer, de la madre, la navidad, el día del comerciante, en el proyecto "Cristal de Sábila" donde asisten 25 niños del sector, se invirtieron \$5 millones equivalentes al 33% del total.

En el proyecto "clic plaza" que busca implementar el E-commerce en nuestros arrendatarios mediante la implementación de una plataforma que permita hacer ventas por internet y hacer entrega a domicilio, se logró en el primer trimestre del año 2019 que la Universidad de Manizales quien ha sido un aliado estratégico en este proyecto nos diera una autorización sin restricción alguna para hacer uso de la aplicación y en el último trimestre se logró que la Universidad se comprometiera con sus Departamentos de Mercadeo e

Ingeniería a respaldar el proyecto cuya estimación inicial es de \$90 millones, de los cuales Centro Galerías aportaría unos \$10 millones y la Universidad cerca de \$60 millones, buscando el apoyo restante con la Secretaría de Tic's del Municipio, se buscará que en el año 2020 se haga un prueba piloto y se estructure el Plan de Negocios.

El 06 de febrero de 2019 en Sentencia 010 la Juez Cuarto Administrativo del Circuito de Manizales, falla una Acción Popular instaurada por un ciudadano y condena al Municipio de Manizales por "La violación al goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público" por la ocupación que hace el comercio informal del espacio público en la Plaza, en esta acción popular fue un importante actor la Administración de la Plaza y estamos seguros que es un paso definitivo para la recuperación y reactivación de la Plaza de Mercado a partir del año 2020.

En resumen, el 2019 fue un año bueno para la Plaza, presenta unos indicadores y resultados favorables, a pesar del abandono que en términos de movilidad y regulación y control de espacio público se dio por parte de la Administración Municipal.

Por último agradecer a los empleados de Centro Galerías por su compromiso, a los comerciantes de la Plaza por no perder la esperanza que mejore el entorno y sigan comprometidos con la Plaza y a la Junta Directiva por su acompañamiento.

Justo Pastor López Giraldo

Gerente

INFORME DE GESTION 2019

CENTRO GALERÍAS PLAZA DE MERCADO SAS.

1. AREA ADMINISTRATIVA:

Durante el año 2019 se continuó con el proceso de mejoramiento de la Sociedad, buscando ser más eficientes en los procesos y procedimientos internos con unos sistemas de información más modernos. Algunos de los resultados en el área administrativa se presentan a continuación:

1.1 Contratación

CONTRATISTA	OBJETO	FECHA INICIAL	TOTAL MESES	VALOR TOTAL
VIGITECOL LTDA	Vigilancia y seguridad privada	01/01/2019	12	\$ 219.450.996
COOPERATIVA MERCAR LTDA	Servicio de aseo	01/01/2019	12	\$ 124.711.500
FUMIGAX	Control de plagas	01/01/2019	12	\$ 11.711.448
ISDECOM	Mantenimiento preventivo pc	01/01/2019	12	\$ 1.158.000
GUILLERMO VALENCIA	Aperturas de los pabellones de la plaza de mercado	01/01/2019	12	\$2.736.000
MARISOL GIRALDO GIRALDO	Servicios profesionales jurídicos	14/01/2019	12	\$ 16.280.000
CLAUDIA PATRICIA FLÓREZ OSORIO	Servicios profesionales contadora	01/02/2019	12	\$ 19.560.000
JORGE OSWALDO GARCÍA GÓMEZ	Servicios profesionales de revisoría fiscal	01/04/2019	12	\$ 11.040.000

1.2 Facturación y Recaudos

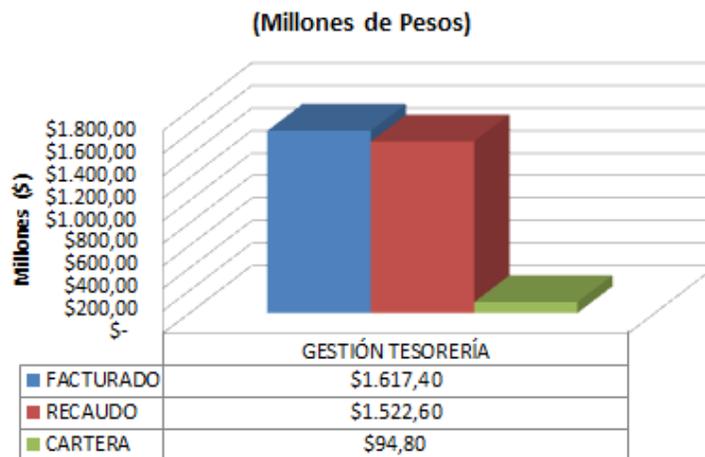
Gran parte de la gestión de la Administración de la Plaza está orientada al tema de Tesorería (facturación y recaudo), dado que los únicos ingresos de la Sociedad son los recaudos por arrendamiento y de la eficiencia de ello depende la estabilidad financiera de la Empresa.

1.2.1 Comportamiento General 2019:

En el año 2019 se facturaron por concepto de arrendamiento y servicios públicos \$1.617,40 millones, y se consiguió un recaudo de \$1.522,60 millones quedando en cartera \$94,80 millones.

Lo anterior nos da un porcentaje de recaudo del 97%, lo cual es muy bueno para la Sociedad, dada las difíciles condiciones operativas y comerciales de la Plaza, que alejan a los compradores y golpean la economía de nuestros comerciantes. Un recaudo del 94% es producto de la excelente gestión que se está realizando especialmente desde la Gerencia, la Tesorería y la Jurídica. Esto fortalece la empresa y reafirma el compromiso de los comerciantes con la Plaza.

FACTURACION RECAUDO GENERAL AÑO 2019



PORCENTAJE DE RECAUDO FACTURACIÓN AÑO 2019



1.2.2 Modalidad de Recaudo:

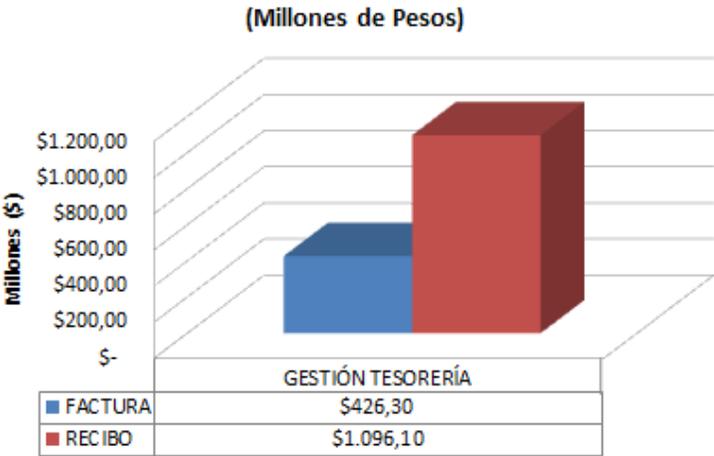
Los arrendatarios de la Sociedad Centro Galerías tienen dos (2) formas de pago de los cánones de arrendamiento, la primera es el pago oportuno que se hace directamente con la factura de cobro que le entrega la Administración desde la Tesorería en los primeros dos (2) días del mes y que debe ser cancelada en la entidad bancaria antes del día diez (10) del mes, la otra modalidad es el pago con un recibo de consignación entregado por la Tesorería y que se hace posterior a la fecha de vencimiento de la factura y genera interés de mora.

MODALIDAD DE RECAUDO EN MILLONES DE PESOS AÑO 2019

Modalidad	Recaudo Millones de \$	Participación Porcentaje %	Observaciones
En Cuenta De Ahorros	\$426,3	28,0%	Con Factura Mes (Oportuno)
En Cuenta Corriente	\$1.096,1	72,0%	Con Recibo (Vencido)
Total Recaudo	\$1.522,6	100%	

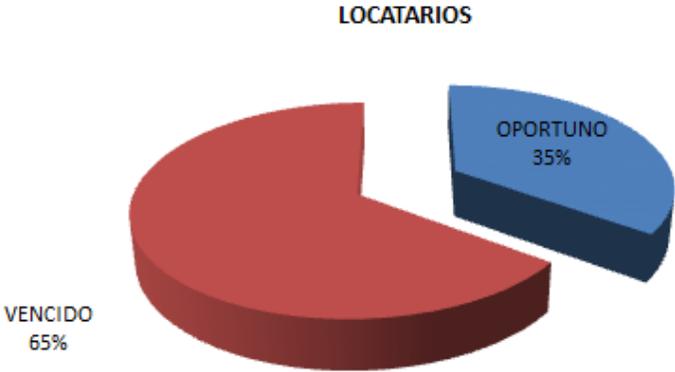
En el año 2019 se canceló como pago oportuno con la factura del mes \$426,3 millones los cuales se consignaron directamente por los arrendatarios en la cuenta de ahorros, lo que representa un 28% de lo recaudado en el año.

MODALIDAD DE RECAUDO GENERAL EN PESOS AÑO 2019



Con recibo de consignación como pago no oportuno se consignaron en la cuenta corriente de la Sociedad \$1.096.10 millones, lo que representa un 72% de lo recaudado por la Sociedad en el año 2019.

MOMENTO DE RECAUDO POR LOCATARIOS AÑO 2019

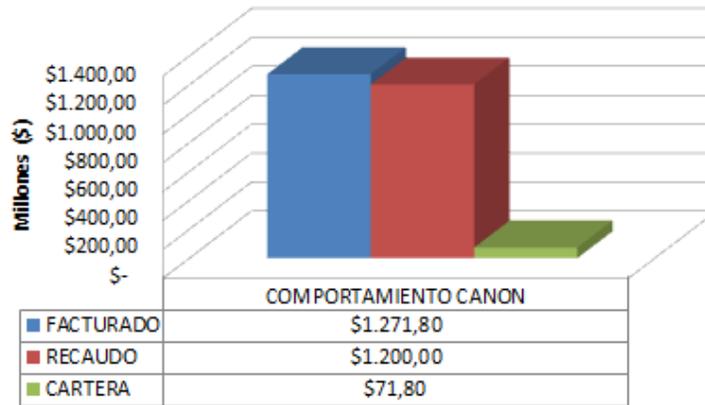


1.2.3 Facturación Recaudo - Arrendamientos:

Por arrendamientos o canon se facturó en el año 2019 \$1.271,80 millones y se recaudaron \$1.200 millones, lo que nos dio un recaudo por arrendamiento del 71,80%.

FACTURACION RECAUDO ARRENDAMIENTOS AÑO 2019

(Millones de Pesos)



PORCENTAJE DE RECAUDO ARRENDAMIENTOS EN 2019

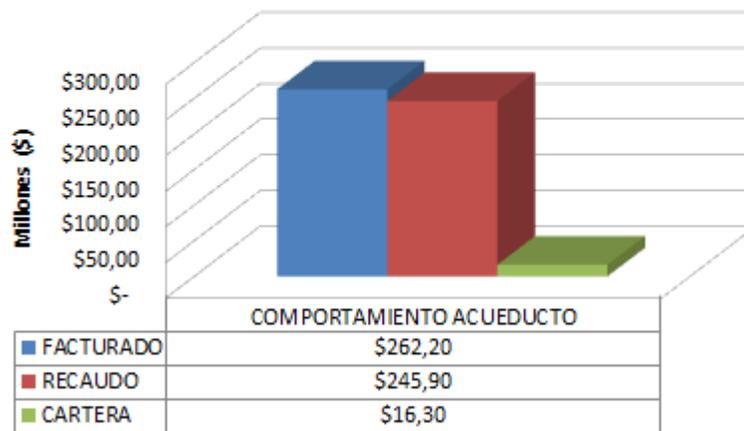


1.2.4 Facturación Recaudo – Acueducto:

La Plaza tiene tres (3) macro-registros para medir el consumo de agua y un (1) macro-registro de control o totalizador, no hay micro-registros; este servicio se les suministra a 158 comerciantes, y la administración se hace responsable por toda la logística de recobro. En el año 2019 se facturaron \$262,20 Millones y se recaudaron \$245,90 millones, para un recaudo del 94 %.

FACTURACION RECAUDO ACUEDUCTO AÑO 2019

(Millones de Pesos)



El recaudo para el año 2019 fue muy bueno teniendo en cuenta que la Sociedad recibe de Aguas de Manizales sólo cuatro facturas con un cobro mensual aproximado de \$22 millones y la Sociedad debe recaudar este valor entre los comerciantes que tienen el servicio, con la responsabilidad de hacer el pago cumplidamente a la empresa prestadora, así algunos comerciantes no cancelen la factura y con el agravante de no poder suspender el servicio por falta de pago a los locales que no podrían operar sin el cómo restaurantes, cafeterías y panaderías.

PORCENTAJE DE RECAUDO ACUEDUCTO AÑO 2019

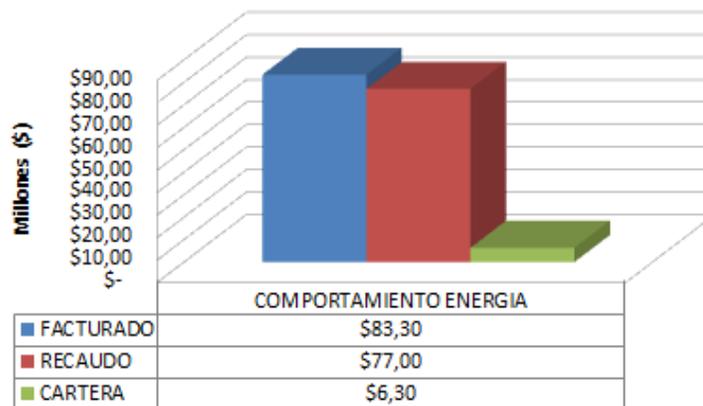


1.2.5 Facturación Recaudo – Energía:

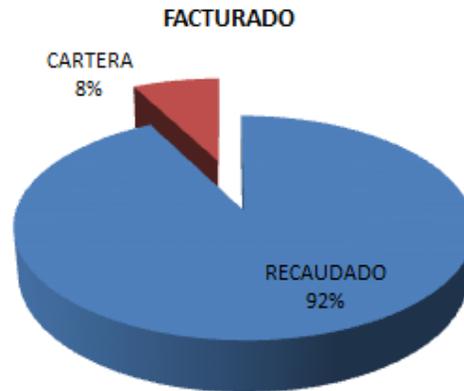
La Sociedad cuenta con once (11) contadores de energía desde donde entrega este servicio a 130 comerciantes de la Plaza. La facturación de esta energía para el año 2019 fue de \$83,30 millones y se recaudaron \$77 millones, para un recaudo del 92%.

FACTURACION RECAUDO ENERGIA AÑO 2019

(Millones de Pesos)



PORCENTAJE DE RECAUDO ENERGÍA AÑO 2019

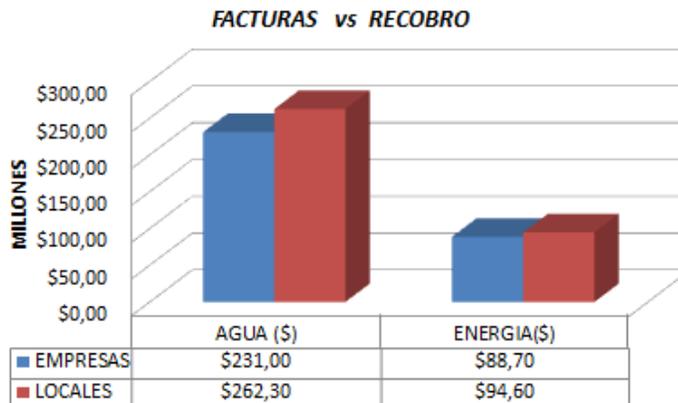


1.3 Servicios Públicos:

Presentamos a continuación la relación de lo que a la Sociedad Centro Galerías le facturaron las Empresas de servicios públicos y lo que la Sociedad le facturó a los comerciantes de la Plaza en acueducto y energía para el año 2019.

Se puede observar que está completamente equilibrado el valor facturado a la Sociedad y lo que la sociedad factura a los locales, esta situación nos obliga a ser más eficientes en la gestión de cobro por servicios públicos ya que la mora por este concepto afecta directamente los resultados económicos.

SERVICIOS PUBLICOS AÑO 2019 FACTURACIÓN VS RECOBRO



1.4 Gestión de Cartera:

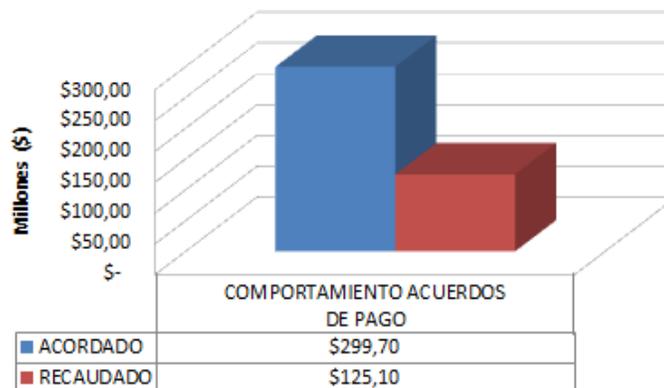
Los ingresos operacionales de la Sociedad Centro Galerías son los arrendamientos y gran parte de los esfuerzos de la Gerencia están orientados a garantizarlos. En el año 2019 se obtuvo un 94% de recaudo que es muy bueno y es el producto de la organización administrativa y operativa en las áreas de Tesorería, Gerencia y Jurídica, igualmente demuestra el compromiso de la gran mayoría de nuestros comerciantes con la Sociedad.

1.4.1 Acuerdos de pago:

Los acuerdos de pago son uno de los procesos más importantes que lleva a cabo la Gerencia y la Tesorería para procurar el recaudo de los arrendamientos en mora. Es un esfuerzo administrativo que busca que los comerciantes tengan la posibilidad de ponerse al día con sus pagos, siempre y cuando cancelen cumplidamente la factura del mes después de acordar el pago de la mora, pero ante las dificultades por incumplimientos a acuerdos ya registrados en el sistema contable, la Gerencia decidió a partir del año 2016, hacer PREACUERDOS que son resultado de la concertación de pago con los arrendatarios y los cuales se registran en un documento que sirve de instrumento de control y seguimiento entre la Gerencia, la tesorería y la Jurídica.

ACUERDOS DE PAGO 2019 PAGO DEL MES + ABONO

(Millones de Pesos)



En el año 2019 se obtuvo un 42% de recaudo frente a los acuerdos de pago firmados.

1.4.2 Restituciones administrativas:

Una vez agotadas las fórmulas de arreglo amigables entre la administración y el comerciante en mora, se hace uso de las herramientas que nos da el reglamento para restituir los locales por abandono y/o falta de pago en casos extremos, se procede a aplicar el proceso de vacancia, definido en el artículo 17 del Reglamento de Administración y Funcionamiento de la Plaza de Mercado. Este proceso permite dejar de facturar mientras se hace el desalojo judicialmente.

RESTITUCIONES ADMINISTRATIVAS AÑO 2019

CONCEPTO	VALOR
TOTAL LOCALES RESTITUIDOS	10
MORA PARA PROCESO EJECUTIVO	12.109.471,0
VALOR RECUPERADO COMO DERECHO	7.119.541,0
% RECUPERADO COMO DERECHO	58,3%

1.4.3 Gestión Judicial:

Son los procesos en cobro pre jurídico y jurídico que el Abogado realizó durante el año 2019, en coordinación con la Gerencia de la Sociedad.

GESTION JUDICIAL AL AÑO 2019

CONCEPTO	NUMERO	VALOR (millones)
PROCESOS DE RESTITUCION DE LOCALES	26	\$94,1
PROCESOS EJECUTIVOS	28	\$51,3
ACUERDOS DE PAGO	225	\$299,7
TOTAL		\$445,2

1.4.4 Herramientas informáticas

Con el propósito de ser más eficientes y asertivos en el manejo de la información relacionada con los acuerdos y procesos judiciales a los morosos, se continuó con dos importantes estrategias en el año 2019:

- **Base de Datos Acuerdos de pago:** Se sigue utilizando desde la Tesorería una base de datos para hacer seguimiento a los pagos que deben hacer los comerciantes bajo esta modalidad a la Sociedad. Esta herramienta es de gran ayuda dado que en el año 2019 se realizaron acuerdos con comerciantes y las fechas de pago de cada uno es diferente, por lo tanto, basados en esta herramienta de control, se le debe generar un recibo de consignación al comerciante por el valor y en la fecha acordada para los pagos.
- **Servicio Infojudicial:** La Gerencia contrató nuevamente el servicio de "Infojudicial" que nos permite tener información judicial con celeridad como un apoyo fundamental a la gestión de la Abogada. Con Infojudicial se tomaron dos (2) servicios: la **cartelera virtual** que permite tener en el PC de la Empresa una foto de los estados y demás documentos que sean fijados diariamente en las carteleras de los Juzgados relacionados con nuestros procesos y la **cartelera interactiva** que nos da el filtro y notificación automática del movimiento de nuestros procesos al correo electrónico.

1.4.5 Edades de Cartera a diciembre de 2019:

De las edades de cartera podemos concluir que el 33% de la cartera de Centro Galerías equivalente a \$157 millones está entre cero y noventa días (0 - 90) , conocedores del comportamiento y cultura de pago de nuestros locatarios en este rango, esto es prácticamente liquidez, el 16% restante está entre noventa y uno y ciento ochenta días (91-180) que representa \$75,6 millones, de esto se puede concluir que el 49% de la cartera de la Sociedad equivalente a \$232,6 millones está de cero a ciento ochenta días (0-180), un importante esfuerzo de cobro desde la Administración se centra en este segmento y durante el año 2019 la Sociedad realizó con los arrendatarios acuerdos de pago por valor de \$299,70 millones y se recaudaron en lo corrido del año \$125,10 millones.

Entre ciento ochenta y uno y trescientos sesenta días (181-360) tenemos el 16% de la cartera que es equivalente a \$76,1 millones, en este rango se tiene algunos acuerdos de pago y todos están en cobro pre jurídico y algunos en cobro jurídico. La cartera a más de 361 días representa el 35% de la cartera y

equivale a \$170 millones, en la actualidad la Sociedad tiene un total de 54 cobros jurídicos radicados en los juzgados por un valor de \$145,4 millones y todos los esfuerzos administrativos se centran en la recuperación y mejoramiento de la cartera.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2019 A DIC 31 (millones)

Días de mora	Año 2018	Año 2019	Variación (%)
0 - 90	135,0	157,0	+16,3%
91 - 180	59,0	75,6	+28,1%
181 - 360	51,0	76,1	+49,2%
361 y mas	144,5	170,0	+17,6%
Total	389,0	480,6	23,5%

1.5 Presupuesto – Ejecución 2019

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2019 A DIC 31 (millones)

CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUCION	%
Ingresos	\$1.159,7	\$1.183,5	102,0%
Gastos Directos de Personal	\$188,3	\$185,6	99,0%
Gastos Indirectos de Personal	\$61,2	\$65,4	107,0%
Gastos Generales	\$804,7	\$754,3	94,0%
Gastos generales y de Admón.	\$1.054,2	\$1.005,3	95,0%

Frente a los ingresos se presupuestaron \$1.159 millones y se ejecutaron 1.183 millones. En los Gastos directos de personal se presupuestaron \$188 millones y se ejecutaron \$185 millones En los Gastos indirectos se presupuestaron \$61

millones y se ejecutaron \$65 millones, en este rubro se tienen los practicantes, la prestación de servicios de Contador, Revisor Fiscal y Asesora Jurídica.

En general la ejecución y cumplimiento del presupuesto fue muy bueno y una vez más fue una importante herramienta de control y planeación administrativa para la Sociedad Centro Galerías Plaza de Mercado SAS.

1.6 Comité de Adjudicaciones:

El Comité de Adjudicaciones y Cesiones es un órgano asesor de la Junta Directiva y cumple función muy importante como garante de la transparencia en los procesos relacionados directamente con los locales de la plaza como adjudicaciones, cesiones, traslados, cambios de actividad, cambios de área y algunas modificaciones locativas menores; las de mayor intervención se llevan a la Junta Directiva.

En el año 2019 el Comité de Adjudicaciones sesionó 10 veces, entre los meses de enero a diciembre y le fueron presentadas a través de la Gerencia al comité, 62 solicitudes de las cuales 61 fueron aprobadas; la discriminación de cada una de las solicitudes se presenta en el cuadro anexo:

COMITÉ DE ADJUDICACIONES AÑO 2019

SOLICITUD	PRESENTADAS	APROBADAS	RECHAZADAS
Adjudicación	33	32	1
Cesión	30	30	0
Cambio de Actividad	3	3	0
Cambio de Área	1	1	0
TOTALES	67	66	1

1.7 Locales y Actividades por Pabellón

Por considerarlo importante y pertinente en este informe, adicionamos información sobre la cantidad de locales internos, externos y libres por pabellón, de igual manera la agrupación de actividad es por pabellón.

LOCALES POR PABELLÓN 2019 UBICACIÓN Y OCUPACIÓN

Pabellón	Nombre Genérico	Total Locales	Locales Internos	Locales Externos	Locales Libres	Ocupación %
1	Plantas	112	85	27	2	98,2%
2	Granos	131	99	32	1	99,2%
3	Cebollas	202	136	66	19	90,6%
4	Carnes	146	119	27	2	98,3%
5	Sótano	98	76	22	11	88,7%
		689	515	174	38	94,5%

La Plaza tiene actualmente 689 locales de los cuales 38 están libres, esto nos da una ocupación del 94,5%, la actividad más representativa en la Plaza de Mercado es la comercialización de perecederos con 238 locales que representan el 34,5% de las actividades de la Plaza.

ACTIVIDADES POR PABELLÓN

ACTIVIDAD	PABELLÓN					TOTALES
	1	2	3	4	5	
Frutas y Verduras	20	2	56	65	95	238
Corretajes	0	0	80	0	0	80
Cambalache	0	59	0	0	0	59
Restaurante-Cafetería	19	4	5	26	2	56
Ropas- Zapaterías	0	0	55	0	0	55
Granos y Abarrotes	8	42	0	2	0	52
Carnicería	1	0	0	51	0	52
Plantas Medicinales	21	0	0	0	0	21
Plásticos y Desechables - Empaques	8	5	0	1	1	15
Artesanías	6	8	0	0	0	14
Otros	0	3	6	0	0	9
Miscelánea	2	4	0	1	0	7
Mascotas	7	0	0	0	0	7
Cacharrería	4	2	0	0	0	6
Aves	6	0	0	0	0	6
Calzado	4	0	0	0	0	4
Farmacia - Tienda Naturista	1	2	0	0	0	3
Ferretería	3	0	0	0	0	3
Flores	2	0	0	0	0	2
TOTAL PABELLÓN	112	131	202	146	98	689

1.8 Evaluación Plan de Acción 2019

El Plan de Acción para el año 2019 se orientó fundamentalmente en las áreas Operativa e Infraestructura, Comercial, Ambiental y Administrativa. La ejecución de cada uno de los frentes se muestra más discriminada en documento que se anexa (Ver cuadro anexo "Plan de Acción 2019").

Se destaca por ejemplo: Mantenimiento preventivo y correctivo en las redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias, incluyendo Cubiertas, canales y bajantes, el mall para los restaurantes de Parva y Leche, las actividades de promoción de la Plaza como la feria Amasijos, la instalación de micro registros en locales con desperdicio y alto consumo de agua, entre otros.

2. AREA OPERATIVA:

2.1 Seguridad:



Para el año 2019 la Sociedad Centro Galerías contrató los servicios de la Empresa Vigitecol Ltda. para prestar vigilancia privada en los pabellones y andenes de la Plaza, esta selección se hizo luego de solicitar ofertas a siete (7) importantes empresas de seguridad privada y seleccionar en Junta Directiva la mejor propuesta para la Plaza; el servicio se prestó con cinco (5) hombres con arma de fuego, dotados de bastón de mando y radio de comunicaciones, en horario de 6:00 a.m. a 6:00 p.m. y un servicio adicional los días lunes, miércoles y jueves de 3:00 a.m. a 6:00 a.m., a las 6:00 p.m. se activaba el servicio de monitoreo y vigilancia electrónica de la Plaza con magnéticos en las puertas y sensores antimascotas, de igual forma se contó para el año 2019 con 50 cámaras infrarrojas funcionando 24 horas al día, un moderno sistema de grabación y monitoreo

El servicio de Vigilancia dio tranquilidad a los comerciantes y colaboró con la Policía en la seguridad perimetral de la Plaza. El contrato de seguridad tuvo un costo de \$212,5 millones al año.

VALOR DE LA SEGURIDAD PRIVADA AÑO 2019

Observación	Valor (Miles de \$)	Notas
Costo Mensual del Servicio	\$ 17.713,3	
Costo anual del Servicio	\$ 212.559,2	
Descuento Por Pronto Pago Al mes	\$538,4	3% mensual del AIU
Descuento Anual por Pronto Pago	\$6.450,8	

La seguridad en la Plaza se ha trabajado de manera integral, terminamos el año 2019 con 50 cámaras estratégicamente ubicadas en las entradas, salidas y pasillos de los Pabellones, de igual forma un sistema de monitoreo y vigilancia electrónica de 6:00 pm a 6:00 am. y se tienen botones de pánico con alarmas sonoras en los Pabellones y periódicamente se hacen reuniones entre los Comerciantes, Guardas de Seguridad Privada y Policía Nacional para evaluar la seguridad y trazar acciones para mejorarla.

2.2 Aseo Pabellones:

El servicio de aseo en los pabellones se garantizó a los comerciantes y visitantes contando con una Plaza organizada y limpia interiormente; la Empresa que prestó el servicio para el año 2019 fue la Cooperativa Mercar Ltda, los requisitos básicos para la prestación de servicio fueron:

REQUISITOS BÁSICOS DEL SERVICIO

- **Lunes a Sábado:** cinco (5) operarios laborando nueve horas, de 06:am a 11:am y de 01:pm a 05:pm.
- **Martes y Jueves:** Tres (3) operarios lavando el pabellón de Carnes de 05:pm a 08:pm.
- **Domingo:** Un (1) operario seis horas de 07:am a 01:pm
- **Festivos:** Cinco (5) operarios laborando seis horas de 07:am a 01:pm.

La Sociedad canceló por el contrato de aseo un valor de \$124.7 millones durante el año 2019.

2.3 Fumigación y Control de Plagas:

la Sociedad Centro Galerías contrató para el año 2019 los servicios de la Empresa Servir Servicios integrados S.A.S Concesionario Fumigax para Caldas, quién se encargó de la fumigación y control de plagas como roedores, rastros, arácnidos, hormigas; este servicio mantiene la Plaza en unas condiciones muy buenas de salubridad. El servicio se presta con tres (3) intervenciones completas al 100% de la Plaza cada 4 meses y se hace permanentemente un mantenimiento de control donde fuese necesario.



Para el año 2019 la Empresa pagó por el servicio de fumigación y control de plagas \$11.7 millones. El servicio se presta con productos certificados y amigables con el medio ambiente y la empresa tiene todas las autorizaciones gubernamentales en regla.

2.4 Mantenimiento Pabellones:

Durante todo el año la Empresa está realizando mantenimiento a los pabellones, haciendo reparaciones en daños hidráulicos, eléctricos, humedades, techos en mal estado, bajantes, alcantarillas, puertas y fachadas, ente otros; en el año 2019 la Sociedad Centro Galerías invirtió \$52,8 millones en el mantenimiento de los edificios.



De los cuales \$29,3 millones se invirtieron en insumos y materiales para rehabilitar canaletas, bajantes, tubos de alcantarillado, impermeabilización y sellamiento de grutas en las terrazas, reparaciones eléctricas, cambio de cajas de tacos y cableado en el Pabellón de carnes, reconstrucción y rehabilitación de recámaras internas para aguas lluvias, cambio de tejas y claraboyas cuando sea indispensable en el pabellón de carnes. Dada la difícil situación por el deterioro y porosidad presentada en la cubierta del Pabellón N°1 o Plantas Medicinales, se implementó un sobre techo en plástico, sobre una estructura de madera y con canales en PVC para manejo de aguas lluvias, buscando que se mitiguen y corrijan las goteras y humedades en los pabellones, mientras se encuentran recursos para una solución definitiva.



Pabellón N°1 (Plantas Medicinales)- sobre techo en plástico

Los restantes \$23,5 millones se invirtieron en la recuperación integral de la fachada del pabellón N°1 o Plantas Medicinales, esta intervención se hizo en el 30% de la fachada que da hacia el pabellón de carnes en la rotonda, veamos algunas generalidades del contrato y su ejecución:

Concepto	Und.	Total
Resane y pintura con Koraza de paredes. Impermeabilización con Texacril 50.	M2	492,92
Pintura Carpintería Metálica, limpieza y anticorrosivo: Cortinas locales y pabellón, ventanas.	M2	135,53
Alfajías: Pintura y Resanes.	M2	28,35
Aleros: Pintura y resane	M2	62
Revoques.	M2	58,8
Pintura de avisos	Und.	3
Desmonte y fijación de cables (Telefonía, eléctricos y cámaras.	---	Todo





2.5 Gestión Ambiental:

2.5.1 Atención de focos de basura en el sector:

Se realizó una reunión con personería, inspectores, EMAS, entre otros para tratar un tema de basuras que se venía presentando sobre la calle del plátano (calle 22 con carrera 15), se pudo recuperar este espacio gracias a la intervención del Inspector de Policía que asumió el caso con el apoyo de la Personería y EMAS.



2.5.2 Mantenimiento iluminación LED Sótano y Pabellón de Ramas



Comprometidos con el mejoramiento operativo y comercial de los denominados internamente Pabellón N° 5 "Sótano" y Pabellón N°1 "Ramas", la Gerencia de la Plaza realizó un proceso de mantenimiento de la iluminación LED presente en ambos pabellones, reemplazando aquellas luminarias que finalizaron su vida útil.

2.5.3 Mantenimiento Tanques recolectores de Aguas Lluvias



Durante el año se efectuaron varias jornadas de mantenimientos a los tanques recolectores de aguas lluvias tanto el ubicado en el pabellón N°1 "Plantas Medicinales" como el ubicado en el pabellón N°4 "central o de carnes".

Con la utilización de estos tanques se procura economizar agua del acueducto como un proyecto ambiental además de los beneficios económicos que serán retribuidos en los comerciantes.

2.6 Brigada de Emergencia:

Se continuó con los procesos de capacitación a los miembros de la Brigada de Emergencia, jornadas de valoración primaria, fracturas, heridas, vendajes, movilización y traslado del paciente, signos vitales y práctica de extintores se destacan a lo largo del año 2019.





Adicionalmente se adquirieron nuevos equipos para trabajo seguro en alturas: Línea de Vida de 30 Mt, un absorbedor de caída y un auto freno, lo que demuestra nuestro compromiso con la seguridad de nuestros operarios en las labores de mantenimiento.



Se realiza una capacitación de equipos para trabajo seguro en alturas y una re inducción a los nuevos equipos adquiridos.



Se realiza una Inspección de equipos para trabajo seguro en alturas, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la norma y estado de los equipos, tomando la decisión de recertificar algunos elementos y reposición de otros.



3. AREA COMERCIAL:

Aquí se relacionan algunas de las actividades que se desarrollaron durante el año 2019, procurando promocionar, publicitar la Plaza y mejorar las competencias comerciales de nuestros arrendatarios.

3.1 Eventos y Promoción:

3.1.1 Amasijos versión N°2

Feria Gastronómica de Caldas en Manizales que busca convertir a nuestro territorio en un destino gastronómico de valor, se realizó en la Plaza de Mercado su versión N°2 del 7 al 12 de Octubre de 2019. Centro Galerías apostó por este proyecto por ser un tema de publicidad, promoción y buena imagen para la Plaza.

Dentro de las actividades del proyecto se encontraron:

- Encuentro de cocineras de tradición. Taller y Foro.
- La Lata del día – «Desayuno Tabliado».
- Concurso de Cocina Tradicional.
- La ruta de la Mariposa verde.
- Cocineros Invitados – Embajadores de tradición.

Fue un evento de ciudad, donde se habló mucho de la Plaza, colocándola nuevamente en el radar de propios y extraños. Centro Galerías apostó por este proyecto y fue un acierto dado la buena prensa que se dio de la Plaza y el éxito del evento que se difundió por radio, prensa y televisión.

Se contó con el apoyo de entidades como: EFIGAS, SENA, Cámara de Comercio, Cooperativa Mercar, Infimanizales, La Patria, entre otros.

Amasijos es una marca, cuyas cabezas visibles son: Nicolás Montoya y Enrique Arango; el gana a gana para Centro Galerías es que la Plaza se encuentre dentro del corredor turístico de la ciudad y los visitantes conozcan, adquieran productos y hablen bien de la Plaza.



Tarima -Realización del Evento-



Cocinaron saberes de Colombia en la Feria Gastronómica Amasijos

Lunes, Octubre 14, 2019



Foto | Freddy Arango | LA PATRIA La Chori cocinó carne abollada. Explicó la historia familiar detrás de la receta en el Festival Gastronómico Amasijos en la Galería de Manizales.

En la Plaza de Mercado de Manizales.

MANIZALES

Con Amasijos, deleite para los comensales en la Galería

Lunes, Octubre 8, 2018



Foto | Freddy Arango | LA PATRIA Santiago Castro, comensal de Todo Rico, donde trabaja Adriana Castaño, quien se preparó con el programa Amasijos.

Despliegue publicitario del evento y la Plaza



Despliegue en Noticias Caracol TV Nacional

3.1.2 Visitas Universitarias



Se retomaron visitas de Universidades, interesados en conocer más acerca de la Plaza, aprovisionamiento, despachos, manejo administrativo, se da a conocer el video institucional y se realiza un recorrido por todos los pabellones.

3.1.3 Visita de RCN



El 04 de Julio de 12:30 a 1:30 p.m. se realizó Visita de RCN la básica en el pabellón Central, y fue emitido el noticiero del mediodía en vivo, se tuvieron como invitados al Sr. Alcalde, el Sr. Jairo Muñoz Cuervo y el Gerente de la Plaza. Durante la emisión se trataron temas como la importancia histórica y comercial de la Plaza, Distribución de pabellones, remodelación con recursos de DPS, espacio público, módulos y fallo judicial, adicionalmente se realizó una amplia divulgación de la Plaza como despena de la ciudad.

3.1.4 Ventas a domicilio –ClicPlaza



Se continuó trabajando con el proyecto de ventas a domicilio para los comerciantes de la Plaza.

PRIMERA FASE:

Convocada por: Secretaria TICs y Competitividad en convenio con FUEEEC, U Manizales, Tecno-parque del SENA. Proyecto: Cofinanciación de Productos Mínimos Viabiles de soluciones TI. (12 semanas).

Centro Galerías se presenta a la convocatoria en agosto de 2018 y es seleccionado. La cofinanciación fue realizada por la Secretaria Tics y Universidad de Manizales con \$8,8 Millones c/u, SENA y CGPM en especie. Para diciembre de 2018 se presentó CLICKPLAZA.



Foro de clausura en Universidad de Manizales

Se firma en el primer trimestre de 2019 un acuerdo sobre derechos de propiedad intelectual entre CGPM SAS y Universidad de Manizales, donde se tiene acceso sin ninguna restricción a la plataforma por parte de Centro Galerías.

SEGUNDA FASE:

Proyecto: Ajustes tecnológicos, plataforma escalable, modelo de negocio, auto sostenibilidad, confiabilidad, Plaza digital, prueba piloto, promoción.

Tiempo estimado: 12 meses (año 2020)

La Universidad de Manizales informa que el presupuesto necesario para ejecutarlo sería de \$90 millones, a la Gerencia de Centro Galerías le parece muy alto el valor, pues encontrar inversores será muy difícil, se revisarán otras opciones para llevar a feliz término el proyecto, de los cuales se buscará financiar entre \$60 y \$65 millones, Centro Galerías \$10 millones y gestionar lo restante con la Secretaría de Tic's y competitividad del Municipio.

3.2 Publicidad

3.2.1 Periódico Nuestra Plaza:

Con sus edición 18 (en el mes de Octubre) se busca dar a conocer en la ciudad las bondades de Centro Galerías, es un periódico institucional diseñado por la Gerencia de Centro Galerías y financiado en un 50% con la publicidad realizada

con unos 28 comerciantes, son 1.200 ejemplares por edición, de distribución gratuita así: Pabellones, Cámara de Comercio, Fenalco, Arquidiócesis (Distribuidos con el periódico el Mensajero), DANE, Universidades, Infimanizales, Alcaldía y Gobernación.



3.2.2 Publicidad en Telecafé:

Para el año 2019 se contrató una campaña publicitaria "Comercial" producido por la Red Cafetera de Medios RCM que es emitido periódicamente por el Canal TELECAFE con las siguientes emisiones: Abril, Mayo: 100 comerciales de 15 segundos, cinco por días sábado, domingo y festivo. Junio y Julio: 100 comerciales de 15 segundos, cinco por día de lunes a viernes. Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre: cinco comerciales diarios de 15 segundos de lunes a domingo.



3.2.3 Expoferias Pentecostés:

Para el evento de Católicos Unidos en el Espíritu organizado por la Arquidiócesis de Manizales celebrado el 18 de mayo en Expoferias con la participación de más de 8.000 personas Centro Galerías se vinculó publicitariamente con 1 pendón y adicionalmente se hizo publicidad a la Plaza en las pantallas del evento.



4. AREA SOCIAL

Son muchas las actividades de tipo social y comunitario que se hacen desde la Sociedad Centro Galerías. Estas actividades se realizan con nuestros arrendatarios y con los habitantes de la comuna San José, que es el área de mayor influencia de la Plaza, especialmente impactando la población más vulnerable como niños, adultos mayores y mujeres cabeza de hogar.

4.1 Proyecto Cristal de Sábila:



En el marco del ejercicio de la Responsabilidad Social Empresarial del Centro Galerías- Plaza de Mercado S.A.S y de la mano de la practicante de trabajo social de la universidad de Caldas se planteó en conjunto con la Gerencia, continuar fortaleciendo las condiciones del grupo de niños y niñas que asisten semanalmente al programa, esto en términos de consolidación y cohesión grupal, pero también desde la gestión de nuevos apoyos institucionales que a partir de sus especificidades y objetivos también aportaran a los objetivos del programa Cristal de Sábila, los cuales están encaminados a ofertar escenarios garantes de derechos, así como también espacios para el aprovechamiento del tiempo libre y la recreación, la formación en valores y habilidades para la vida

de la población en relación con su entorno grupal, familiar, comunitario y social.



Entre los propósitos y objetivos a alcanzar para del año 2019, también estuvo presente el poder vincular a las familias y actores significativos de la comunidad a los procesos gestados en el programa Cristal de sábila, teniendo en cuenta que es parte de la corresponsabilidad familiar pero también comunitaria, participar en el programa, reconocerlo y legitimarlo como un escenario de bienestar, de construcción de conocimientos y experiencias, que aporta significativamente a la construcción de la identidad social de los niños y las niñas, como también al fomento de relaciones constructivas y de convivencia pacífica.

El proyecto cuenta con la presencia de aproximadamente 20 niños y niñas, hijos de comerciantes formales e informales, tiene su sede en el Pabellón de Plantas Medicinales y contó con el apoyo de instituciones como: ICBF, Centro de Escucha y Banco de la República, al igual que presencia de talleristas y practicantes de varias universidades.

4.2 Apoyos, Donaciones y otros:

Son muchos los apoyos y donaciones que durante el año 2019 se hicieron desde la Sociedad Centro Galerías en apoyo a la comunidad del sector. De

igual forma los comerciantes de la Sociedad se caracterizan por su generosidad, apoyando diferentes actividades de carácter social.

Donación batería CAI Terraza: Motivado por los resultados, se brindó un apoyo institucional en la compra de una batería para una de las motocicletas del cuadrante.



Donación de Anchetas: Como una forma de fortalecer la presencia institucional del Centro Galerías en el sector, se han apoyado actividades sociales en la comuna San José entregando anchetas para ser rifadas en bingos o eventos que se realizan en el Instituto Manizales, para el día de la madre en las Junta de Acción Comunal, aporte de refrigerios para el Colegio San Agustín y para celebrar el día del Mensajero y la Secretaria en Cámara de Comercio.



Donación Regalos: Por solicitud de la Junta de Acción Comunal del Barrio Asís se brindó un apoyo consistente en la donación de Juguetes para la Celebración navideña de los niños del Barrio Asís.



Jornada de Renovación Cámara y Comercio:



Es un servicio que cada año coordina la Sociedad Centro Galerías, buscando que nuestros comerciantes no tengan que desplazarse fuera de la Plaza para hacer su renovación evitando colas y congestiones, se realizó el 07 de febrero en el Auditorio de Centro Galerías desde las 9:00 a.m. hasta las 4:00 p.m. permitiendo a los comerciantes Renovar oportunamente su matrícula mercantil para acceder a los beneficios y servicios que la Cámara de Comercio tiene para el desarrollo de los comerciantes.

Jornadas de Salud:

Desde Centro Galerías se busca hacer en coordinación con otras instituciones actividades que impacten la comunidad, especialmente en temas de Salud, de esta forma, se realizaron varias jornadas de salud, las cuales se orientaron a intervenir los riesgos identificados en la comunidad mediante el diagnóstico comunitario en las comunas y áreas focalizadas. Se contó con el apoyo de ASSBASALUD con enfermera, trabajador social, agente de salud, nutricionista y profesional en ciencias culinarias.



Jornada de Salud Fundación Pequeño Corazón

El 25 de octubre de 2019 fue realizada en el Auditorio de Centro Galerías una Jornada de Salud con el acompañamiento de la Fundación Pequeño Corazón. Su objetivo era realizar Tamización Cardiovascular para detectar signos clínicos que alerten de una posible enfermedad congénita del corazón en niños. Dentro del Equipo de trabajo se encontraban Dos Médicos Pediatras, un Medico General, una Auxiliar de Enfermería y Cuatro Voluntarios. Se atendieron 32 niños hijos de comerciantes de la Plaza, encontrando 29 sanos y 3 con alguna anomalía que pasaron a otro nivel de atención para una valoración más especializada.





Para el mes de Noviembre de 2019 la Fundación realizó Acompañamiento para valoración especializada a los niños que fueron identificados con soplo en el corazón, a cargo de un Médico Cardiólogo Pediatra, encargado de realizar Ecocardiograma para confirmar o descartar la presencia de una Cardiopatía congénita y definir la conducta médica para cada caso.

4.3 Capacitaciones:

Certificación curso de manipulación de alimentos

Con la finalidad de cumplir con la Resolución 2674 de 2013 que exige capacitación como mínimo de 10 horas al año, Centro Galerías Plaza de Mercado organizó el curso orientado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros de Alimentos, con un Plan de Capacitación que incluyó tres encuentros al año, cada uno de 3,5 horas repartidas en dos jornadas de 1 hora y 45 minutos en un martes y un miércoles. Asistieron 89 personas de Restaurantes e incluyó los temas: Buenas Practicas, Resolución 2674/13, rangos de temperatura, nutrición y enfermedades por alimentos. Plan de saneamiento básico, responsables, diluciones insumos químicos, limpieza y desinfección, nutrición. Puntos críticos de control en procesos, ETAS, manejo de residuos sólidos.



Certificación Comerciantes de productos cárnicos

Se sigue trabajando con la Secretaría de Salud, realizando capacitaciones a grupos pequeños de 15 o 20 personas en temas de manipulación de alimentos pero enfocado al tema de los cárnicos y manejo de cadena de frío.



Certificación Competencias Laborales:



Se llevó a cabo por parte de una de las funcionarias del SENA el proceso de certificación en competencias laborales de 48 comerciantes de restaurantes de la Plaza de Mercado, se realizó una evaluación escrita y una prueba culinaria tanto en frío como en caliente.

La Administración de la Plaza gestionó ante el SENA un proceso de certificación de competencias laborales en culinaria, orientado para los arrendatarios y sus empleados en los restaurantes de la Plaza de Manizales.

Se hizo con el propósito de mejorar la competitividad del sector restaurantes en los pabellones y para mejorar las opciones laborales a cocineras de tradición pero sin títulos.

4.4 Actividades de Integración:

Como ha sido tradición, la Sociedad Centro Galerías realiza actividades de integración con los arrendatarios de la Plaza de Mercado. Estas actividades buscan fortalecer el sentido de pertenencia de los comerciantes con las Instituciones y mejorar los lazos de amistad entre los arrendatarios.

Celebración día Internacional de la Mujer



Como ya es tradición se celebró el día internacional de la mujer con la entrega de una flor y un chocolate a cada una de las arrendatarias y dependientes. Es una actividad que mejora las relaciones con nuestros clientes y hace un reconocimiento a la mujer que labora en la Plaza.

Celebración día de la Madre

Fechas como el día de la madre son importantes en la plaza porque le permiten a la Sociedad un acercamiento con nuestras arrendatarias y la comunidad del sector.

Para celebrar la fecha con nuestras arrendatarias, se le entregó a cada una de ellas y a sus empleadas una flor y una chocolatina en cada uno de los pabellones de la plaza.



Orquesta de Cámara de Caldas en el Pabellón de Plantas

El 4 de mayo se realiza un concierto en el Pabellón de Plantas Medicinales, con el apoyo del Banco de la República, la casa de la cultura y la Orquesta de Cámara de Caldas.



Fiesta de integración:

El día 06 de Julio de 2019, se llevó a cabo la actividad de integración entre los locatarios de los pabellones de Centro Galerías Plaza de Mercado S.A.S. y los asociados de la Cooperativa Mercar Ltda. que contó con el apoyo y patrocinio de Centro Galerías, Mercar e Infimanizales y tuvo lugar en la Sede de Cootilca en Cristo Rey.

Asistieron cerca de 350 personas entre locatarios y asociados que disfrutaron de un evento de calidad por su organización y logística, se les ofreció coctel, lechona, torta, rifas, orquesta, entre otros. Lo mejor del evento: el excelente comportamiento como ya es costumbre de los asistentes.



Celebración de la Navidad con los Arrendatarios

En el mes de diciembre se celebra la Navidad en la Plaza desde Centro Galerías, con el propósito de compartir esta fecha tan especial con nuestros arrendatarios y dependientes.

Se entregaron cerca de 900 platos de natilla con buñuelo a cada uno de nuestros Arrendatarios y colaboradores más cercanos. Con esto queremos estrechar los lazos que nos unen a nuestros comerciantes, compartiendo la navidad y fortaleciendo la presencia Institucional.

Novenas de Navidad

La Orden Franciscana de la Divina Compasión, Comunidad Anglicana Católica que tiene presencia en la Plaza en cabeza de su obispo Fray Juan de Jesús Torres Pereira, más conocido como el Padre Juan sigue haciendo desde su

fundación una muy importante labor de acompañamiento y apoyo a los más necesitados de la comuna como habitantes de calle, personas de la tercera edad, población LGTBI y los niños del sector.



Entre el 16 y 24 de diciembre se hizo un gran pesebre en el pabellón central o de cárnicos y se celebraron las novenas de navidad con la presencia de unos 300 niños del sector, para los que siempre hubo refrigerio y regalos el 24 de diciembre. Es una muy buena oportunidad para integrarnos con la comunidad y los niños del sector.



5. AREA FINANCIERA:

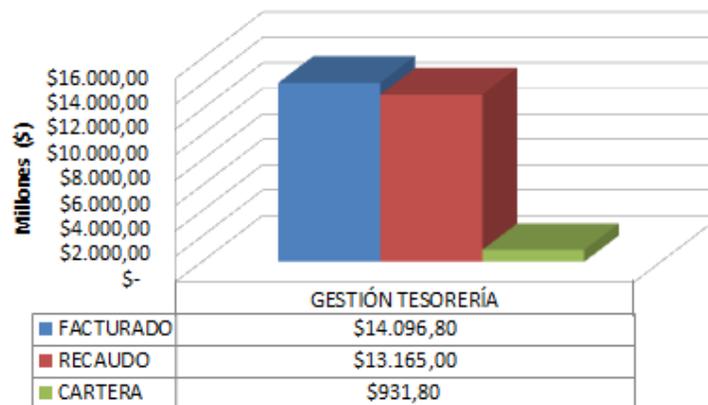
En los últimos doce (12) años se ha logrado una recuperación financiera importante de la Sociedad Centro Galerías, producto del mejoramiento administrativo interno, modernización de los sistemas de información y una gestión transparente y responsable frente a los procesos de contratación.

5.1 Facturación VS. Recaudo 2009-2019:

En los últimos once (11) años se ha tenido un porcentaje de recaudo promedio sobre lo facturado del 93,38%, lo que es muy bueno, dadas las difíciles condiciones operativas y comerciales de la Plaza por los problemas en el espacio público.

FACTURACION RECAUDO GENERAL AÑO 2009 A 2019 (132 MESES)

(Recaudo del 93,38%)



ALGUNAS CIFRAS FINANCIERAS DE LA CONCESIÓN

5.2 Utilidad Neta Concesión:

El contrato de concesión en los 24 años de vigencia para la administración de los Pabellones de la Plaza de Mercado y que dio origen a la Sociedad Centro Galerías, ha dejado una utilidad neta acumulada al año 2019 de \$1.108,72 millones de pesos, es una cifra muy importante si tenemos en cuenta el importante componente social que tiene la Empresa, con un alto porcentaje de

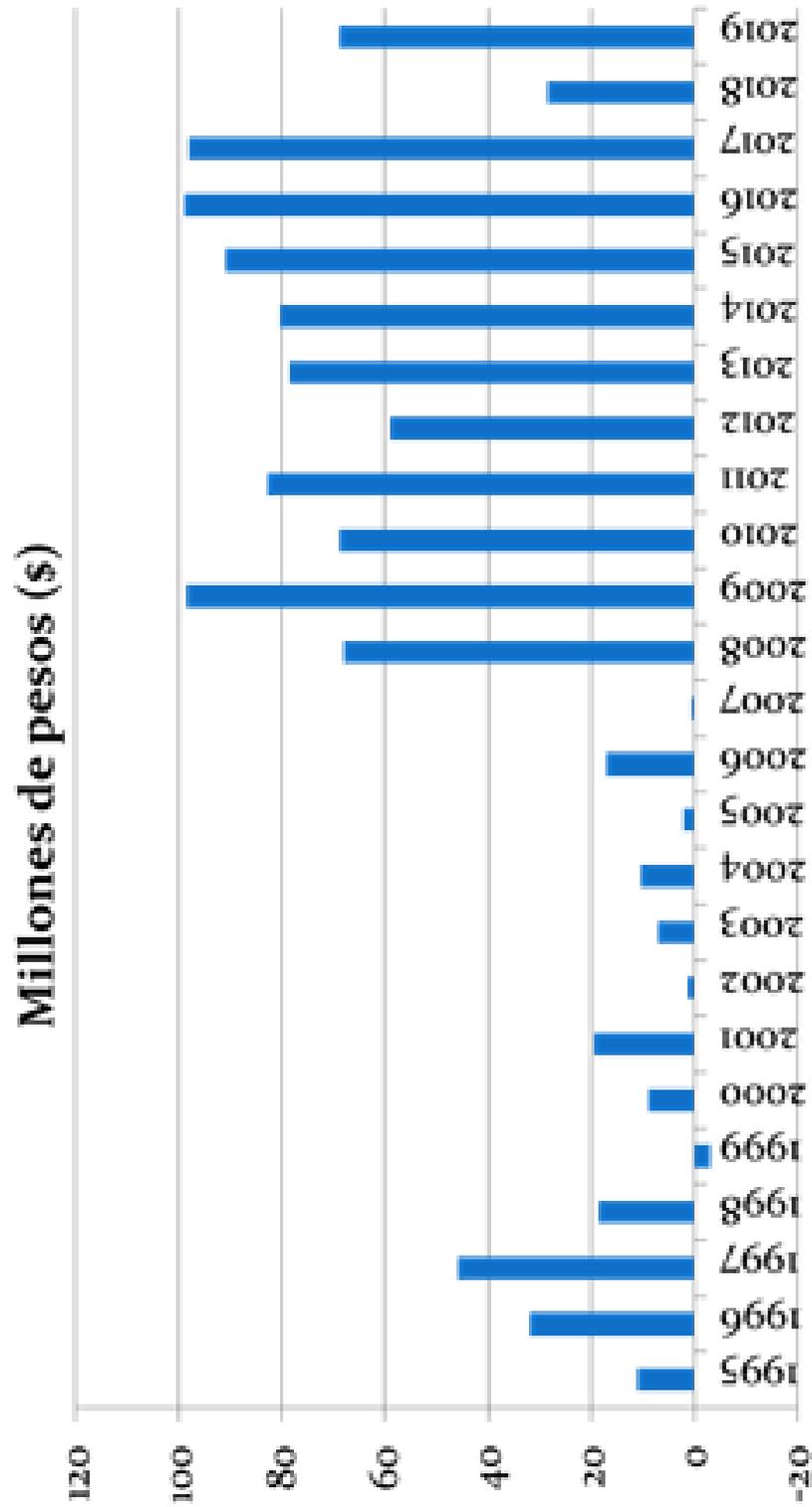
nuestros arrendatarios clasificados en estrato uno y dos, cancelando unos cánones de arrendamiento bajos pero que adicionalmente la Sociedad está en la obligación de generar dividendos.

UTILIDAD NETA 1995 A 2019

AÑO	UTILIDAD (miles)	AÑO	UTILIDAD (miles)
1995	\$11.082,00	2008	\$67.990,00
1996	\$31.804,00	2009	\$98.536,00
1997	\$45.709,00	2010	\$68.790,00
1998	\$18.474,00	2011	\$82.776,00
1999	-\$3.283,00	2012	\$59.000,00
2000	\$8.806,00	2013	\$78.351,00
2001	\$19.374,00	2014	\$80.516,00
2002	\$1.082,00	2015	\$91.000,00
2003	\$6.917,00	2016	\$98.784,00
2004	\$1.395,00	2017	\$94.244,10
2005	\$2.013,00	2018	\$28.400,00
2006	\$17.087,00	2019	\$68.800,33
2007	\$0.360,00	TOTAL	\$1.108.728,33

Estas cifras son más importantes si tenemos en cuenta que el 40% de nuestros locales entregados en arrendamiento equivalentes a 276, cancelan menos de \$100 mil por cuotas de administración.

UTILIDAD NETA 1995 A 2019



5.3 Transferencias a Infi-Manizales Concesión:

La Sociedad Centro Galerías ha transferido a Infi-Manizales como remuneración regalías por el Contrato de Concesión entre los años 1995 a 2019 un valor total de \$2.663.703,13 millones.

TRANSFERENCIAS A INFI POR CONCESIÓN

AÑO	VALOR	AÑO	MILES (\$)
1995	\$3.079,00	2008	\$125.414,83
1996	\$17.485,00	2009	\$135.639,68
1997	\$21.709,00	2010	\$138.874,80
1998	\$28.074,00	2011	\$138.594,60
1999	\$39.951,80	2012	\$153.300,00
2000	\$36.664,70	2013	\$161.975,00
2001	\$42.592,50	2014	\$161.476,80
2002	\$54.590,27	2015	\$167.780,00
2003	\$52.133,40	2016	\$181.240,00
2004	\$78.311,41	2017	\$194.578,00
2005	\$98.008,00	2018	\$205.300,00
2006	\$110.617,00	2019	\$199.815,10
2007	\$116.480,00	TOTAL:	\$2.663.703,13

5.4 Dividendos a los Socios Concesión:

Centro Galerías como Empresa debe generar dividendos y ser sostenible económica, social y administrativamente. En el tiempo que ha transcurrido del Contrato de Concesión, los Socios de la Empresa han recibido los siguientes dividendos:

TRANSFERENCIAS Y DIVIDENDOS CONCESIÓN 1995 A 2019

- **Cooperativa Mercar**
Dividendos \$ 665,26 Millones
- **Infimanizales**
Dividendos \$ 443,50 Millones
Transferencias \$ 2.663,70 Millones
Total Infimanizales \$ 3.107,20 Millones
- **Total Concesión** \$ 3.772,46 Millones

Entre dividendos y transferencias, la Sociedad Centro Galerías Plaza de Mercado SAS. Generó durante el Contrato de Concesión entre 1995 y 2019, un total de \$3.772,46 millones, de los cuales el 17,63% equivalente a \$665,26 Millones se entregó a la Cooperativa Mercar SAS. y el 82,37% restante equivalente a \$3.107,20 se entregó a Infi-Manizales, lo que reafirma que la Concesión es una buena opción para la Alcaldía.

6. CONSIDERACIONES DE LEY

- En cumplimiento del artículo 47 de la Ley 222 /95 modificada con la Ley 603 del 27 de Julio / 2.000 nos permitimos informar el estado de cumplimiento de normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la Sociedad.
- En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603 de Julio 27/2.000 puedo garantizar ante socios y ante autoridades que los productos protegidos por derecho de propiedad intelectual están siendo utilizados en forma legal, es decir con el cumplimiento de las Normas respectivas y con las debidas autorizaciones y en el caso específico del Software de acuerdo con la licencia de uso que viene con cada programa y que además las adquisiciones de equipos es controlada de tal manera que nuestros

proveedores satisfagan a la empresa con todas las garantías de que estos son importados legalmente.

- En cumplimiento del Decreto 1406 de 1.999 en sus artículos 11 y 12 nos permitimos informar que la empresa ha cumplido durante el período sus obligaciones de autoliquidación y pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.
- Que los datos incorporados en las declaraciones de autoliquidación son correctos y se han determinado correctamente las bases de cotización.
- Que son correctos los datos sobre los afiliados al sistema.
- Que la empresa como aportante se encuentra a paz y salvo por el pago de aportes al cierre del ejercicio de acuerdo con los plazos fijados.
- Que no existen irregularidades contables en relación con aportes al sistema, especialmente las relativas a bases de cotización, aportes laborales y aportes patronales.

Por último, quiero dar los agradecimientos a los empleados de la Sociedad y a los integrantes de la Junta Directiva, por su acompañamiento y apoyo en esta gestión, cuyos logros y resultados más importantes se resumen en este informe.

Gracias,

JUSTO PASTOR LOPEZ GIRALDO

Gerente

7. ANEXOS

7.1. ANEXO 1

Evaluación plan de acción 2019

7.2. ANEXO 2

Plan de Acción 2020

7.3. ANEXO 3

Estados financieros

7.4. ANEXO 4

Informe Revisoría Fiscal

7.5. ANEXO 5

Dictamen Revisoría Fiscal