

**INFORME DE GERENCIA Y JUNTA DIRECTIVA**

**AÑO 2020**



**DIRIGIDO A: ASAMBLEA DE ACCIONISTAS**

**MANIZALES, MARZO DE 2021**

## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	6
1. AREA ADMINISTRATIVA: .....	9
1.1 Contratación .....	9
1.2 Facturación y Recaudos .....	10
1.2.1 Comportamiento General 2020: .....	10
1.2.2 Modalidad de Recaudo: .....	12
1.2.3 Facturación Recaudo - Arrendamientos: .....	12
1.2.4 Facturación Recaudo – Acueducto: .....	14
1.2.5 Facturación Recaudo – Energía: .....	15
1.3 Servicios Públicos: .....	17
1.4 Gestión de Cartera: .....	17
1.4.1 Acuerdos de pago: .....	18
1.4.2 Restituciones administrativas: .....	18
1.4.3 Gestión Judicial: .....	19
1.4.4 Herramientas informáticas .....	20
1.4.5 Edades de Cartera a diciembre de 2020. ....	20
1.5 Presupuesto – Ejecución 2020 .....	21
1.6 Comité de Adjudicaciones: .....	22
1.7 Locales y Actividades por Pabellón .....	23
1.8 Plan de Acción 2020 y Evaluación: .....	24
2. AREA OPERATIVA: .....	25
2.1 Seguridad: .....	25
2.2 Aseo Pabellones: .....	26
2.3 Fumigación y Control de Plagas: .....	27
2.4 Mantenimiento pabellones: .....	28
2.5 La Plaza de mercado y el Covid -19 año 2020: .....	29
3. AREA COMERCIAL .....	45
3.1 Publicidad en Telecafé: .....	45
3.2 Aplicación ventas a Domicilio: .....	46
4. AREA SOCIAL .....	46
4.1 Apoyos, Donaciones y otros: .....	46

4.1.1	<i>Donación de anchetas:</i>	46
4.1.2	<i>Donación regalos:</i>	46
4.1.3	<i>Celebración cumpleaños arrendatarios:</i>	47
5	ALGUNAS CIFRAS FINANCIERAS DE LA CONCESIÓN	48
5.1	Utilidad Neta Concesión:	48
5.2	Transferencias a Infi-Manizales Concesión:	50
5.3	Dividendos a los Socios Concesión:	51
6	ESTADOS FINANCIEROS:	52
7	CONSIDERACIONES DE LEY	53
8	ANEXOS	54
8.1	ANEXO 1	55
	Plan de acción 2020 y evaluación	55
8.2	ANEXO 2	56
	Estados financieros	56
8.3	ANEXO 3	57
	Informe Revisoría Fiscal	57
8.4	ANEXO 4	58
	Dictamen Revisoría Fiscal	58

**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:**

<b>SOCIO</b>	<b>CUOTAS</b>	<b>VALOR APORTE</b>	<b>% PARTICIPACIÓN</b>
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

**ALEJANDRO ARANGO CASTRO**

GERENTE INFI-MANIZALES

INFI-MANIZALES

**JUAN CAMILO ARROYAVE**

SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE

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

**GUSTAVO ADOLFO SALAZAR S.**

DIRECTOR TECNICO

INFI-MANIZALES

**AMPARO LOTERO**

SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DE MANIZALES

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

## INTRODUCCIÓN

El año 2020 pasará a la historia como un año de dificultades por la emergencia sanitaria del Covid -19 que afectó a la humanidad, dejando una huella que no va a ser fácil superar.

La emergencia económica se decretó por el Gobierno Nacional a mediados de Marzo del año 2020 y Centro Galerías venía facturando en promedio 633 locales mes durante el primer trimestre del año y para el mes de Abril, atendiendo las resoluciones y decretos del Gobierno Nacional, que restringía la actividad comercial en época de cuarentena sólo a establecimientos que comercializaran alimentos, nos llevó en la Plaza de Mercado de Manizales a autorizar sólo la apertura de 261 locales para el mes de abril con actividades de granos, abarrotes, queseras, cárnicos, perecederos, lácteos, y farmacia, lo que nos dejó cerrados 372 locales equivalentes al 58,8% que por decisión de Junta Directiva, no se facturarón como solidaridad con nuestros comerciantes, pero que golpeó los ingresos operativos de la sociedad.

Durante el primer trimestre de 2020 la facturación bruta mensual promedio venía en \$142,6 millones y en abril de 2020 pasa a ser de \$94,8 millones para una disminución de \$47,8 millones, equivalente al 33,6% de la facturación bruta esperada para abril. Esta situación se fue revertiendo poco a poco y para el mes de mayo ya facturamos 364 locales, 103 más que en abril, esto siguiendo orientaciones desde la alcaldía de Manizales.

A partir del mes de marzo de 2020, la administración de la Plaza entró en modo "Covid-19" y todas sus actuaciones y decisiones se orientaron a la protección de nuestros comerciantes y visitantes, procurando sostener operativa la Plaza, buscando la supervivencia y estabilidad financiera de la Sociedad.

Fueron muchas las actuaciones de la Administración procurando la protección de nuestros comerciantes frente al Covid-19, de las cuales relaciono las más importantes, se entregaron al inicio de la emergencia 400 tapabocas de tres capas antifluido a nuestros comerciantes, se habilitó sólo una puerta por pabellón y el acceso se controló con seguridad privada exigiendo guantes, tapabocas y distanciamiento social, se instalaron dispensadores de gel antibacterial en los pabellones, la administración empezó a consumir 20 kilos de gel antibacterial por semana.

Ante el cerramiento total con vallas de la Plaza de Mercado, se entregó desde la administración autorizaciones de ingreso para los comerciantes, sus empleados y domicilios para garantizar la movilidad y operaciones de la Plaza aun en toque de queda, se mantuvo un contacto permanente con la Alcaldía y la Policía Metropolitana para coordinar cierres y aperturas de la plaza durante la emergencia sanitaria, se capacitó un grupo de 200 comerciantes nuestros en charlas de bioseguridad, se capacitaron los comerciantes mayoristas en EL decreto 887 del Ministerio de Salud y Protección Social, se instalaron una docena de equipos para desinfección de manos con dióxido de cloro, accionados con sensor en todos los pabellones y se ubicaron afiches y pendones exigiendo uso de tapabocas y distanciamiento social. Se gestionaron 80 mercados con Infi-Manizales, los cuales fueron entregados a los comerciantes más vulnerables que no pudieron abrir sus locales en actividades como cambalache, corretajes y zapaterías, como una medida de prevención se suspendieron todas las actividades sociales, de integración y promoción que pusiera en riesgo la comunidad de la Plaza, por tal razón eventos como Amasijos, Cristal de Sábila, capacitaciones, Fiestas de Integración, novena navideña, fueron cancelados. Se impulsó las ventas a domicilio desde la administración, lo que fue muy bien recibido en la ciudad y le dio un respiro económico a nuestros comerciantes en los meses más duros de la emergencia sanitaria.

Ante la restricción de horarios por pico y cédula que dificultaba el acceso a los bancos, la Administración habilitó el recaudo en efectivo en tesorería, pasando de modo banco a modo caja, organizando una logística administrativa y operativa que nos garantizó el distanciamiento social, la seguridad de los recursos monetarios y que se le entregara en tiempo real el recibo de caja a cada arrendatario que hiciera su pago en efectivo en la oficina.

En lo financiero la situación fue difícil ya que la pandemia afectó negativamente todos los indicadores que venía presentando la sociedad, con un recaudo promedio del 96%, se pasó al 86%, una caída que incremento la cartera en aproximadamente \$200 millones sólo en el año 2020. La facturación bruta esperada sin Covid-19 era de \$1.711,2 millones para el 2020 y fue de \$1.418.2 millones, lo que da una reducción de \$293,0 millones equivalente al -17,1%, para equilibrar los ingresos y gastos se hizo un esfuerzo administrativo orientado a minimizar la ejecución presupuestal, atendiendo sin restricciones los gastos de mantenimiento de Pabellones, donde se invirtieron \$30 millones. Para dar aire al flujo de caja de la Sociedad, la Junta de Socios decidió retener y no distribuir las utilidades del año 2019 por valor de \$61.966.064 millones, la Sociedad Centro Galerías, cumplió con todas sus obligaciones contractuales, de servicios públicos, fiscales, laborales y operativas, sosteniendo todos los servicios para nuestros

comerciantes y al final del ejercicio arrojando una utilidad neta en el año 2020 de \$80 millones.

En conclusión el manejo austero de la Sociedad Centro Galerías en los últimos (10) años y sus niveles de organización administrativa sumado al compromiso de sus funcionarios y acompañamiento de la Junta Directiva, hizo posible que la Sociedad sobreviviera al año 2020 a pesar de su fragilidad financiera y a la afectación de nuestros comerciantes ante la llegada de un gran número de informales nuevos que ocuparon calles y andenes, esta competencia desleal afecto la economía de nuestros comerciantes lo que reflejo en los bajos niveles de recaudo por la administración en el año 2020.

**Justo Pastor López Giraldo**

**Gerente**

## INFORME DE GESTION 2020

### CENTRO GALERÍAS PLAZA DE MERCADO SAS.

#### 1. AREA ADMINISTRATIVA:

Por causa de la emergencia por Covid-19 durante el año 2020, la Sociedad entró en modo de supervivencia, y desde el inicio de la contingencia se centró en lo básico, como las transferencias a Infi-Manizales, servicio de vigilancia privada, aseo de pabellones, control de plagas, mantenimiento infraestructura, sin dejar de operar y cumplir a todos los proveedores.

Algunas de las actuaciones 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	01/01/2020	12	\$ 232.618.056
COOPERATIVA MERCAR LTDA	Servicio de aseo	01/01/2020	12	\$ 132.024.582
FUMIGAX	Control de plagas	01/01/2020	12	\$ 12.060.000
ISDECOM	Mantenimiento preventivo pc	01/01/2020	12	\$ 1.158.000
GUILLERMO VALENCIA	Aperturas de los pabellones de la plaza de mercado	01/01/2020	12	\$2.904.000
MARISOL GIRALDO GIRALDO	Servicios profesionales jurídicos	07/01/2020	11	\$ 18.392.000
CLAUDIA PATRICIA FLÓREZ OSORIO	Servicios profesionales contadora	01/02/2020	12	\$ 20.733.600
JORGE OSWALDO GARCÍA GÓMEZ	Servicios profesionales de revisoría fiscal	18/09/2020	6	\$ 9.245.003

## 1.2 Facturación y Recaudos

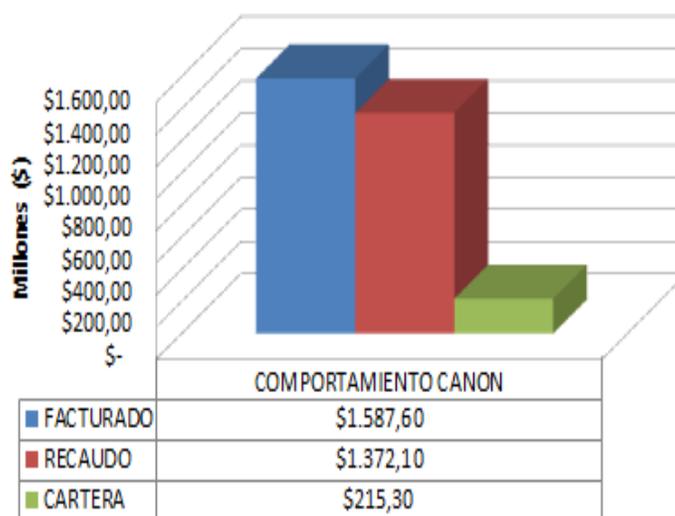
Gran parte de la gestión de la Administración de la Plaza está orientada a la facturación y recaudo, dado que los ingresos operativos de la Sociedad son los recaudos por arrendamiento y de la eficiencia de ello depende la estabilidad financiera de la Empresa.

### 1.2.1 Comportamiento General 2020:

En el año 2020 se facturaron por concepto de arrendamiento y servicios públicos \$1.587,60 millones, y se obtuvo un recaudo de \$1.372,10 millones quedando en cartera \$215,30 millones.

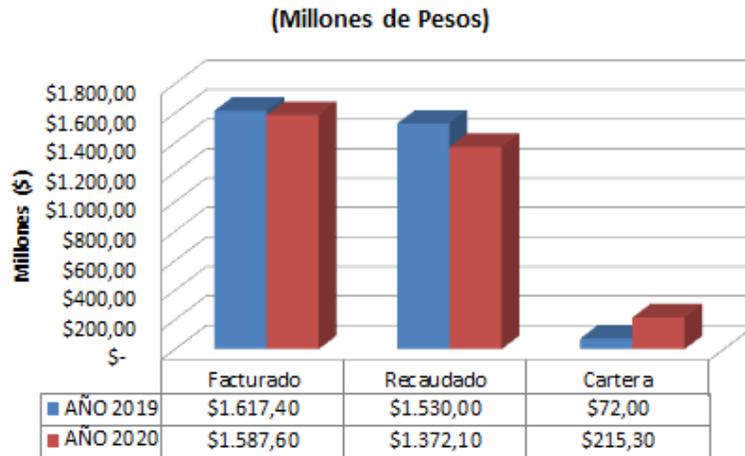
## FACTURACION RECAUDO GENERAL AÑO 2020

(Millones de Pesos)



Comparativamente con el año 2019 donde se presentó una facturación de \$1.617,40 millones, se recaudaron \$1.530,00 y quedó en cartera \$72,00 millones, se tuvo una reducción en los ingresos, sin embargo la sociedad encontró un equilibrio y sostenibilidad que permitió cumplir con todas las obligaciones y proveedores.

## FACTURACION RECAUDO GENERAL AÑO 2019 VS 2020



Lo anterior nos da un porcentaje de recaudo del 86%, que no es bueno para la Sociedad, pero aceptable teniendo en cuenta las consecuencias negativas del Covid-19 en la economía, y se logró gracias a la excelente gestión que se está realizando especialmente desde la Gerencia, la Tesorería y la Jurídica. Esto sostiene la empresa y reafirma el compromiso de los comerciantes con la Plaza.

## PORCENTAJE DE RECAUDO Y CARTERA GENERAL



### **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.

Se tomó como medida provisional por causa del Covid 19, el recaudo en efectivo en tesorería, de Lunes a Sábado, en horario de 7:00 am a 10:00 am, para contrarrestar los reducidos horarios y restricciones por pico y cédula que dificultaba el acceso a los Bancos, garantizando el recaudo y el apoyo a los comerciantes de la Plaza en esta contingencia.

### **1.2.3 Facturación Recaudo - Arrendamientos:**

En cumplimiento de los decretos Nacionales y Municipales se cerró el comercio completamente en la Ciudad a partir del 24 de Marzo, sólo se autorizó la apertura y funcionamiento de los locales relacionados con la cadena de abastecimiento y distribución de alimentos como: perecederos, cárnicos, granos, lácteos, avícola, queseras y abarrotes, Se dejaron de facturar 372 locales que estuvieron cerrados: para el mes de abril se facturaron 261 locales comerciales, en el mes de mayo se facturaron 364 locales, variación que se da de acuerdo a los nuevos decretos del Gobierno que fueron dando la posibilidad de abrir los locales de plantas medicinales y mascotas.

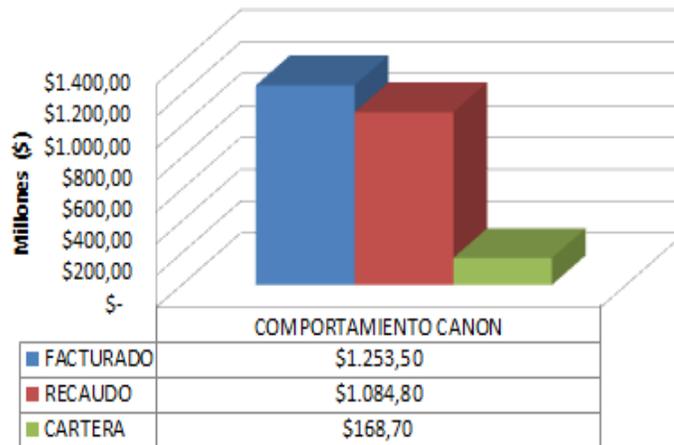
En julio se facturaron 597 locales, los únicos que no se facturaron fueron los restaurantes debido a que en cumplimiento de los decretos Nacionales y Municipales estos solo podían funcionar a domicilio, lo que se hace muy complicado para esta actividad económica ya que la mayoría de su clientela se atiende presencial.

Los meses de octubre y noviembre se facturaron en pleno.

Los arrendamientos o Canon, son el componente de la factura que corresponde a los ingresos operativos de la Sociedad Centro Galerías, estos representan aproximadamente el 66% de la facturación bruta, el 34% restante es un recaudo para terceros como: Aguas de Manizales, CHEC y DIAN.

## FACTURACION RECAUDO ARRENDAMIENTOS AÑO 2020

(Millones de Pesos)



En total en el año 2020 se facturo \$1.253,50 millones y se recaudaron \$1.084,80 millones, lo que nos dio un recaudo por arrendamiento del 87%.

## PORCENTAJE DE RECAUDO Y CARTERA CANON DE ARRENDAMIENTOS



En el año 2019 el recaudo fue del 94% y en el año 2020 fue solo 87%, la caída en este importante indicador para el año 2020 está directamente relacionada con la afectación económica por la emergencia sanitaria. Se presentó un incremento

equivalente a \$96,9 millones en la cartera por arrendamientos con relación al año 2019 para un aumento del 135%

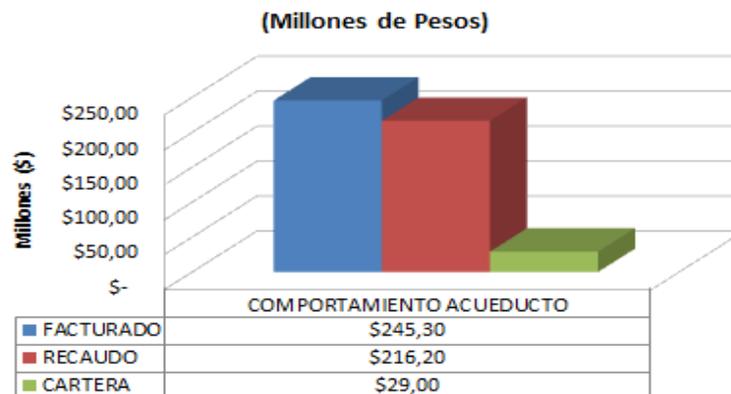
### FACTURACION RECAUDO ARRENDAMIENTOS AÑO 2019 VS 2020



#### **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 2020 se facturaron \$245,3 Millones y se recaudaron \$216,2 millones, quedando en cartera \$29,0 millones.

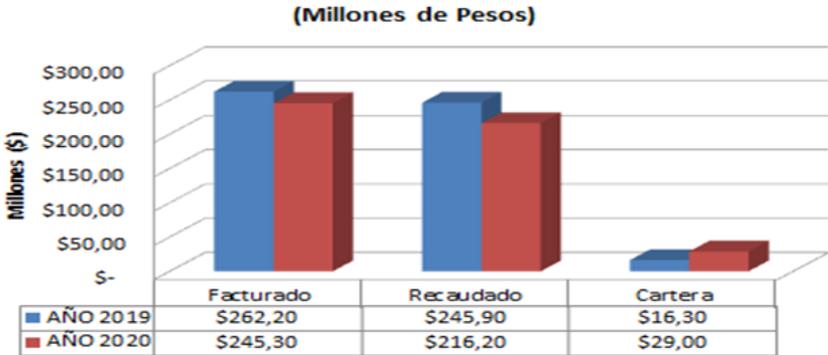
### FACTURACION RECAUDO ACUEDUCTO AÑO 2020



La cartera por servicio de agua de nuestros comerciantes en el año 2020 fue del 12% en el año 2019 fue del 6%, esa variación desfavorable del 100% es producto

de la difícil situación económica por Covid-19. La cartera por servicio de agua se incrementó en un 77,9% en el año 2020 con respecto al año 2019, equivalente ese incremento en \$ 12,7 millones.

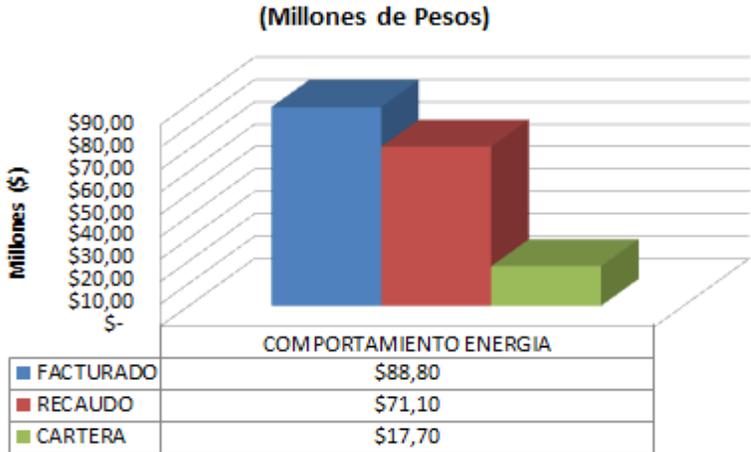
### FACTURACION RECAUDO ACUEDUCTO AÑO 2019 VS 2020



**1.2.5 Facturación Recaudo – Energía:**

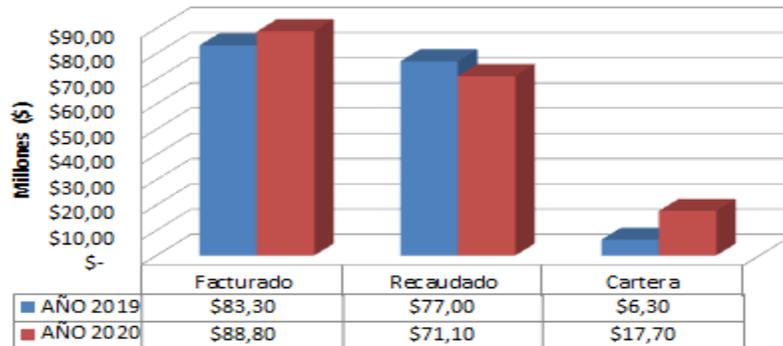
La Sociedad cuenta con once (11) contadores de energía desde donde entrega este servicio a 130 comerciantes de la Plaza. La facturación de esta energía para el año 2020 fue de \$88,80 millones y se recaudaron \$71.10 millones, para un recaudo del 80% quedando en cartera \$17,7 millones por concepto de energía, que es una deuda de los comerciantes con la administración, ya que Centro Galerías cancela cumplidamente a la CHEC.

### FACTURACION RECAUDO ENERGIA AÑO 2020



## FACTURACION RECAUDO ENERGÍA AÑO 2019 VS 2020

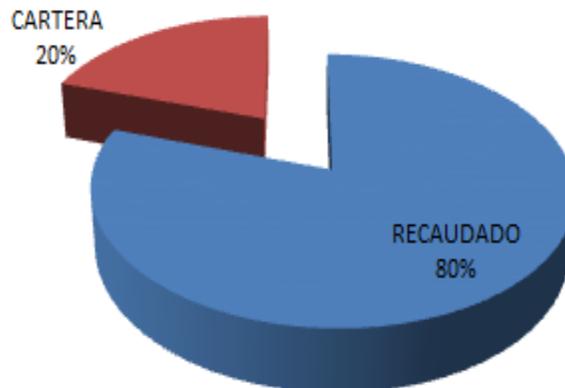
(Millones de Pesos)



El recaudo de energía en el año 2019 fue de 92% dejando en cartera el 8% y para el año 2020 el recaudo se redujo al 80%, ese incremento comparativo anual del 12% representó \$11,4 millones de más en cartera para el año 2020.

## PORCENTAJE DE RECAUDO ENERGÍA AÑO 2020

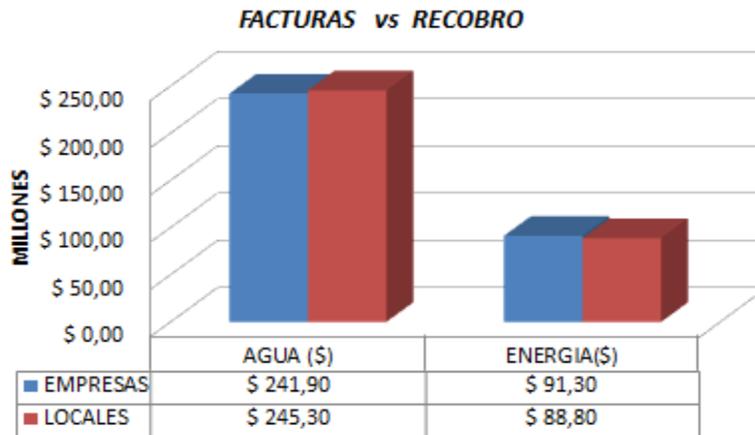
FACTURADO



### 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 2020.

## SERVICIOS PUBLICOS AÑO 2020 FACTURACIÓN VS RECOBRO



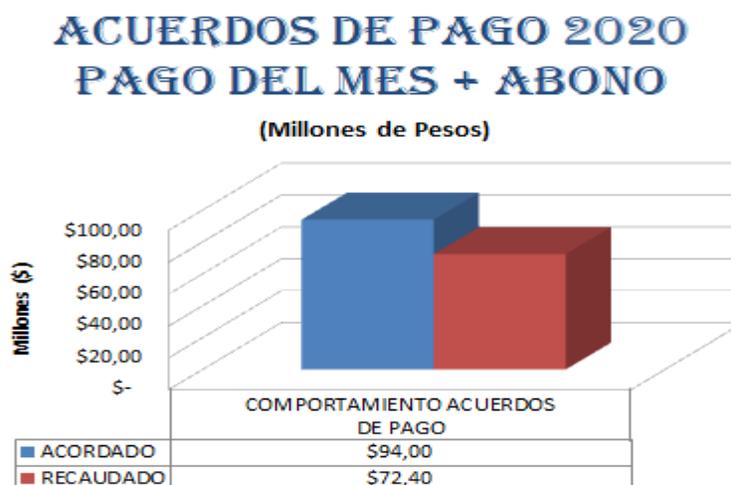
Se observa una relación favorable a la sociedad en relacionado con el agua, quedando a favor de Centro Galerías \$3,1 millones que nos permite compensar parte de la cartera. Caso contrario paso con la energía donde la Sociedad asumió \$2,5 millones, que no es muy significativo y se revisara para el próximo año.

### 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 2020 se obtuvo un recaudo de 86% y una cartera del 14%, que no es bueno para la Sociedad pero pudo ser peor teniendo en cuenta las consecuencias negativas del Covid-19 en la economía. La sociedad en los últimos cinco (5) años había tenido un recaudo promedio del 95% quedando en cartera el 5% de la facturación.

### **1.4.1 Acuerdos de pago:**

Los acuerdos de pago son los procesos 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, los acuerdos son resultado de la concertación de pago con los arrendatarios, los cuales se registran en un documento que sirve de instrumento de control y seguimiento entre la Gerencia, la tesorería y la Jurídica. En el año 2020 se realizaron 13 acuerdos de pago por valor de \$94.054.294,00 que permitieron recaudar \$72.400.000,00.



Para el año 2020 se observó un cumplimiento de los acuerdos de pago de un 77%.

### **1.4.2 Restituciones administrativas:**

Una vez agotadas todas 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.

Se realizaron sólo dos (2) restituciones administrativas al inicio del año 2020, antes de entrar en emergencia sanitaria y por solidaridad con nuestros locatarios en mora y siguiendo directrices de gobierno para suspender procesos de

restitución y desalojos, la Sociedad para los procesos jurídicos después de marzo de 2020.

## RESTITUCIONES ADMINISTRATIVAS AÑO 2020

CONCEPTO	VALOR
TOTAL LOCALES RESTITUIDOS	2
MORA PARA PROCESO EJECUTIVO	\$8.898.997,0

### **1.4.3 Gestión Judicial:**

Son los procesos en cobro pre jurídico y jurídico que el Abogado realizó durante el año 2020, en coordinación con la Gerencia de la Sociedad.

## GESTION JUDICIAL AL AÑO 2020

CONCEPTO	NUMERO	VALOR (millones)
PROCESOS DE RESTITUCION DE LOCALES	19	\$75,8
PROCESOS EJECUTIVOS	15	\$56,8
TOTAL	34	\$132,6

#### **1.4.4 Herramientas informáticas**

Con el propósito de ser más eficientes 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 2020:

- **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.
- **Aplicación consulta de cartera:** una herramienta muy importante para la gestión de cobro, se desarrolló desde la tesorería, en ella se puede consultar por cada arrendatario, los meses de mora, el valor de la mora, los acuerdos de pago realizados y evaluar su cumplimiento, las notificaciones de cobro realizadas, procesos jurídicos, valores provisionados o castigados si los hubiere. Es una base de datos muy integral que nos permite eficacia en la gestión de cobro y se terminó de implementar en el último trimestre del año

#### **1.4.5 Edades de Cartera a diciembre de 2020.**

De las edades de cartera podemos concluir que el 22,2% de la cartera de Centro Galerías equivalente a \$192 millones está entre cero y noventa días (0 – 90), concedores del comportamiento y cultura de pago de nuestros locatarios en este rango, esto es de alta probabilidad de recaudo, el 36,2% restante está entre noventa y uno y ciento ochenta días (91-180) que representa \$103,0 millones, de esto se puede concluir que el 56,6% de la cartera de la Sociedad equivalente a \$295,0 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 2020 la Sociedad realizó con los arrendatarios acuerdos de pago por valor de \$94.054 294,0 y se recaudaron en lo corrido del año \$72.424.000,0..

Entre ciento ochenta y uno y trescientos sesenta días (181-360) tenemos el 24,2% de la cartera que es equivalente a \$123,6 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 19,5% y equivale a \$102 millones, en la actualidad la Sociedad tiene un total de 34 cobros jurídicos radicados en los

juzgados por un valor de \$132,6 millones y todos los esfuerzos administrativos se centran en la recuperación y mejoramiento de la cartera.

## EDADES DE CARTERA DICIEMBRE DE 2019/2020

Días de mora	Año 2019	Año 2020	Variación (%)
0 - 90	157,0	192,0	+22,2%
91 - 180	75,6	103,0	+36,2%
181 - 360	76,1	123,6	+62,6%
361 y mas	170,0	102,0	-40,0%
<b>Total</b>	<b>480,6</b>	<b>521,6</b>	<b>+8,5%</b>

### 1.5 Presupuesto – Ejecución 2020

## EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2020 A DIC 31 (millones)

CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUCION	%
Ingresos	\$1204,9	\$1131,3	94,0%
Gastos Directos de Personal	\$197,7	\$194,9	99,0%
Gastos Indirectos de Personal	\$71,4	\$46,8	66,0%
Gastos Generales	\$830,3	\$699,4	84,0%
Gastos generales y de Admón.	\$1161,5	\$1051,2	91,0%

Los ingresos para el año 2020 se presupuestaron en \$1.204,9 millones y se ejecutaron \$1.131,3 millones, para una ejecución del 94% dejándose de recaudar \$73,6 millones, históricamente los ingresos se han ejecutado en promedio en el 101% pero para el año 2020 la ejecución cayó en 6%. Los gastos directos de

personal se ejecutaron en un 99% y en los gastos indirectos de personal se presentó una ejecución del 66% que presentó un ahorro de \$24,6 millones, esto se logró al no activar convenios con universidades para tener practicantes y no tener coordinación en el proyecto de Cristal de Sábila. Los gastos generales se ejecutaron en un 84% logrando un ahorro de \$130,9 millones especialmente orientados en actividades de promoción, publicidad. Sociales y de integración, dando prioridad a las actividades de mantenimiento de los edificios y actividades operativas imprescindibles como seguridad privada, aseo, control de plagas y transferencias por concesión entre otras.

En conclusión los gastos generales y de administración se ejecutaron en un 91% presentando un ahorro de \$110,3 millones, lo que es resultado de la gestión austera de la Administración para enfrentar el año 2020 con tantas dificultades para la economía en general.

### **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 2020 el Comité de Adjudicaciones sesionó 7 veces, entre los meses de enero a diciembre y le fueron presentadas a través de la Gerencia al comité 60 solicitudes de las cuales 59 fueron aprobadas; la discriminación de cada una de las solicitudes se presenta en el cuadro anexo:

## **COMITÉ DE ADJUDICACIONES GESTIÓN AÑO 2020**

SOLICITUD	PRESENTADA	APROBADA	RECHAZADA
Adjudicación	25	25	0
Cesión	28	28	0
Cambio de Actividad	5	5	0
Cambio de Área	2	1	1
Totales	60	59	1

### 1.7 Locales y Actividades por Pabellón

Por considerarlo importante en este informe, adicionamos información sobre la cantidad de locales internos, externos y libres por pabellón, de igual manera la agrupación de actividades por pabellón. Es importante anotar que todos los locales libres son internos.

## LOCALES POR PABELLÓN 2020 UBICACIÓN Y OCUPACIÓN

Pabellón	Nombre Genérico	Total Locales ocupados	Locales Internos	Locales Externos	Locales Libres	Ocupación %	Nota locales libres
1	Plantas	108	79	29	5	95,58%	Cristal de Sábila
2	Granos	132	98	34	2	98,51%	Bodegas Centro Galerias
3	Cebollas	189	123	66	14	93,10%	
4	Carnes	124	27	97	23	84,35%	Área Social
5	Sótano	94	73	21	11	95,92%	
		647	400	247	48	93,0%	

La Plaza tiene actualmente 695 locales de los cuales 48 están libres, esto nos da una ocupación del 97,9%, la actividad más representativa en la Plaza de Mercado es la comercialización de perecederos con 207 locales que representan el 30,4% de las actividades de la Plaza. Los locales con actividades relacionadas con la canasta familiar como perecederos, granos, cárnicos, queseras, representan aproximadamente el 50% de las actividades de la Plaza.

## ACTIVIDADES POR PABELLÓN

ACTIVIDAD	PABELLÓN					TOTALES
	1	2	3	4	5	
Frutas y Verduras	20	2	50	53	83	207
Corretaje	0	1	71	1	0	73
Cambalache	0	31	0	0	0	31
Restaurante- Cafetería	16	11	4	9	2	43
Ropa- Zapatería	3	10	58	0	0	71
Granos-Abarrotes	8	30	0	1	0	39
Carnicería	2	0	0	51	0	53
Plantas Medicinales	21	0	0	1	0	22
Plásticos	8	5	0	1	1	15
Artesanías	6	7	0	0	0	13
Miscelánea	0	0	0	0	0	0
Mascotas	6	0	0	0	0	6
Cacharrería	5	3	0	0	0	8
Aves	5	0	0	0	0	5
Farmacia-Tienda Naturista	2	4	0	0	0	6
Ferretería	3	0	1	0	0	4
Flores	2	0	0	0	0	2
Otros	1	28	5	7	8	81
Libres	5	2	14	23	4	48
<b>TOTAL PABELLON</b>	<b>113</b>	<b>134</b>	<b>203</b>	<b>147</b>	<b>98</b>	<b>695</b>

### 1.8 Plan de Acción 2020 y Evaluación:

El plan de acción del año 2020 y su evaluación se encuentra en el anexo No 1, el plan en algunos de sus proyectos tuvo una ejecución o cumplimiento parcial y en otros muy baja como consecuencia de la emergencia sanitaria ya que a partir del mes de marzo de 2020, la administración de la Plaza y todas sus actuaciones y decisiones se orientaron a la protección de nuestros comerciantes y visitantes procurando sostener operativa la Plaza, buscando la supervivencia y estabilidad financiera de la Sociedad. Algunos de los proyectos se ejecutaron al 100% como se puede observar en el anexo.

Pero en general El Plan de Acción para el año 2020 se orientó a actuaciones de la Administración procurando la protección de nuestros comerciantes frente al Covid-19 las cuales se relacionan a continuación:

## 2. AREA OPERATIVA:

### 2.1 Seguridad:



Para el año 2020 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 tres(3) 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., acompañando el abastecimiento del Sótano 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 2020 con 50 cámaras infrarrojas funcionando 24 horas al día, con un moderno sistema de grabación y monitoreo

Inicialmente se estableció un valor total de \$ 232.618.05, millones al año sin embargo debido a los decretos del Gobierno Municipal como medida de prevención de contagios por Covid -19, se redujeron los horarios de cierre de pabellones representando una disminución en la prestación del servicio de vigilancia por lo que el valor neto pagado fue de \$184.273.303 millones en el año 2020

## VALOR DE LA SEGURIDAD PRIVADA AÑO 2020

Observación	Valor (Miles de \$)	Notas
Costo Mensual del Servicio	\$ 18.716,0	
Costo anual del Servicio	\$ 225.313,0	
Descuento Por Pronto Pago Al mes	\$563,2	3% mensual Antes de IVA
Descuento Anual por Pronto Pago	\$6.759,0	

La seguridad en la Plaza se ha trabajado de manera integral, terminamos el año 2020 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 2020 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.

Inicialmente se estableció un valor total de \$ 232.618.05, millones al año, sin embargo como medida de Bioseguridad contra el Covid 19 se acordó realizar un lavado extra semanal en el pabellón central a partir del mes de junio, lo que incremento el valor pagado en \$ 1.110.000.

### **2.3 Fumigación y Control de Plagas:**

la Sociedad Centro Galerías contrató para el año 2020 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, rastrosos, 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 hacer permanentemente un mantenimiento de control donde fuese necesario.



#### **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 2020 la Sociedad Centro Galerías invirtió \$30,0 millones en el mantenimiento de los edificios.



Gran parte de estos recursos se invirtieron en insumos y materiales para rehabilitar canaletas, bajantes, tubos de alcantarillado, impermeabilización y sellamiento de grietas en las terrazas, reparaciones eléctricas, 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 empezó un proceso de reemplazo de la cubierta o sobretecho provisional en plástico, por una de tejas de zinc, buscando que se mitiguen y corrijan las goteras y humedades en los pabellones, mientras se encuentran recursos para una solución definitiva.



## **2.5 La Plaza de mercado y el Covid -19 año 2020:**

Como se hizo mención en la introducción de este informe de gestión del año 2020, a partir del mes de Marzo la administración de la Plaza de Mercado entró en “modo covid-19” y muchas de las actuaciones y esfuerzos realizados durante el año se orientaron a proteger la salud y bienestar de nuestros comerciantes y visitantes, procurando adicionalmente mantener operativa la plaza y garantizando el servicio de abastecimiento y distribución de alimentos en la ciudad. En esta parte del informe de gestión se hará una breve reseña de los momentos más significativos que enfrentó la sociedad Centro Galerías en el año 2020 ante la amenaza de El covid-19.

### **Cierre de cocinas y restaurantes:**

Atendiendo los decretos de la Alcaldía Municipal, la administración de la Plaza cerró y suspendió el servicio al público de todos los locales de preparación de alimentos como: restaurantes, panaderías y cafeterías, todo orientado a prevenir el covid-19, garantizando el distanciamiento social. Esta medida se inició el día 16 de marzo y contó con el respaldo y compromiso de nuestros comerciantes afectados, ello dejó cesantes aproximadamente a 200 personas que laboran en los sesenta (60) locales impactados con el cierre.

El decreto permitía sólo la actividad a puerta cerrada con entrega a domicilio, pero eso no era posible en los pabellones ya que la operación es 100% presencial, los restaurantes fueron habilitados nuevamente en el mes de Octubre con la implementación de medidas de bioseguridad y restricciones de aforo. Entre Abril y Septiembre no se facturaron estos locales.



### **Toque de queda:**

En el mes de Marzo se tomaron las medidas de toque de queda desde la Gobernación y la Alcaldía, de manera que la administración de la plaza entregó autorizaciones a sus comerciantes, dependientes y domicilios, para que pudieran seguir prestando el servicio a la ciudad y así facilitar el tránsito desde sus hogares a la plaza y viceversa.



### **Cerramiento perimetral:**

Se acompañó a la Policía Metropolitana de Manizales en establecer un cerramiento perimetral de la plaza de mercado, dejando solamente cuatro (4) accesos para personas, donde se hizo control al pico y cédula, uso del tapabocas y guantes y además se habilitaron dos accesos para vehículos únicamente con carga y domicilios.

## CERRAMIENTO PERIMETRAL PLAZA



### **Cabinas de aspersión en accesos:**

Con el acompañamiento de la Alcaldía de Manizales y muy especialmente de la secretaría de medio ambiente e Infimanizales, se gestionaron cuatro (4) cabinas de aspersión para hacer ubicadas en los accesos a la plaza; dos (2) fueron aportadas por EMAS y dos más por Aguas de Manizales, sin embargo, sólo se instalaron las dos primeras ya que el Ministerio de protección y salud, no recomendó el uso de cabinas de aspersión por falta de estudios técnicos que garantizarán un uso seguro. Las dos primeras operaron dos semanas desde Centro galerías que se responsabiliza de su custodia y preparación de mezcla.



### **Desinfección puestos informales**

Con el acompañamiento de la Alcaldía y EMAS, se gestionó la desinfección una vez a la semana y en las noches de los puestos de comercio informal en el perímetro de los pabellones, labor realizada por operarios de EMAS, utilizando amonio cuaternario de quinta generación.



## **Control de Cumplimiento de medidas de bioseguridad**

Centro Galerías implemento durante los meses de Marzo a Diciembre de 2020 la implementación de controles al cumplimiento de las medidas de bioseguridad, por intermedio de sus funcionarios y los guardas de seguridad privada de la Plaza, que supervisaron el uso del Tapabocas, el distanciamiento social y tamizajes aleatorios de temperatura en los pabellones.



Fue muy importante el acompañamiento recibido desde la Secretaria de Gobierno y la policía metropolitana, para sensibilizar a comerciantes y visitantes en el cumplimiento de las normas de bioseguridad.



## Lavado de calles en la plaza

Con el apoyo de EMAS y el cuerpo de bomberos de Manizales, se programó el lavado de las calles perimetrales de la plaza de mercado una vez al mes.



### **Lavamanos en espacio público**

Con el acompañamiento de Centro Galerías y el apoyo de Aguas de Manizales, se instalaron tres (3) lavamanos accionados con pedal en el espacio público de la plaza de mercado, para ser usados por los 500 comerciantes informales que hay en Manizales; fue una importante medida de bioseguridad que hoy se mantiene.



### **Entregas a domicilio**

Con el propósito de contribuir a la calidad en el servicio y mitigar los efectos de la cuarentena, Centro Galerías diseñó y Círculo por redes sociales una aplicación con información de comerciantes de los Pabellones de la plaza comprometidos a hacer entrega a domicilio, la cual fue muy bien recibida por la ciudadanía y permitió mejorar la actividad económica de nuestros comerciantes.

La aplicación permitió que muchos Manizaleños que por restricciones de toque de queda, su edad o estado de salud no podían salir de su hogar, tuvieran acceso a productos frescos de la Plaza de Mercado, contactándose con nuestros comerciantes que se comprometieron con la Ciudad haciendo entregas a domicilio.



### Entrega de tapabocas

Como una primera acción de acompañamiento de Centro Galerías con sus comerciantes, se hizo entrega gratuita de 400 tapabocas de tres telas antifluido para ayudar a prevenir el covid-19



### **Equipo para desinfección de manos**

Como un paso importante en la implementación de las normas de bioseguridad, la administración de la plaza instaló cuatro (4) equipos dispensadores de gel antibacterial accionados por pedal y dotó a los 5 guardias de seguridad privada con dispensador manual para ser aplicado en los ingresos a los pabellones; en este instante el consumo de gel alcanzó los 20 kg por semana.

De igual forma Centro Galerías estuvo evaluando la instalación en los pabellones de lavamanos en acero inoxidable accionados por pedal, pero los altos costos de estos equipos, sumado a la dificultad para conectarlos a las pocas y deterioradas redes hidráulicas y el posible consumo de agua, nos llevo a descartar esa opción y buscar una opción mas económica pero que garantice la desinfección de manos, por tal motivo, Centro Galerías contrató con la empresa LP bioseguridad la instalación de diez (10) equipos para desinfección de manos accionados automáticamente con un sensor de proximidad y utilizando dióxido de cloro como producto desinfectante para las manos, estos equipos se distribuyeron estratégicamente en los pabellones de la plaza de mercado.





### **Desinfección de pabellones**

La administración de la plaza de mercado gestionó ante EMAS la desinfección de las áreas comunes y bodegas de la plaza de mercado por aspersión manual con amonio cuaternario, este proceso se realizó con un operario de EMAS, quién adicionalmente aportó los equipos y el producto. La desinfección se llevó a cabo los días: Lunes, Miércoles y Viernes.



### **Capacitación en bioseguridad a comerciantes**

Centro galerías contrató a BPM consulting para capacitar a nuestros comerciantes en normas y prácticas de bioseguridad no sólo en la plaza sino en el hogar; se capacitarán 200 comerciantes formales de los pabellones en grupos de 20 personas por día en el auditorio de Centro Galerías.



### **Recaudo en efectivo**

Ante las restricciones de pico y cedula y las dificultades logísticas para acceder al sector Bancario, la Administración de Centro Galerías toma la decisión a partir del 20 de abril de 2020 de recibir en la tesorería los pagos de administración en efectivo, implementando una logística que garantizó la transparencia del proceso y los protocolos de bioseguridad, se recaudaron aproximadamente \$700 millones de pesos.

### **Capacitación Comerciantes mayoristas**

El 02 de Junio de 2020, el Ministerio de Salud y protección Social expide la resolución 0887 mediante el cual adopta protocolos de bioseguridad para prevención del COVID -19 en las Plazas de Mercado y Centros de Abasto. Consecuentemente con esta resolución, la administración de la plaza inicia un proceso de socialización y capacitación de los comerciantes mayoristas de la Plaza sobre la importancia de adoptar las practicas establecidas en la norma como: Desinfección de vehículos de carga, desinfección de carga, desinfección de bodegas, control de temperatura a conductores y dependientes, llevar registro de estas actividades y garantizar la desinfección de manos y el distanciamiento social. Se capacito a treinta (30) comerciantes mayoristas para la aplicación de la

norma y se hizo una alianza estratégica con BPM- Consulting para acompañar este proceso con unos costos muy bajos.



### **Entrega de Mercados**

La Gerencia de Centro Galerías gestionó la entrega de 80 mercados a los comerciantes de los pabellones más vulnerables que cerraron sus negocios a partir de marzo quedando sin sustento. Los mercados se consiguieron gracias al acompañamiento de Infi-Manizales en cabeza de la Dra. Marisol Carantón su Gerente.





### **Restaurantes cambalache: cambio de actividad**

En el segundo piso del pabellón No 2 (granos) se encuentra el cambalache formal de la Plaza, allí hay cuatro (4) restaurantes cuyos clientes son en su mayoría habitantes de calle, al iniciar la emergencia sanitaria, la Gerencia de la Plaza acordó con los arrendatarios de dichas cocinas el cambio de actividad donde la Plaza hizo las modificaciones en los locales pasando a reforma de ropa, arreglo de televisores y celulares y celulares.



### **Afiches pendones y volantes**

Desde la Administración de la Plaza se diseñaron y mandaron a imprimir volantes y pendones que fueron distribuidos o ubicados en sitios visibles de los pabellones, haciendo énfasis en la necesidad de cumplir con las medidas de bioseguridad para la prevención del COVID -19



### **Propuesta de Centro Galerías Para Garantizar la Bioseguridad en la Plaza de Mercado.**

Desde la Administración de Centro Galerías se elaboró una propuesta integral de bioseguridad para la Plaza de Mercado con el propósito de prevenir el Covid 19, la propuesta se le presento a Infimanizales y plantea la implementación de medidas para la plaza en general como cerramiento perimetral con vallas, cuatro (4) ingresos para personas con equipos de desinfección y control de temperatura. Dos accesos para vehículos con desinfección, ubicación de lavamanos en el espacio público, capacitaciones y entrega de implementos de bioseguridad a los comerciantes informales.

Internamente para los pabellones se planteó la desinfección de edificios, desinfección de manos, capacitaciones en bioseguridad para los arrendatarios. El presupuesto general para los últimos ocho (8) meses del año 2020 fue de \$30

millones. No se logro el apoyo económico desde Infimanizales, pero varias de estas medidas se implementaron para la Plaza desde la Administración (ver anexo1).

### **Subsidio y beneficios del estado**

Centro Galerías se acogió al decreto legislativo No 639 de mayo 08 de 2020 que desde la Presidencia de la Republica estableció un programa de apoyo al empleo formal (PAEF), subsidiando un 40% de un smmlv por trabajador, al cumplir requisitos por los meses de junio y julio de 2020 recibimos un subsidio de \$1.404.000,00 por cada mes. Para agosto ya no cumplimos requisitos al haber incrementado la facturación.

De igual forma se aplicó el decreto 682 de la Presidencia de la Republica , que exonero de pago de IVA a los locales comerciales cerrados desde que inicio la emergencia sanitaria. Por lo anterior Centro Galerías facturo los arrendamientos sin IVA los meses de junio y julio de 2020, beneficiándose de ese descuento 597 comerciantes cada mes.

### **Reuniones con la Administración Municipal**

Durante el tiempo que se declaró la emergencia sanitaria, la administración de la Plaza tuvo un contacto permanente con las autoridades municipales muy especialmente las secretarias de gobierno, salud y medio ambiente, la colaboración y apoyo de la policía metropolitana fue muy importante y cuando hubo alguna diferencia por restricción de horario contamos con la presencia del Señor Alcalde Dr. Carlos Mario Marín, para concertar las diferencias.



El día viernes 14 de agosto de 2020, el Sr. Alcalde se reunió en el Auditorio de Centro Galerías Plaza de Mercado con la Administración de la Plaza y un grupo de Comerciantes formales de los Pabellones, para revisar los horarios de toque de queda que estaban afectando la actividad comercial y la prestación del servicio de abastecimiento en la Ciudad, lográndose una positiva concertación.



El 16 de diciembre del año 2020 El Sr. Alcalde presidió un Consejo de Seguridad en el auditorio de Centro Galerías, con la presencia de Comerciantes de la Plaza , se escuchó a la comunidad y se tomaron decisiones para mejorar la seguridad en la Plaza de Mercado.

### **3. AREA COMERCIAL**

#### **3.1 Publicidad en Telecafé:**

Para el año 2020 se contrató una campaña publicitaria “comercial” producido por la Red Cafetera de Medios RCM que es emitido periódicamente por el Canal TELECAFE se publicito la Plaza con 100 comerciales mensuales, haciendo énfasis en los fines de semana y festivo, se hizo desde abril hasta diciembre con valor aproximado de \$7,5 millones.

### **3.2 Aplicación ventas a Domicilio:**

Centro Galerías diseñó y Círculo por redes sociales una aplicación con información de comerciantes de los Pabellones de la plaza para promover las ventas a domicilio.

## **4. AREA SOCIAL**

### **4.1 Apoyos, Donaciones y otros:**

Son muchos los apoyos y donaciones que durante el año 2020 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

#### **4.1.1 Donación de anchetas:**

Como una forma de fortalecer la presencia institucional del Centro Galerías en el Sector, se ha apoyado actividades sociales en la comuna San José entregando anchetas para ser rifadas en bingos o eventos o eventos que se realizan en el Colegio San Agustín en el mes de diciembre.



#### **4.1.2 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.



#### **4.1.3 Celebración cumpleaños arrendatarios:**

El día de cumpleaños de nuestros comerciantes es importante en la plaza y para celebrar esta fecha permanentemente se entrega una tarjeta de cumpleaños y un chocolate a cada arrendatario en su día.



## 5 ALGUNAS CIFRAS FINANCIERAS DE LA CONCESIÓN

### 5.1 Utilidad Neta Concesión:

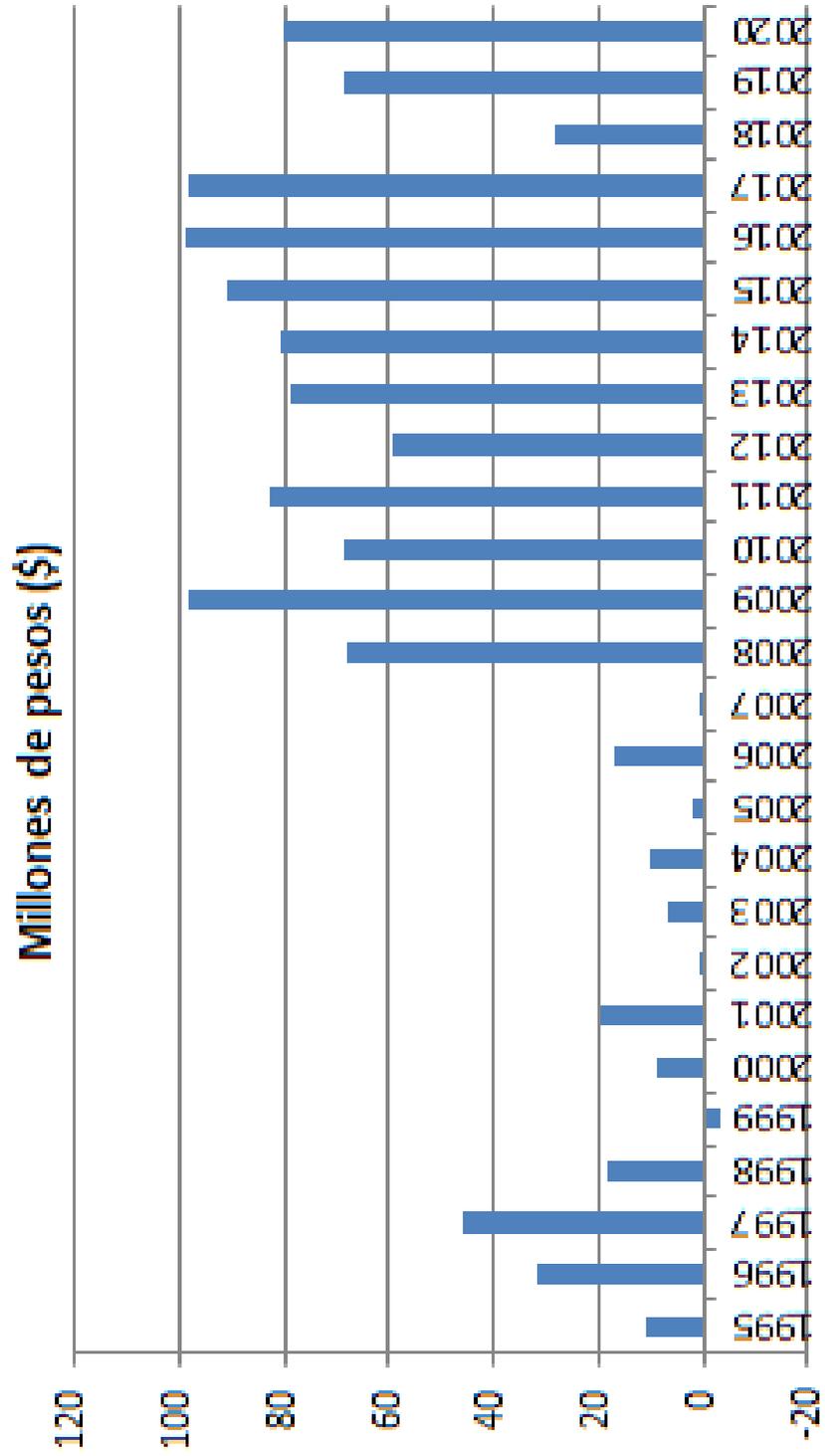
El contrato de concesión en los 24 años de vigencia para la administración de los Pabellones de la Plaza de Mercado y que dio origen a la Sociedad Centro Galerías, ha dejado una utilidad neta acumulada al año 2020 de \$1.188,0 millones de pesos, es una cifra muy importante si tenemos en cuenta el importante 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 CONCESIÓN 1995 A 2020

AÑO	UTILIDAD (miles)	AÑO	UTILIDAD (miles)	AÑO	UTILIDAD (miles)
1995	\$11.082,00	2004	\$1.395,00	2013	\$78.351,00
1996	\$31.804,00	2005	\$2.013,00	2014	\$80.516,00
1997	\$45.709,00	2006	\$17.087,00	2015	\$91.000,00
1998	\$18.474,00	2007	\$0.360,00	2016	\$98.784,00
1999	-\$3.283,00	2008	\$67.990,00	2017	\$94.244,10
2000	\$8.806,00	2009	\$98.536,00	2018	\$28.400,00
2001	\$19.374,00	2010	\$68.790,00	2019	\$68.800,33
2002	\$1.082,00	2011	\$82.776,00	2020	\$85,821,00
2003	\$6.917,00	2012	\$59.000,00	TOTAL	\$1.188.828,33

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 cada mes.

# UTILIDAD NETA 1995 A 2020



## 5.2 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 2020 un valor total de \$2.843. Millones.

# TRANSFERENCIAS A INFIMANIZALES POR CONCESIÓN

AÑO	UTILIDAD (miles)	AÑO	UTILIDAD (miles)	AÑO	UTILIDAD (miles)
1995	\$3.079,00	2004	\$78.311,41	2013	\$161.975,00
1996	\$17.485,00	2005	\$98.008,00	2014	\$161.476,80
1997	\$21.709,00	2006	\$110.617,00	2015	\$167.780,00
1998	\$28.074,00	2007	\$116.480,00	2016	\$181.240,00
1999	\$39.951,80	2008	\$125.414,83	2017	\$194.578,00
2000	\$36.664,70	2009	\$135.639,68	2018	\$205.300,00
2001	\$42.592,50	2010	\$138.874,80	2019	\$199.815,10
2002	\$54.590,27	2011	\$138.594,60	2020	\$180.000,00
2003	\$52.133,40	2012	\$153.300,00	TOTAL	\$2,843,703,13

### 5.3 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 2020

- **Cooperativa Mercar**  
Dividendos \$ 713,32 Millones
- **Infimanizales**  
Dividendos \$ 475,50 Millones  
Transferencias \$ 2.843,70 Millones  
Total Infimanizales \$ 3.319,20 Millones
- **Total Concesión** \$ 4.032,52 Millones

Entre dividendos y transferencias, la Sociedad Centro Galerías Plaza de Mercado SAS. Generó durante el Contrato de Concesión entre 1995 y 2020, un total de \$4.032,52 millones, de los cuales el 17,63% equivalente a \$713,32 Millones se entregó a la Cooperativa Mercar SAS. y el 82,37% restante equivalente a \$3,319,20 se entregó a Infi-Manizales, lo que reafirma que la Concesión es una buena opción para la Alcaldía.

## **6 ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros de la Sociedad Centro Galerías Plaza de Mercado SAS para los años terminados a diciembre 31 de 2020-2019 se presentan en el anexo No2, con información detallada del activo, pasivo y patrimonio con las notas explicativas pertinentes. El informe contiene además en el anexo el estado de cambio de la situación financiera, el patrimonio, el flujo de efectivo y el proyecto de distribución de utilidades.

Siendo un año especialmente difícil el 2020 nos afectó el recaudo ampliando la cartera por pago de cuotas de administración, pero aun así la Sociedad dejó una utilidad neta de \$85,8 millones.

## **7 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

## **8 ANEXOS**

## **8.1 ANEXO 1**

# **Plan de acción 2020 y evaluación**

## **8.2 ANEXO 2**

# **Estados financieros**

## **8.3 ANEXO 3**

# **Informe Revisoría Fiscal**

## **8.4 ANEXO 4**

# **Dictamen Revisoría Fiscal**