



# INFORME DE GESTIÓN AÑO 2023



# Principales

## Copropietario

AS CONSTRUCCIONES

FCP IGNEOUS

COMERCIALIZADORA SAYARA

INVERSIONES TRAAD S.A.S.

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

LEÓN MORALES E HIJOS S.A.S.

## Representante

JORGE SEGEBRE

PEDRO CASAS / EDGARDO CÁRDENAS

YUBRÁN BARAKAT

ATALA JULIO PISCIOTTI

NELSON PARDO

MARÍA JOSÉ GUTIÉRREZ

HERNANDO LEÓN CERÓN

# Suplentes

## Copropietario

INVERSIONES ROFI

AZPA AVILSI

NEGOCIOS ABDALA TARUD

YOHAN GONZÁLEZ

CAMILO ANGARITA

INVERSIONES CIELITO LINDO

FRANCISCO MONTOYA

## Representante

BASEN OSMAN

ATALA JULIO PISCIOTTI

CAROLINA RADA

YOHAN GONZÁLEZ

CAMILO ANGARITA

GLORIA GÓMEZ

FRANCISCO MONTOYA

**Principal**

NYDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO  
T.P. 192339T

**Suplente**

CLAUDIA MIREYA BAYONA MEDINA  
T.P. 18454T

## **INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN**

El transcurso del año 2023 estuvo marcado por el gran desafío que nos planteó la deserción de un gran número de marcas del centro comercial, motivados por la oferta comercial que el nuevo competidor en la zona de influencia generó con su reciente apertura.

El retiro de algunos de los más importantes generadores de tráfico como las entidades financieras (Davivienda y Banco de Bogotá), sumado al traslado de marcas que hacían presencia en la plazoleta de comidas, fue convirtiendo esta situación en un efecto que animó a otros comerciantes a seguir el ejemplo, en detrimento de los intereses de la copropiedad.

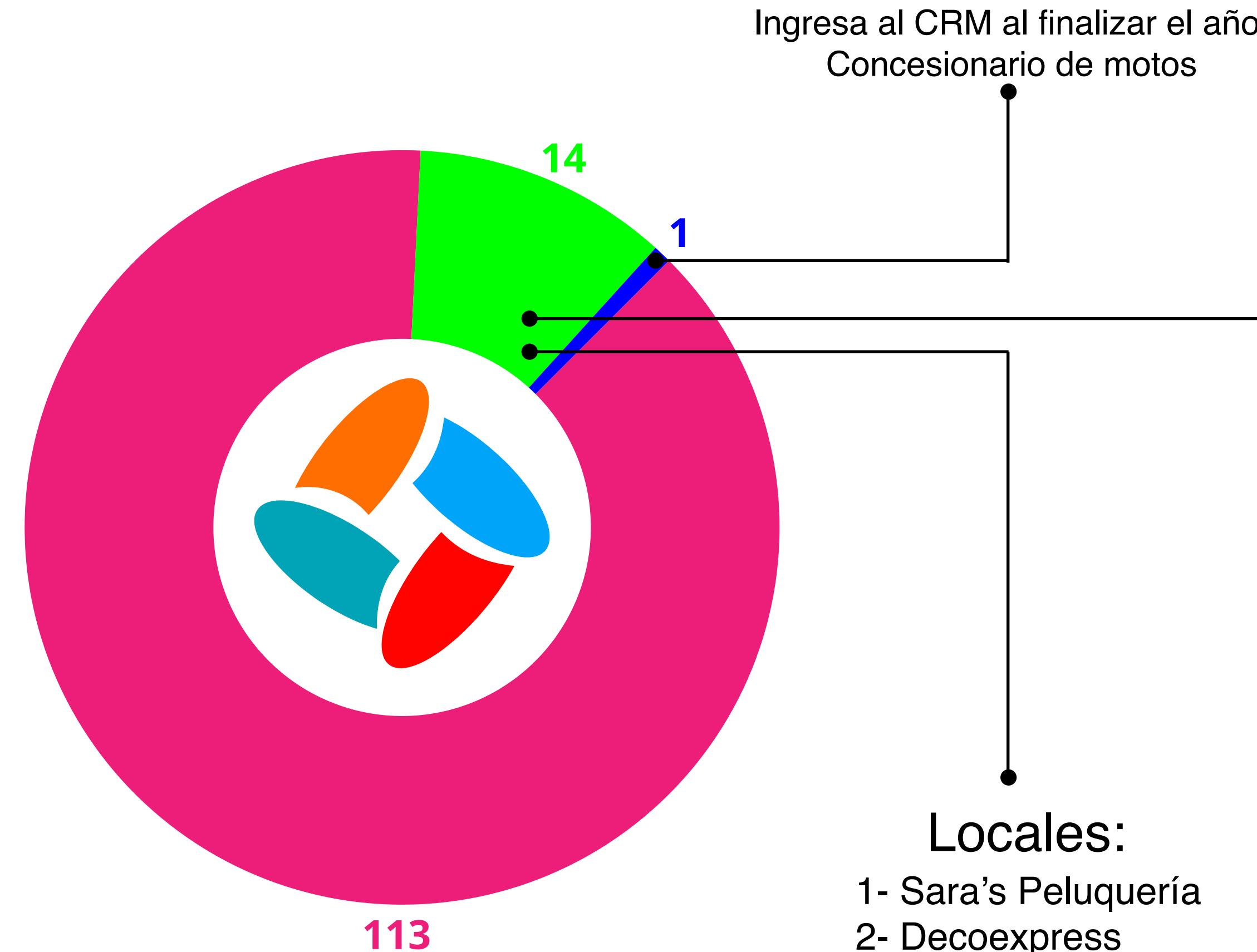
No obstante, este panorama adverso teníamos el deber de enfrentarlo de la forma más eficiente para lograr minimizar paulatinamente los efectos negativos y se lograra reducir la vacancia tanto en los locales, como en áreas comunes.

Utilizando las herramientas que hoy existen para monitorear la gestión, implementamos un CRM (Gestión de Relaciones con el Cliente), con el cual abordamos los diferentes nichos del mercado, teniendo los siguientes índices:

# CRM-2023

SEGMENTO	CANTIDAD
Pendiente	1
Declinada	113
Ingresó	14
TOTAL	128

128  
CONTADOS



## Áreas Comunes

- 1- Directv - nuevo concesionario
- 2- Sala Popsy
- 3- Isabella Accesorios
- 4- Testigos de Jehová
- 5- Vendign Machine
- 6- Fund Hematológica
- 7- Joyas K-che
- 8- Mundo Colores Inflable
- 9- La poción-capilar
- 10- La esquina Quillera
- 11- Mundo Zapatoys
- 12- Sebasty Sport

## Locales:

- 1- Sara's Peluquería
- 2- Decoexpress

La labor anterior, si bien ha estado siempre bajo la ejecución del área de mercadeo, ha tenido el apoyo de inmobiliarias, brokers, promoción permanente en redes, grupos y todo el equipo al servicio de Panorama en pro de la búsqueda de candidatos para ingresar al centro comercial.



# ALIADOS



HUB-soluciones Inmobiliarias

Viviana Elias

Inmobiliaria y Gestión

Johana Gutierrez

Coninsa Inmobiliaria

Lissett Heredia

Inmobiliria Suelos Colombia

Ronald Julio

Imobiliria 360°

Rocio Rosales

Trigoly Proyектs

Claudia Estupiñan

## En cuanto al resumen de la gestión en este esfuerzo comercial es el siguiente

CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA	CARGO	SEGMENTO
ximena moran	delimoran	Propietario	Alimentos
Alejandra	La Coraza	Asesora comercial	Productos
steven rosdock	comida	Propietario	Productos
jesus marciglia	maquinas pelucheras	Propietario	Servicios
vivan Elias	EVEDISA / Dispensario Drogas	Brokers	Servicios
Sara bohorquez	peluqueria y estetica	Propietario	Servicios
MELISA RAMIREZ	Royal Prestige	director comercial	Productos
Daniela Silvera	Papeleria	Propietaria	Productos
Marlon Mesino	Canibaliando ando	Administrador	Restaurante
elkyn Madera	Venta de buñuelo	proprietario	Alimentos
edwin Bermejo	Danelly	asesor comercial	Productos
juan sebastian altamiranda	family vision	Propietario	Servicios
jailyn vergara	peluqueria	proprietaria	Servicios
nirca araya	curramba del sabor	Propietario	Productos
alejandro barreto	textil	Propietario	Productos
Juan felipe gonzalez	perfume factorys	Propietario	Productos
claribel polo	colombina	Propietario	Productos
Sharon Buitrago Benítez	Pollo Brutal	Administradora	Restaurante
Alejandra Rojas	Puppis	Encargada de Infraestructura	Ropa y Accesorios
Carlos Lezama	Carolina Bijou Terie	Administrador	Ropa y Accesorios
Waddy Samir	café	Propietario	Productos
elis cabrera	pocahontas	Propietario	Servicios
Hernando	Punto multiple del sabor	director de operaciones	Restaurante

CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA	CARGO	SEGMENTO
leydi herrera	tenas virtuales	gerente	Productos
maria isabel cantillo	covras inmobiliaria	gerente	Servicios
esteban pinto	belleza y estilo	gerente	Productos
luis carlos molina	lcm store	gerente	Productos
eliana gonzalez	eli studio	Propietario	Servicios
Anderson	anderson minigolf	Propietario	Servicios
cristina zimer	lapropua butifarra	Propietario	Servicios
	impotextil	Propietario	Productos
	credito uno	Representante	Servicios
leydi herrera	la papera	Propietario	Productos
leidy gonzalez	café bar	propietario	Servicios
leydi herrera	café-coworking	Propietario	servicios
Julian zalazar	Cruz Verde	Brokers	Servicio Salud
Belkis Farias	Escol	Propietaria	Servicios
fernando Ruiz	Bancolombia punto recaudo	Asesor comercial	Servicios
Aurelio Castillo	Tienda de mascotas y peluqueria car	Propietario	Ropa y Accesorios
popsy	helados	Representante	Productos
carlos gonzalez	OFICINA BOCOLOMBIA	Representante	Servicios
Julio Miguel Barreto	JK accesorios para celular	Administrador	Tecnologia
MARLYS NUÑEZ	super moto/concesionario	Representante	Productos
erick ferrer	marca de vaper		Tecnologia
Melida Perilla Morales	Telefonica Movistar	Servicios inmobiliarios	Tecnologia

## En cuanto al resumen de la gestión en este esfuerzo comercial es el siguiente

CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA	CARGO	SEGMENTO
WELIDA PERNILLA MORALES	teletonicamovistar	Servicios inmobiliarios	Tecnología
jeison cao	EVEDISA	Representante	Servicios
melisa urueta	alfond	Asistente Administrativa	Calzado
Yhen De La Hoz	Renzo	Coordinador	Ropa y Accesorios
Meliza Ruiz	Tomaticos	Administrador	Ropa y Accesorios
JAIME PAVALLÓ	CLARO	JEFE DE DISTRIBUIDORES	Tecnología
mario andrés cefina	smart academia de ingles	director comercial	servicios educativos
sara bohorquez	congelados	proprietaria	Alimentos
yesenia gutierrez	GRUPO UMA	Representante comercial	Automotriz
CARLOS SIMAN	Mr Bono	Propietario	Alimentos
javier alonso	Eventos y recreación Mundo de color	Propietario	Calzado
katherine Rodriguez	publitech services sas-publicidad y m	representante de ventas	Publicidad
santiago	helados y granizados mangu	representante de ventas	Alimentos
MARIA PARDO	SSO Vital medicos barranquilla	Administrador del punto	Servicio Salud
hector fabio gallego	pitwas sas-productos para carros	gerente comercial	Automotriz
jones Donas	precision marketing-productos para c	Representante comercial	Alimentos
angie gonzalez	ferias multimarcas	proprietaria	Ropa y Accesorios
Emilia cisneros/Juliana	Emilia cisneros/Juliana	representante	Alimentos
Emma Reatiga	JONATHAN CANTILLO	representante	Alimentos
JONATHAN CANTILLO	JONATHAN CANTILLO	representante	Ropa y Accesorios
MILLER RESTREPO	MARIFER	Propietario	Hogar
DAIRO CASSIANI	TRONCO E CHOLAO	Propietario	Alimentos
angel salcedo	DecoExpress	Propietario	Platería
Cristian Junco	Red Burguer	Propietario	Alimentos

CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA	CARGO	SEGMENTO
Liliana Guevara	Romos café snacks	proprietaria	Alimentos
Kevin Garcia	Luckia	Encardo de la expansión	Servicio Financiero
YAN ORTIZ	CELUSTORE	Propietario	Tecnología
carlos cavalis	comida rápida	Propietario	Restaurante
Ruth Protzkar	Friends fast food	proprietaria	Alimentos
Maria Quintero	Universidad CUES	Comercial	servicios educativos
Roymar	Auteco	Comercial	Automotriz
Katherin Escoria	Amor y variedad	Propietaria	Ropa y Accesorios
nunys ortiz	licorera	proprietaria	Alimentos
Custodio gomez	Mango y cheladas	Propietario	Alimentos
Sherliany	salon de belleza	proprietaria	Ropa y Accesorios
Yaneisy	En proceso de legalización - Más ade	proprietaria	Alimentos
Leinis Garcia	Sodamix	proprietaria	Alimentos
Arelid garcia	la margarita	proprietaria	Alimentos
maria ortiz	marroquineria	proprietaria	Calzado
José Bolanos	Sweet Dragon	proprietario	Comida
MAURICIO	FERIA CRECEMOS JUNTOS	proprietario	EMPRENDEDORES
JULIANIS BLANCO	PUNTO DE TABLEROS	proprietario	Platería
NIDYA BLANCO	publicidad tanlaqueras	representante	publicidad
Erika Martinez	bisuteria	proprietario	accesorios
Gineth Gonzalez	Variedades	Propietario	Variedades
Jaime cervantes	Remate	Propietario	Variedades
lina garcia	MULTIFERIAS EXPOACCESORIOS	proprietario	Variedades

Los resultados en la recuperación de los locales vacantes no han logrado la respuesta que esperamos, reiterando que para estos casos nuestra participación en el desarrollo de cada negocio llega sólo a la etapa en la que hacemos búsqueda y perfilamos al cliente, pero las condiciones finales para cerrar a la negociación recaen exclusivamente en el ámbito de cada copropietario quien libremente define si la opción se ajusta a sus exigencias.



## NEGOCIARON CON PROPIETARIO / INMOBILIARIA



**LOCAL  
20**

Barber - Shesly Arango

**LOCAL  
9 Y 45**

Bamban Cell

**LOCAL  
35B**

Carlos Pardo

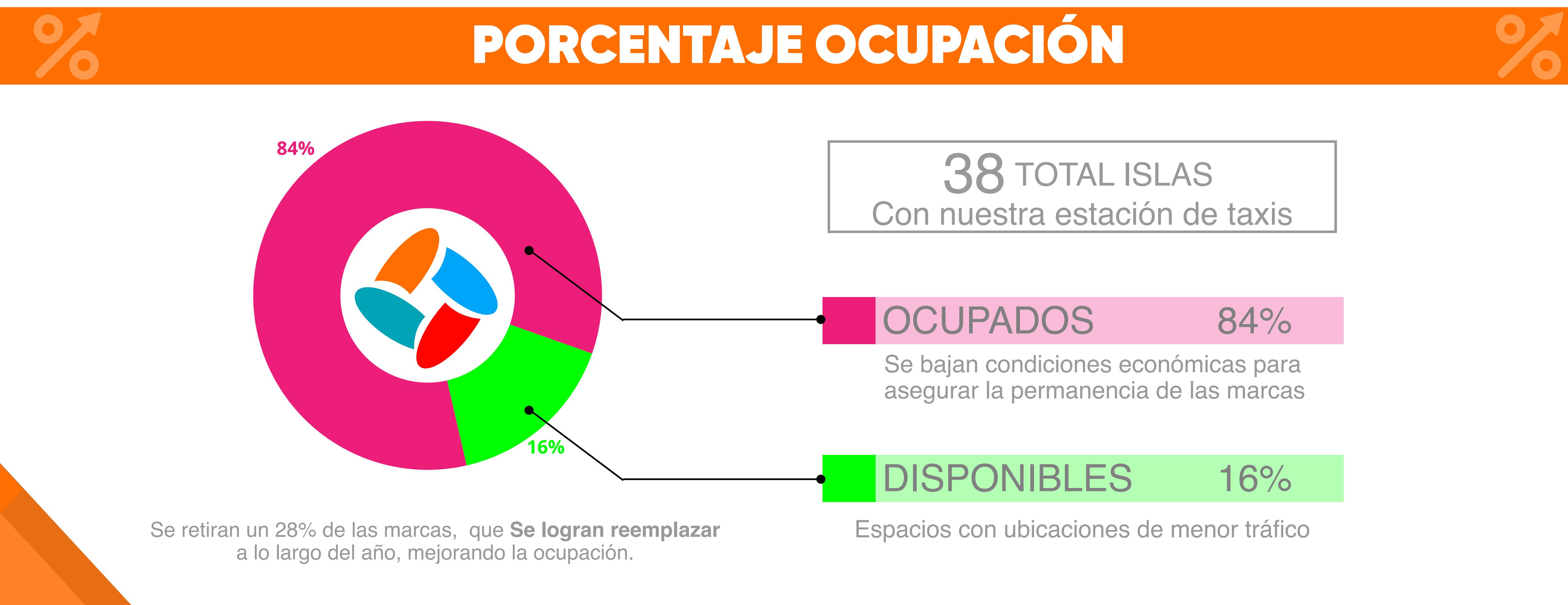
**LOCAL  
27**

Importadora El Hueco

AF GYM

El Gigante del Hogar

Ahora bien, en lo que se refiere a la comercialización de áreas comunes, el resultado ha sido más esperanzador, con un permanente esfuerzo no sólo en la vinculación de nuevos comerciantes, sino además en la gestión para evitar el retiro de quienes apuestan por comercializar en Panorama. A cierre de año se concretó la ocupación de los tres locales nuevos ubicados sobre la carrera 8, los cuales tienen la connotación de las áreas comunes. El indicador del año 2023 nos muestra lo siguiente:



## INGRESO ÁREA COMÚN

1	Directv - nuevo concesionario
2	sala Popsy
3	isabella Accesorios
4	Testigos de Jehova
5	Vendign Machine
6	Fund Hematológica
7	Joyas K-che
8	Mundo Colores Inflable
9	La poción-capilar
10	La esquina Quillera
11	Mundo Zapatoys
12	Sebasty Sport

LOCALES  
CRA 8

## LISTADO DE RETIRO DE ÁREA COMÚN

1	La Papera
2	Mari fer
3	Soda Mix
4	Fru Fru make up
5	Stop Movile
6	Hojaldre
7	Tigo UNE
8	Ilusion Make Up
9	Class Gold
10	Mr Granel
11	Valisa
12	Digio Juegos
13	Digio Sport

# EXPERIENCIA CRA 8



La gestión de comercialización viene acompañada de diversas actividades que complementan la oferta para los visitantes, resaltando primordialmente las ferias de emprendedores tan acogidas por el público. Durante el año recientemente terminado cerramos este indicador así:

## CALENDARIO DE FERIAS 2023

### APOYARTE

MARZO	12 STAND
ABRIL	4 STAND
MAYO	4 STAND
JUNIO	4 STAND
JULIO	4 STAND
AGOSTO	4 STAND

### FUNDAUNIDOS

MARZO	2 STAND
ABRIL	2 STAND

### EXPOACCESORIOS

NOVIEMBRE	10 STAND
DICIEMBRE	10 STAND

### GRULLA - ROPA

DICIEMBRE PULGUERO-PARQUEADERO

### BAMBAM-JUGUETERÍA

DICIEMBRE TECNOLOGÍA Y JUEGUETERÍA

### SOLTESERVICES SAS

DICIEMBRE CONCESIONARIO MOTO

### FENALCO ATLÁNTICO

DICIEMBRE 30 STAND

# FERIAS



# FERIAS FENALCO



## El mapa de ocupación al cierre del año 2023 es el siguiente:



Evidentemente la imagen anterior nos demuestra que debemos redoblar esfuerzos, teniendo en cuenta además la noticia que recibimos en los últimos días del año, informándonos el cese de operaciones del local de cines, como consecuencia del fuerte impacto de la competencia y además los elevados costos de energía que le hacen imposible mantener una operación eficiente. Si bien es una noticia desalentadora, hemos venido realizando el acompañamiento al propietario para intentar soluciones que le permitan reevaluar la decisión de cierre o presentándole alternativas para la ocupación del local que compense el retiro mencionado.

Está claro que toda oferta comercial es viable para ser estudiada, nuestros nichos más explorados son los grandes generadores de tráfico, alternativas como notarías, entidades prestadoras de salud, gimnasios, cooperativas, etc.

El resumen de locales disponibles es el siguiente:

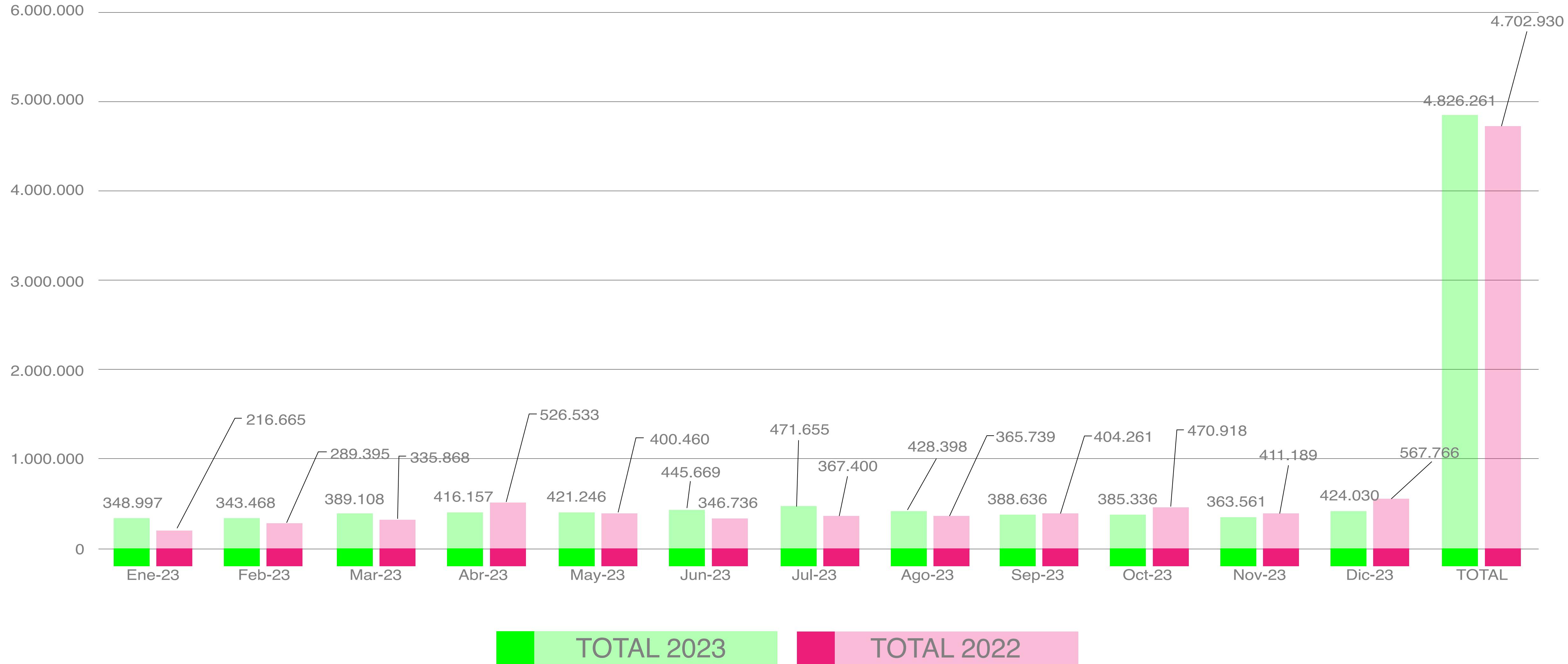
Nº	Nº LOCAL	MTS 2	VALOR ARRIENDO	VALOR ADMIN 2023	COSTO MT2 ARRIENDO	COSTO MT2 ADMIN	CONTACTO LOCAL
1	3	221,05	\$ 17.416.297	\$ 6.952.151	\$ 78.789	\$ 31.451	PEI
2	4	43,7					
3	5	44,83		\$ 3.877.798			BCO DE OCCIDENTE
4	6	44,58					
5	7	49,37	\$ 2.000.000	\$ 1.439.372	\$ 40.510	\$ 29.155	
6	8	49,09	\$ 2.500.000	\$ 1.420.960	\$ 50.927	\$ 28.946	
7	9	48,8	\$ 3.500.000	\$ 1.420.987	\$ 71.721	\$ 29.119	SALES INMOBILIARIA
8	11	48,21	\$ 2.500.000	\$ 1.404.220	\$ 51.856	\$ 29.127	
9	12	47,92	\$ 2.800.000	\$ 1.396.597	\$ 58.431	\$ 29.144	
10	15	47,04	\$ 2.600.000	\$ 1.370.173	\$ 55.272	\$ 29.128	
11	16	73,04	\$ 5.500.000	\$ 2.126.798	\$ 75.301	\$ 29.118	INV Y PROYECTO
12	18	46,07	\$ 3.000.000	\$ 1.341.973	\$ 65.118	\$ 29.129	
13	20	45,58	\$ 2.800.000	\$ 1.329.014	\$ 61.430	\$ 29.158	
14	22	42,37	\$ 2.500.000	\$ 1.235.012	\$ 59.004	\$ 29.148	SALES INMOBILIARIA
15	27	456,75	\$ 22.837.500	\$ 3.125.152	\$ 50.000	\$ 6.842	
16	28 - A			\$ 777.243			
17	28 - B						
18	29	445,28	\$ 16.920.640	\$ 2.938.030	\$ 38.000	\$ 6.598	
19	36	54,43					
20	37	54,48		\$ 6.351.625		\$ 38.874	BANCO DE BOGOTÁ SÓLO VENTA
21	38	54,48					
22	39 A	54,48					
23	41	54,48	\$ 3.400.000	\$ 1.588.331	\$ 62.408	\$ 29.154	INVERSIONES ESTEBAN
24	44	54,48	\$ 2.996.400	\$ 1.588.413	\$ 55.000	\$ 29.156	
25	45	54,48	\$ 2.996.400	\$ 1.588.413	\$ 55.000	\$ 29.156	
26	47	54,48	\$ 2.996.400	\$ 1.588.416	\$ 55.000	\$ 29.156	
27	56	54,48	\$ 2.996.400	\$ 1.588.415	\$ 55.000	\$ 29.156	SALES INMOBILIARIA
28	57	54,48	\$ 2.996.400	\$ 1.588.415	\$ 55.000	\$ 29.156	
29	58	54,48	\$ 2.996.400	\$ 1.588.415	\$ 55.000	\$ 29.156	
30	63	68,61	\$ 3.087.450	\$ 4.608.997	\$ 40.000	\$ 29.141	CAPITALIZACIONES MERCANTIL
31	64	89,55	\$ 4.029.750				

	PLAZOLETA DE COMIDAS						
	Nº LOCAL	MTS 2	COSTO ARRIENDO	VALOR ADMIN			
1	33	38,26	\$ 2.000.000	\$ 1.114.584	\$ 52.274	\$ 29.132	JULIAN OSPINA
2	34	38,26	\$ 2.000.000	\$ 1.114.584	\$ 52.274	\$ 29.132	SALES
3	31	38,26	\$ 5.500.000	\$ 1.114.583	\$ 143.753	\$ 29.132	ANTIGUO CORRAL
4	35	26,31	\$ 2.000.000	\$ 767.021	\$ 76.017	\$ 29.153	XIMENTA LACOUTERE
5	35 D	20,84	\$ 2.800.000	\$ 607.215	\$ 134.357	\$ 29.137	ANTONIO SANCHEZ
6	35 A	22,84	\$ 2.000.000	\$ 665.399	\$ 87.566	\$ 29.133	FRANCISCO MONTOYA
7	35 B	22,66	\$ 2.500.000	\$ 659.808	\$ 110.327	\$ 29.118	SALES

	KIOSKOS			
	1	70	1.50	\$ 3.500.000
2	71	9m	\$	2.500.000
3	72	9m	\$	2.500.000
4	73	9m	\$	2.500.000
5	75	1.50	\$	3.500.000
6	76	1.50	\$	3.500.000
7	77	1.50	\$	3.500.000
8	78	9m	\$	2.000.000

Ahora bien, si centramos nuestra atención en el comportamiento del tráfico de clientes, el comparativo frente al año 2022 es positivo, como quiera que presenta un crecimiento de 2,6 %, es decir, se consolida un total de 4.826.261, 123.331 visitantes más que en el año anterior. La apertura de la puerta de acceso en la carrera 8 cumple con el objetivo de permitir a los clientes el tránsito por los pasillos del centro comercial.

# TRÁFICO COMPARATIVO 2022 - 2023



Como Plan Estratégico para el año 2024, establecimos la siguiente estructura:

Con respecto a las redes sociales, este es el reporte, mostrando un fortalecimiento y crecimiento de estas:

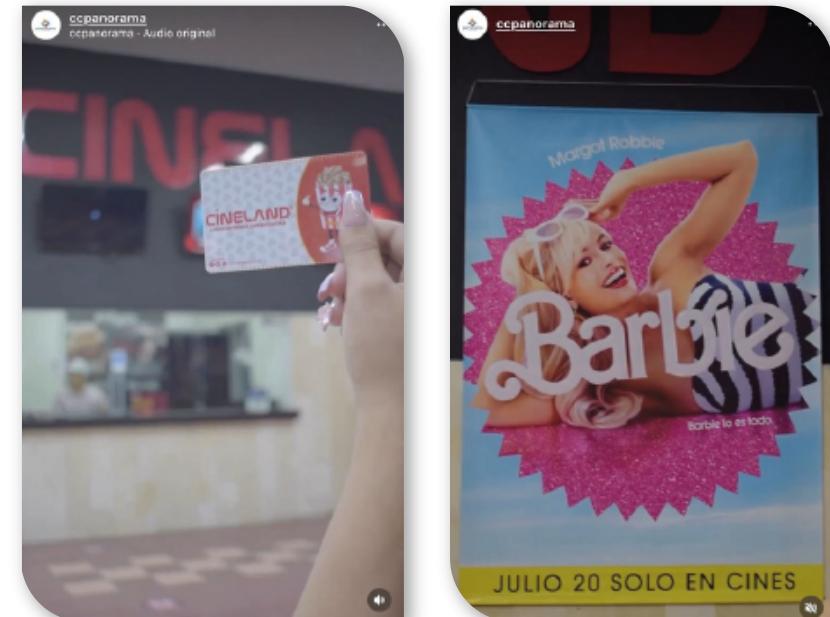
### Crecimiento Mes a Mes

MESES	SEGUIDORES	ALCANCE EN PUBLICACIONES	INTERACCIONES	IMPRESIONES
ENERO	6,498	1892	379	
FEBRERO	6,891	1753	205	
MARZO	7,916	6244	316	
ABRIL	9746	5885	520	
MAYO	9786	7648	284	
JUNIO	9805	6842	493	
JULIO	9936	19.929	352	63,350
AGOSTO	9949	12.753	361	56,730
SEPTIEMBRE	9983	5.375	375	46.097
OCTUBRE	1009	6.874	493	42.912
NOVIEMBRE	10153	8.631	681	39.489
DICIEMBRE	10206	18.597	660	59.192



Contenido con mayor aceptación.  
Organico.

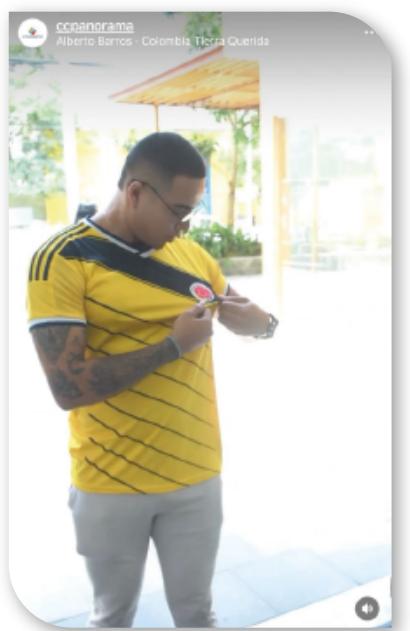
Reel Lanzamiento Barbie La Película



Reel resumen actividad  
de Marzo Mes de la mujer.



Reel temática  
selección colombia.



Contenido con mayor aceptación.  
Organico.

Sorteo Motos



Octubre - Actividad de niños.



La Estrella Eres tu - Edición Niños



Diciembre - Temporadas Novenas



Pauta digital



Noviembre La estrella eres tu y Aniversario Panorama



Contenido Audiovisual  
VIDEOS



## CONCLUSIONES GENERALES

**Durante el 2023 las convocatorias y campañas enfocadas al publico infantil, fueron las que mayor aceptación tuvieron en Redes Sociales.**

Los concursos cuyo premios son altamente atractivos como el sorteo de la moto despiertan mayor interes en la comunidad digital de la marca.

La temporada de fin de año es altamente atractiva para el publico con la realizacion de actividades, novenas y jornadas de compras con descuentos.

Pegarse a las tendencias comerciales como lanzamiento de peliculas (Barbie), partidos de la Seleccion Colombia generan mayor interacción en Redes Sociales.

La realizacion de rrel con moderadores, embajadores de marca o influenciadores ayudaron en el aumento de reproducciones del material audiovisual.

# CARTERA

El trabajo persistente a través de comités semanales realizados con el equipo administrativo y uno mensual ante delegados del Consejo de Administración, Revisoría Fiscal y la activa participación de nuestro asesor jurídico, permitió realizar seguimiento detallado de cada obligación, mejorando los índices de morosidad y manteniendo estable el indicador. El resultado a cierre del año 2023 es:

## CUOTA EXTRAORDINARIA

La Asamblea de Copropietarios aprobó en su última sesión una cuota extraordinaria de \$300.000.000 destinada a cubrir el déficit presentado en los Estados Financieros del año 2022, lo que ha contribuido a avanzar en la normalización financiera de la copropiedad. Este gran esfuerzo financiero asumido por los copropietarios, acompañado de medidas de control del gasto y optimización de la ejecución presupuestal, permitió cubrir en gran medida el pago de obligaciones con proveedores que estaban en estado avanzado de morosidad.

El resultado del recaudo de las cuotas fue altamente positivo, ya que se logró recaudar el 98,6%, es decir \$295.921.950. El saldo pendiente obedece a 2 obligaciones cuyo respectivo cobro se continúa gestionando. El resumen es el siguiente:

# INFORME CUOTA EXTRAORDINARIA - AÑO 2023

## CUOTA EXTRAORDINARIA

\$300.000.000,00

## RECAUDO CUOTA EXTRAORDINARIA

\$295.921.950,00

## No. PROPIETARIOS

44

## PENDIENTE POR RECAUDAR

\$4.078.050,00

## DETALLE

JULIAN OSPINA

\$1.799.070,00

NADIN SAGBINI

\$2.278.980,00

## No. PROPIETARIOS

1

1

## GASTO DE CUOTA EXTRAORDINARIA

### FORTOX

\$159.637.296,00

### GREENYELLOW

\$136.284.654,00

### TOTAL

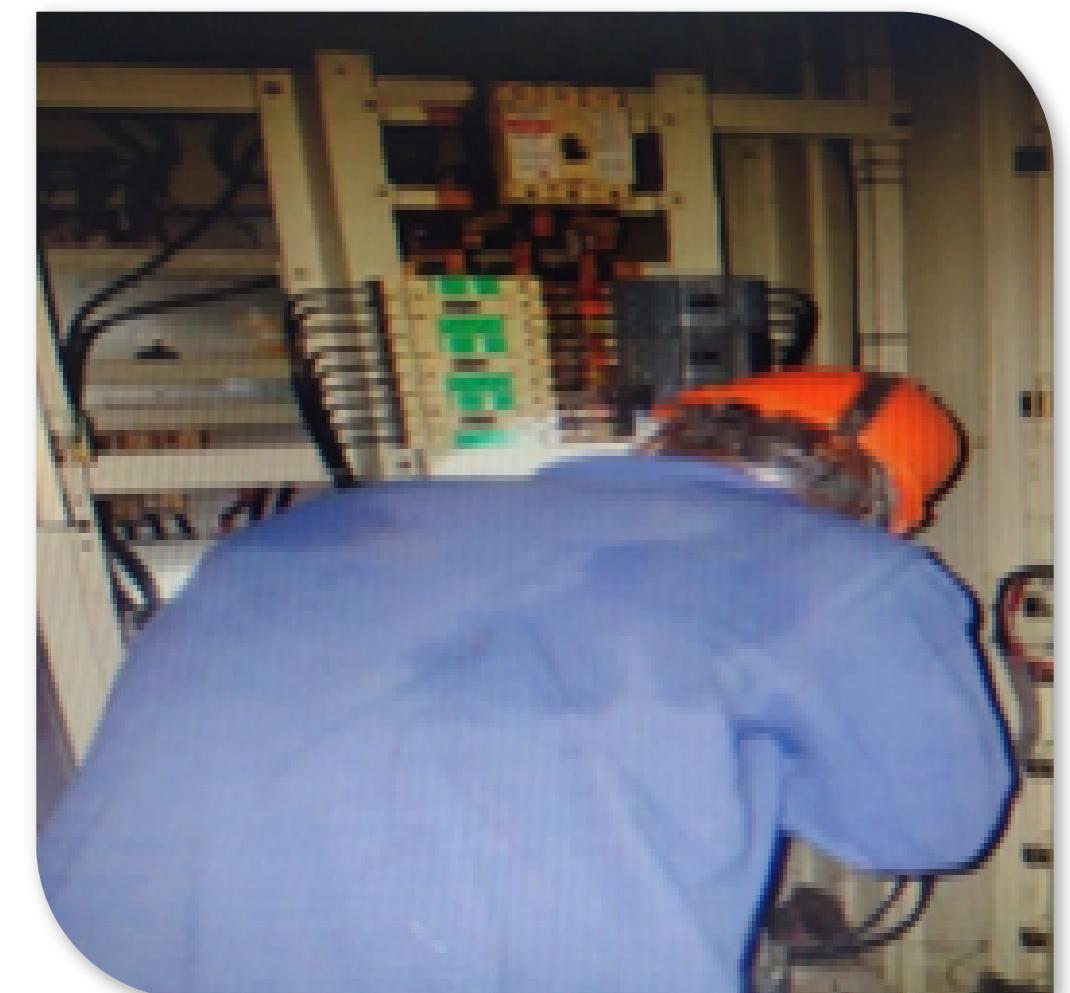
\$295.921.950,00

# MANTENIMIENTO

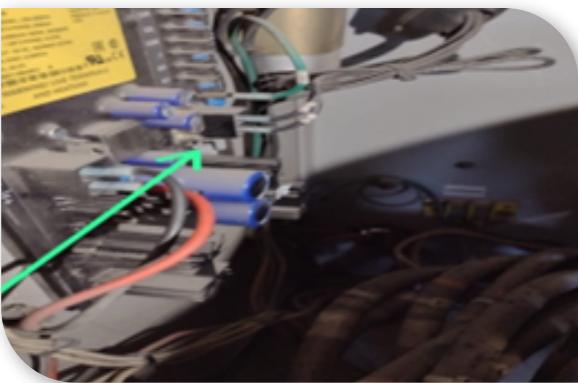
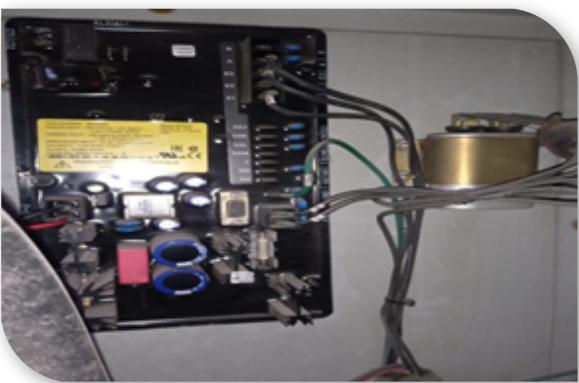
El equipo de mantenimiento, entendiendo igualmente su responsabilidad en la necesidad de controlar el gasto y optimizar el recurso, adelanta una importante labor de mantenimiento en las diferentes áreas del centro comercial, ejecutando un importante porcentaje de las actividades de forma directa, evitando generar el gasto a través de un proveedor externo, siempre ajustado a las normas de calidad exigidas para tal fin. Es claro que existen mantenimientos que no pueden ser ejecutados por el equipo interno ya que la especialidad técnica que se exige sólo puede ser confiada a los técnicos expertos en cada área. Los mantenimientos más significativos durante el año 2023 fueron:

## SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

Servicio de mantenimiento preventivo a la subestación eléctrica cubierta y carrera 8, donde se realizan trabajos de: revisión de equipos, limpieza en general, ajustes de las conexiones de los barajes y un informe detallado de las actividades desarrolladas.



# PLANTA ELÉCTRICA



Mantenimiento tipo B a la planta eléctrica donde se realiza cambio de 45 galones de aceite 15w40 y de nueve filtros. con el fin de mantenerla activa en caso de uso.

La tarjeta avr de la planta automática presenta daños internos y se hace necesario el cambio por otra.

# TRANSFERENCIAS AUTOMATIZADAS

Mantenimiento preventivo a tres transferencias de 220 voltios locales y a una transferencia de 440 voltios áreas comunes, que incluye limpieza general de contactores de control, ajuste a funcionamientos y torque general, destape de los motorizados para lubricación del sínfin.



# AIRE ACONDICIONADO

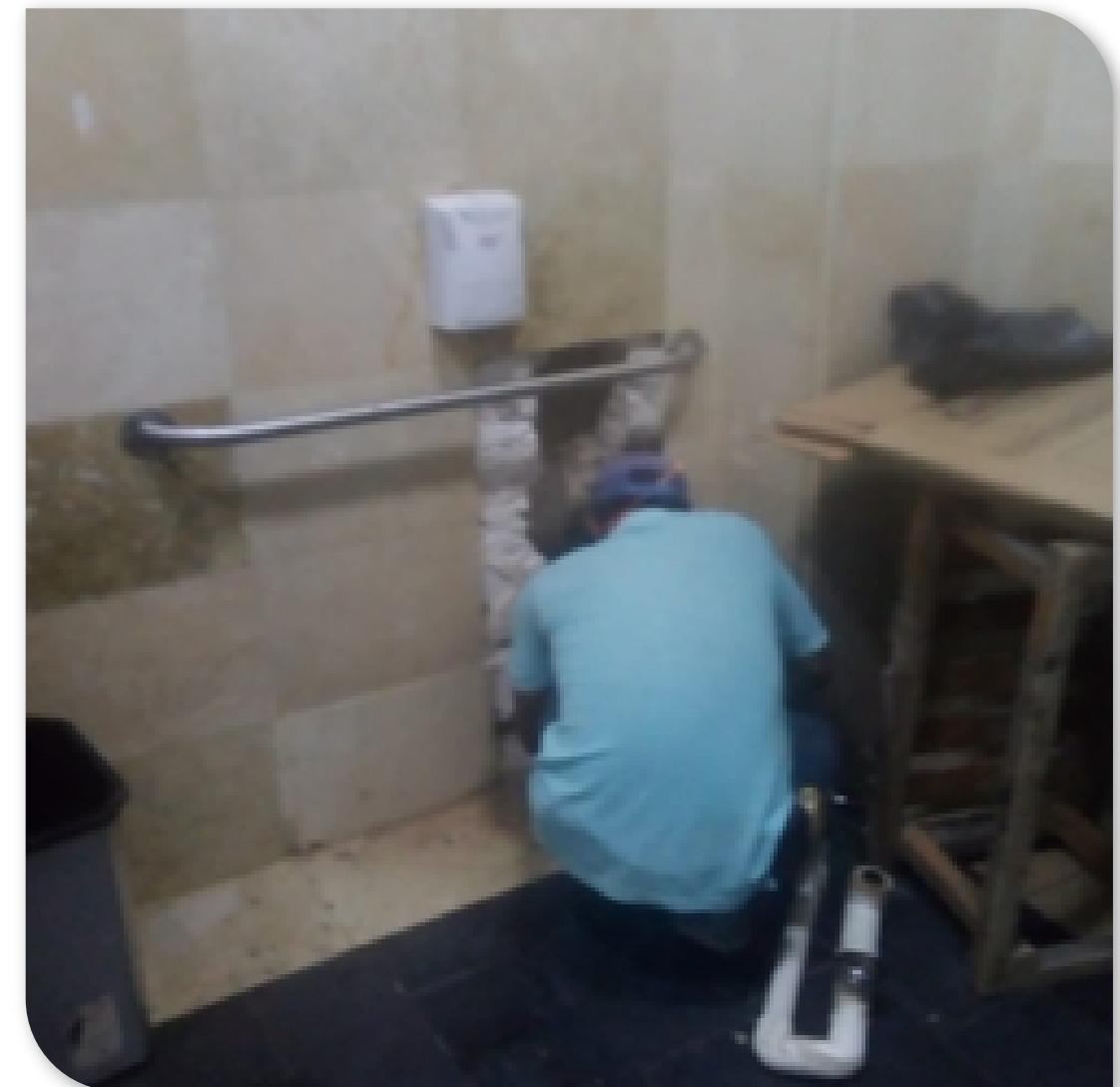
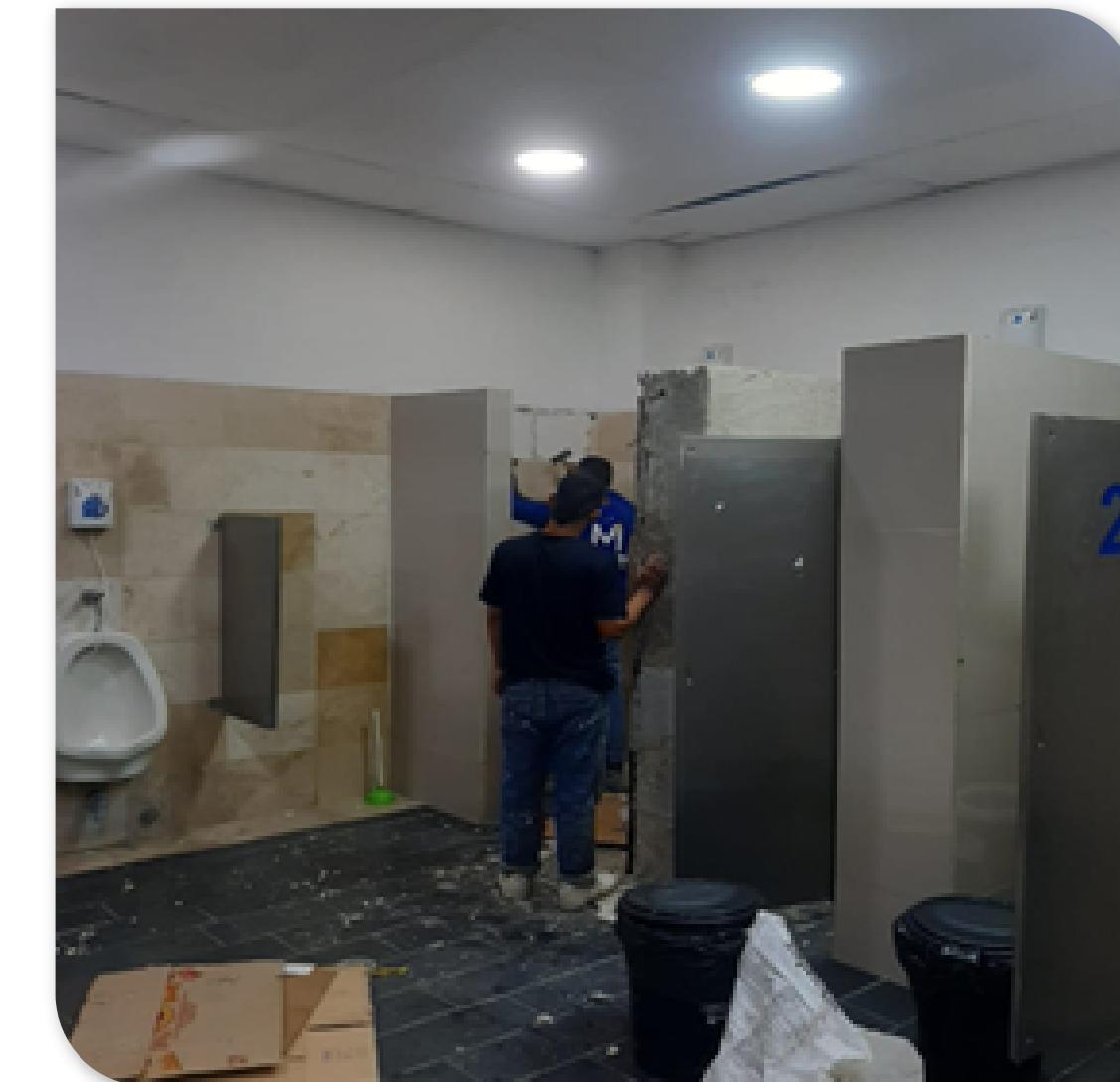
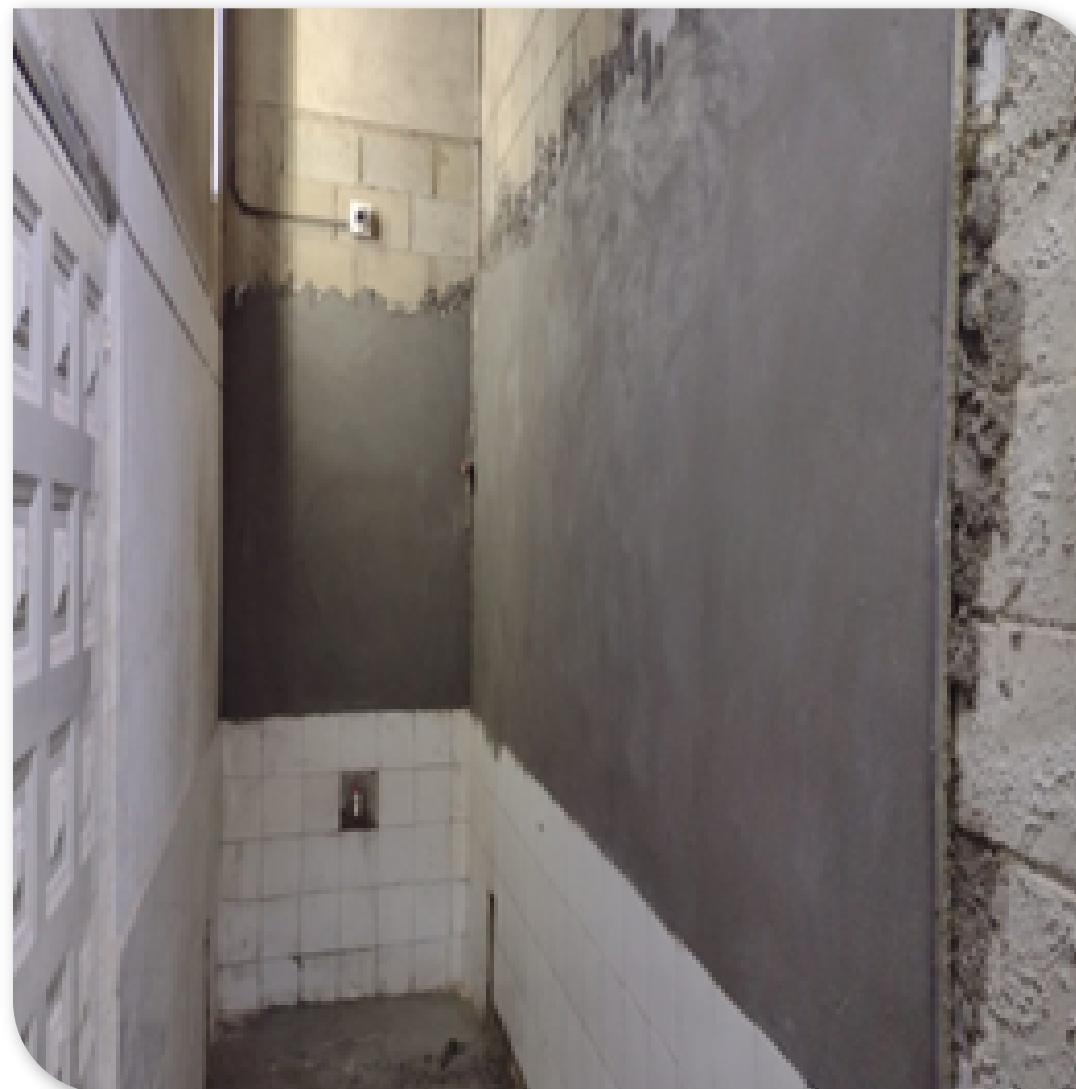


Se realiza compra de tela cañamazo para instalarla en los filtros del aire acondicionado central con el fin de evitar filtraciones de polvo en el sistema operativo. Se coordina lavado general de serpentines de las dos unas (una pequeña plaza de comidas y una grande áreas comunes.

## ADECUACIONES LOCATIVAS POR REQUERIMIENTOS DISTRISALUD

- ▶ Por recomendación de la Secretaría de Salud, se sugiere una acción de mejora en el pasillo de acceso a la zona posterior de los locales de la plazoleta de comidas, con el fin de mejorar el tránsito de carretillas por ese sector al momento de recibir la mercancía. Se ejecutan las siguientes obras. **1**- demolición de piso rojo. **2**- demolición de lavadero y sello de desagüe de piso. **3**- suministro e instalación de plantilla en concreto pulido impermeabilizada con sika 101 blanco con media caña. **4**- suministro e instalación canal hexa polietileno acero galvanizado a15. **5**- suministro y aplicación de pañete en muros con mortero 1,4 liso. **6**- suministro e instalación de pintura epóxica alto tráfico color kout gris en piso. **7**- suministro e instalación de pintura epoxica kolor koutcolor gris en paredes. **8** limpieza general.

► Adicionalmente solicitan el traslado del lavatraperos que se encuentra al final del pasillo con el fin de alejar la humedad y tratar de evitar contaminación con los alimentos de los locales de comidas. Se ejecutan los siguientes trabajos locativos. **1**- demolición de paredes en bloque samo división y puerta entrada. **2**- desmonte de sanitario. **3**- suministro y construcción de muro doble en superboard n° 6. **4**- contrucción de lavatraperos en bloque samo pañete e impermeabilización. **5**- suministro e instalación de ceramica de 20 x 20 en lavadero interno externo y muro a 1.50 metros altura. **6**- suministro e instalación de cerámica de 20 x 20 beige de muro interno baño discapacitados. **7**- punto desagüe de 2" en lavatraperos incluye reducción de 2" a 4" rejilla y tubería. **8**- punto hidráulico de 1/2" incluye llave y accesorios. **9**- instalación de puerta, giro para apertura, cerradura de seguridad. y **10**-limpieza general de la obra.



# IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA



Labor permanente del personal de mantenimiento interno realizando acciones de mejora donde se impermeabiliza cubierta y lozas afectadas por filtraciones de aguas lluvias. Igualmente se trabaja en los locales afectados.

## SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

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

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

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



**CERTIFICADO VALIDACIÓN ESTÁNDARES MÍNIMOS**

**LA SUBGERENCIA NACIONAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES DE  
LA ADMINISTRADORA DE RIESGOS LABORALES DE LA COMPAÑÍA DE  
SEGUROS BOLÍVAR S.A. - ARL DE SEGUROS BOLÍVAR**

Compañía de Seguros Bolívar S.A.

**CERTIFICA**

Que la empresa **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** identificada con **NIT 900125244** se encuentra afiliada a esta Administradora de Riesgos Laborales desde el **01 de Marzo de 2016**, de igual forma, recibe asesoría y capacitación en Promoción y Prevención de Riesgos Laborales de acuerdo con las disposiciones legales vigentes por parte de esta Administradora de Riesgos y de acuerdo a los Estándares Mínimos SGSST definidos en la Resolución 0312/2019, validados por esta ARL el **05 de Diciembre de 2023**, se encuentra en un avance del **94.25%** valoración **Aceptable** de implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SGSST) correspondientes al periodo 2023.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los **treinta (30)** días del mes de Enero de 2024.

Atentamente,

Subgerencia Nacional de Prevención  
ARL Bolívar  
Código transacción: SBSNDP-387-00000001

## CUMPLIMIENTO DE LEY

Durante el año 2023 hemos dado cumplimiento al artículo 1 numeral 4 de la ley 603 de 2000 en cuanto a la utilización de software, cada uno de los programas que utiliza El Centro Comercial están debidamente licenciados.

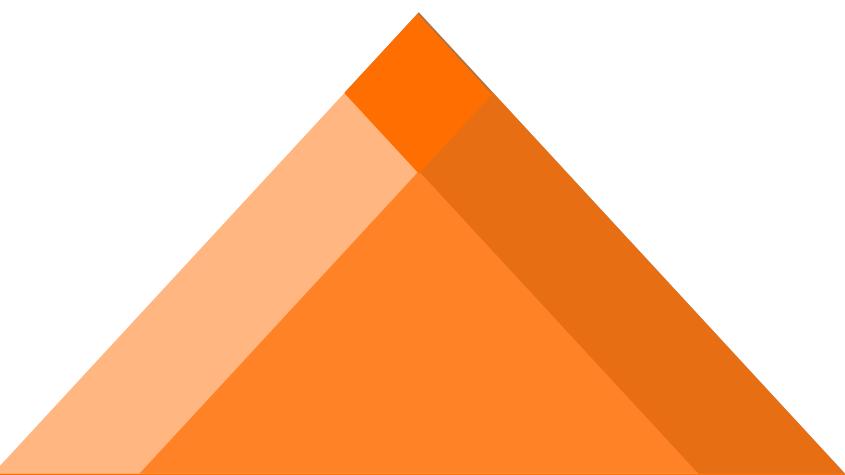
De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, una copia de este informe de gestión fue entregada oportunamente a la revisoría fiscal, para que en su dictamen se pronunciara sobre su concordancia con los estados financieros.

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

## ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS DESPUÉS DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha del presente informe no se han presentado acontecimientos que puedan impactar de alguna forma los estados financieros del Centro Comercial Panorama que sean materiales y que deban ser reportados.

2024



# PROPUESTA AÑO 2024

## FINANCIERA:

La administración, entendiendo la dificultad financiera de la copropiedad, no obstante los permanentes esfuerzos que se realizan desde el área comercial, para reactivar la actividad, considera importante generar una estrategia que combine tanto el control eficiente del gasto, como el ajuste operativo de la plantilla, para que permita atender las obligaciones contraídas.

Es así como la propuesta a presentar ante el consejo, contempla un incremento en la cuota de administración del IPC (9.28%), y ajustar la plantilla actual de 33 empleados a 23, lo que implicaría una reducción en el gasto que se detalla a continuación:

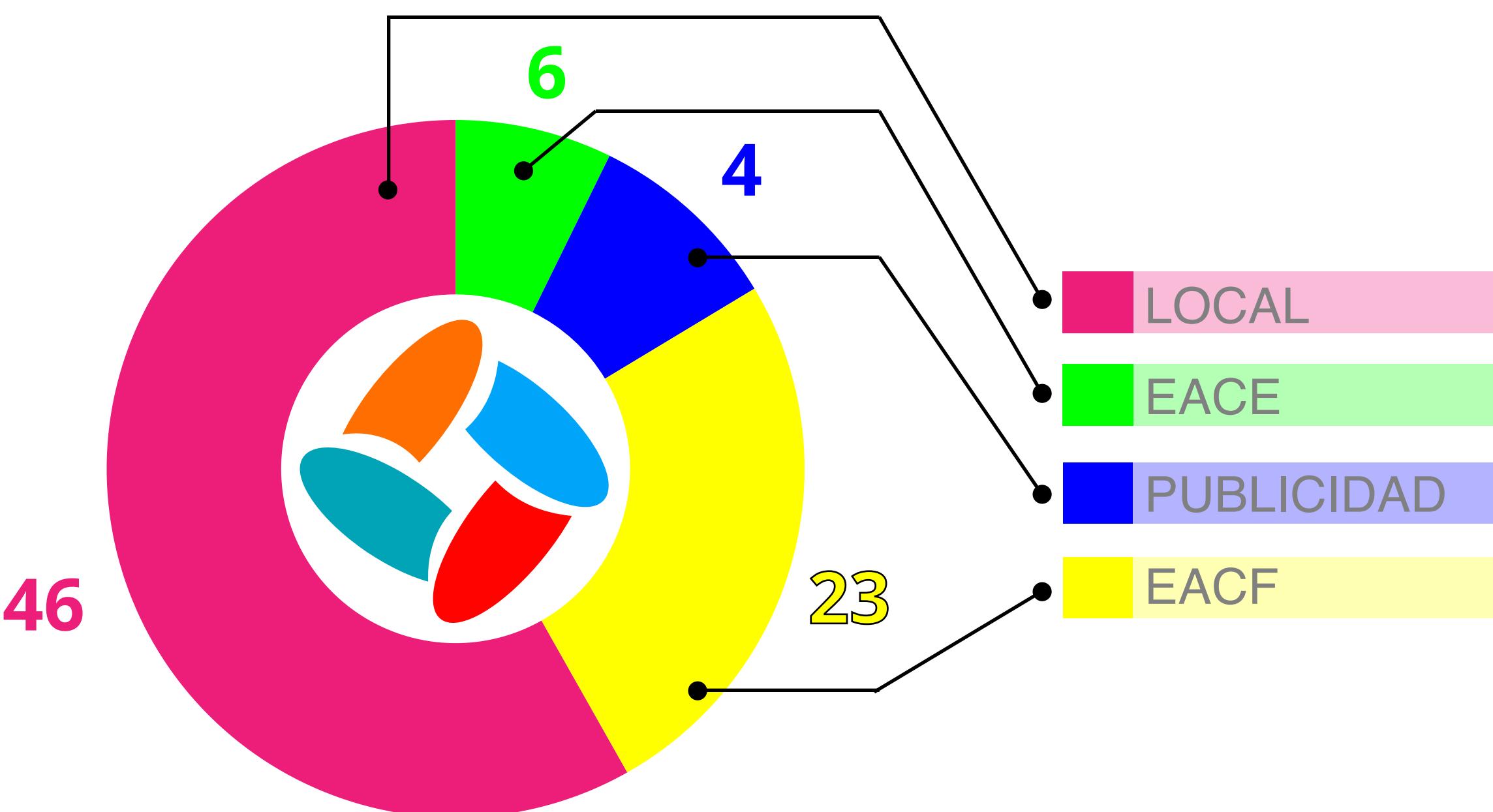
PROYECCIÓN RETIRO DE EMPLEADOS CON INDEMNIZACIÓN			PROYECCIÓN RETIRO DE EMPLEADOS SIN INDEMNIZACIÓN		
	ADMTIVO	OPERATIVO	OPERATIVO	OPERATIVO	OPERATIVO
COSTO EMPLEADO / MES	\$ 4.517.939	\$ 4.008.152	\$ 4.524.725	\$ 4.266.439	\$ 4.008.152
COSTO DOTACIÓN / TRES AL AÑO	\$ 1.065.000	\$ 6.390.000	\$ 1.065.000	\$ 1.065.000	\$ 1.065.000
CANTIDAD EMPLEADOS	1	6	1	1	1
<b>TOTAL COSTO EMPLEADO</b>	<b>\$ 5.582.939</b>	<b>\$ 30.438.912</b>	<b>\$ 5.589.725</b>	<b>\$ 5.331.439</b>	<b>\$ 5.073.152</b>
MESES DE AHORRO	11	9	11	10	9
AHORRO	\$ 61.412.333	\$ 273.950.208	\$ 61.486.979	\$ 53.314.387	\$ 45.658.368
<b>MENOS (-) INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 1.658.700</b>	<b>\$ 24.203.774</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>
<b>TOTAL AHORRO</b>	<b>\$ 59.753.633</b>	<b>\$ 249.746.434</b>	<b>\$ 61.486.979</b>	<b>\$ 53.314.387</b>	<b>\$ 45.658.368</b>
<b>TOTAL AHORRO.....</b>					<b>\$ 469.959.800</b>

Con la proyección del ahorro por la aplicación de esta estrategia se lograría mitigar el impacto financiero de las siguiente manera:

CUOTA ADMON AÑO 2023	
	\$ 2.211.826.979
	EJERCICIO 1 - IPC
	9,28%
INCREMENTO	\$ 205.257.544
ADMINISTRACIÓN	2.417.084.523
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	884.519.513
RETIRO DE EMPLEADOS	10
TOTAL INGRESOS AÑO 2024	3.359.511.135
TOTAL GASTOS AÑO 2024	3.069.441.553
UTILIDAD	\$ 290.069.581
CUENTAS POR PAGAR CORTE AÑO 2023	\$ 381.647.350
(-)CARTERA POR COBRAR AÑO 2023	\$ 25.048.192
(-)FONDO DE IMPREVISTOS AÑO 2023	\$ 31.856.832
INGRESOS DE CUENTAS X COBRAR Y FONDO DE IMPREVISTOS AÑO 2023	\$ 56.905.024
PENDIENTE POR PAGAR PROVEEDORES AÑO 2023	\$ 324.742.326
DIFERENCIA	-\$ 34.672.745



Así vamos en la prospección de cliente en el primer bimestre de 2024.



## PUBLICIDAD

NOMBRE DEL CONTACTO				CARGO DEL CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA / MARCA
1	ALVEIRO RIOS	ADMINISTRADOR		VOLTAJE	
2	LUIS DAVID MEJIA	REPRESENTANTE	PUBLIMEDIOS Y MARCAS		
3	ANGELA JIMENEZ	REPRESENTANTE	COMUNICAMOS		
4	BRANDON PEREZ	REPRESENTANTE	AUTECO		

## ESPACIOS DE ÁREA COMÚN EVENTUAL

NOMBRE DEL CONTACTO				CARGO DEL CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA / MARCA
1	JAIDER LOTERO	PROPIETARIO		NAIFF	
2	OSCAR ARIAS	REPRESENTANTE	SANAUTOS		
3	GUILLERMO DÍAZ	REPRESENTANTE	SOLTSERVIE MEDIOS		
4	MICHAEL LOPEZ	PROPIETARIO	CML MAGIC		
5	GABRIEL BONILLA	PROPIETARIO	DONUTS HOUSE		
6	ANGELA SALAGADO	REPRESENTANTE	FUNDAUNIDOS		

## ESPACIOS DE AREAS COMUNES FIJAS

NOMBRE DEL CONTACTO				CARGO DEL CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA / MARCA
1	LORAIN GOMÉZ	REPRESENTANTE		AUTOLITORAL	
2	ANDREA CABARCAS	REPRESENTANTE	CACHORROS BARRANQUILLA		
3	LILIANA LOZANA	REPRESENTANTE	FRUPALETTE		
4	MARIA ESCALANTE	REPRESENTANTE	TAII WAFFLES Y HELADOS		
5	KAREN FAJARDO	REPRESENTANTE	PYP MEDIOS		
6	JUAN PERILLA	PROPIETARIO	WAFILE		
7	LINA GARCIA	PROPIETARIO	EXPOACCESORIOS		
8	ANTHONY GONZALEZ	PROPIETARIO	COCO FRAPPE		
9	DANNY LEÓN	PROPIETARIO	HELADERIA MUNDO LOCO		
10	MAURICIO GONZALES	PROPIETARIO	DISTRIMAX		
11	VANESSA RIOS	PROPIETARIA	RITUAL BOTÁNICO BARRANQUILLA		
12	LEIDY ALVEAR	PROPIETARIA	HELADERIA CELMI		
13	CLAUDIO FOSCHI	PROPIETARIO	JUICEANYTIME		
14	CUSTODIO GOMEZ	PROPIETARIO	MR.MANGO CARNAVAL		
15	KAREN FLOREZ	REPRESENTANTE	MANGO BICHE EXPRESS		
16	MARIA CAMILA PINTO	PROPIETARIA	WALERS ARTESANOS PALETEROS		
17	SAMARA	PROPIETARIA	RAPELUCHES		
18	ANDREA RAMIREZ	REPRESENTANTE	INVOKA		
19	ROGER MONTERROSA	REPRESENTANTE	TIGO UNE		
20	FABRICIA MOLINA	ADMINISTRADORA	PLANET GAME SAS COLOMBIA		

## LOCAL

NOMBRE DEL CONTACTO				CARGO DEL CONTACTO	NOMBRE DE LA EMPRESA / MARCA
1	PIERO FONTALVO	COORDINADOR	COLCHONES PULLMAN		
2	ALVARO	LIDER DE LAS TIENDAS	MR PEKIN		
3	JAIR ALVARADO	PROPIETARIO	CONVERSE		
4	ALFREDO GALINDO	REPRESENTANTE	FUNDHECJ		
5	ALEJANDRA ORJUELA	REPRESENTANTE	SOLUCIONES MT		
6	STEFANY GOMEZ	REPRESENTANTE	ROPA Y CALZADO		
7	INGRID UJUETA	REPRESENTANTE	CFA COOPERATIVA FINANCIERA		
8	ROBINSON TORRES	REPRESENTANTE	JURISCCOP		
9		REPRESENTATE DE TIENDA	TIGRE COMIDA CHINA		
10	JORGE VARELA	DIRECTOR DE MERCADEO	MI CORRAL		
11	ANDREA ROJAS	ADMINISTRADOR	ALMACENES EL HUECO PLUS		
12	KARINA BELTRAN	ADMINISTRADOR	ARANA EXPRESS		
13		TOMAS THOMAS	GALERIA EL HUECO		
14	LAURA IGLESIAS	REPRESENTANTE	CALL CENTER		
15	MAURICIO VILLALOBOS	NOTARIO	NOTARIA OCTAVA		
16		REPRESENTANTE	CROYDON S.A		
17		REPRESENTANTE	ORALTY, ODONTOLOGIA PARA TI		
18		REPRESENTANTE	SANDWICH QBANO COLOMBIA		
19	LINA	REPRESENTANTE	AMAZONA CENTER		
20	MARTHA	ASESORA	TECHOS ROJOS COMIDA CHINA		
21	JUAN MANUEL RIASCOS	PROPIETARIO	POLLO BRUTAL		
22	SHERY HAYDAR	REPRESENTATE DE TIENDA	ALL HARAMAIN		
23	OSCAR NUÑEZ	REPRESENTANTE LEGAL	LA PERLA		
24	JAI RANGEL	ADMINISTRADOR	FERRETERIA LA GRANDE		
25	ENA MERCADO	PROPIETARIA	FERRE COMERCIALES MIRAMAR		
26	DARLYN NARANJO	ADMINISTRADORA	DECOHOGAR		
27	RICARDO VIAÑA	PROPIETARIO	ÓPTICA VIAÑA VITAL CENTRO		
28	LUZ DARYS GONZALEZ	ADMINISTRADORA	EL PALACIO DE LA MODA		
29	VIVIANA	REPRESENTANTE	HOSANNA SALUD VISUAL		
30	HAROL ESCORCIA	REPRESENTANTE	CITY OPTICA VISIÓN		
31	ANGUIE SANCHEZ	REPRESENTANTE	GRUPO JURISCOOP		
32	OSCAR NUÑEZ	REPRESENTANTE LEGAL	LA PERLA		
33	MILENA CABARCA	ASISTENTE	WILLSON LA 10 FERRETERIA		
34	LINA ROJAS	ADMINISTRADOR	ÓPTICA NUEVO HORIZONTE		
35	ANDRES GIRALDO	ASISTENTE	ÓPTICA QUEVEDO		
36	JUAN MANUEL JIMENEZ	PROPIETARIO	MEDI ÓPTICA VISIÓN		
37	FABIO GOMEZ	REPRESENTANTE	ACROPOLYS INMOBILIARIA		
38	WALID ESPARZA	PROPIETARIO	RESTAURANTE WALL BURGER		
39	FERNANDO RODRIGUEZ	ABOGADO	GIGANTE DEL HOGAR/EL HUECO		
40	YORLI DUARTE URIBE	PROPIETARIA	BOLSO Y CALZADO HAYO		
41	NICANOR VIVERO	DIRECTOR DE OPERACIONES	VIESCO LTDA		
42		ADMINISTRADOR	LASTIN		
43	LIDA ACUÑA	ADMINISTRADORA	MUNDO MIL		
44	JORGE CAMELO	PROPIETARIO	TRAVESURAS		
45	ANDRÉS SANCHEZ	REPRESENTANTE	TEXTIL COLOMBIA		

Con el apoyo de la expansionista CLAUDIA ESTUPIÑAN, gerente de la compañía TRIGOLY PROYECTS, logramos en mesa de trabajo contactar y proyectar la gestión comercial con marcas de los diferentes sectores económicos, gracias a su cercanía con algunas de estas marcas, creemos que lograremos concretar e ingreso de varias de estas en el centro comercial.

## CONTACTADOS

DROGUERÍA FARMANORTE •  
MINISO •  
BURGER KING •  
KFC •  
LILIPINK •

## PROSPECCIÓN - EN DESARROLLO

- ELA
- TIPICAS
- LA HERRADURA
- JULIAO
- ARANA EXPRESS
- MI CORRAL - WOPPI



TRILOGY PROJECTS

# PLAN ESTRATÉGICO 2024

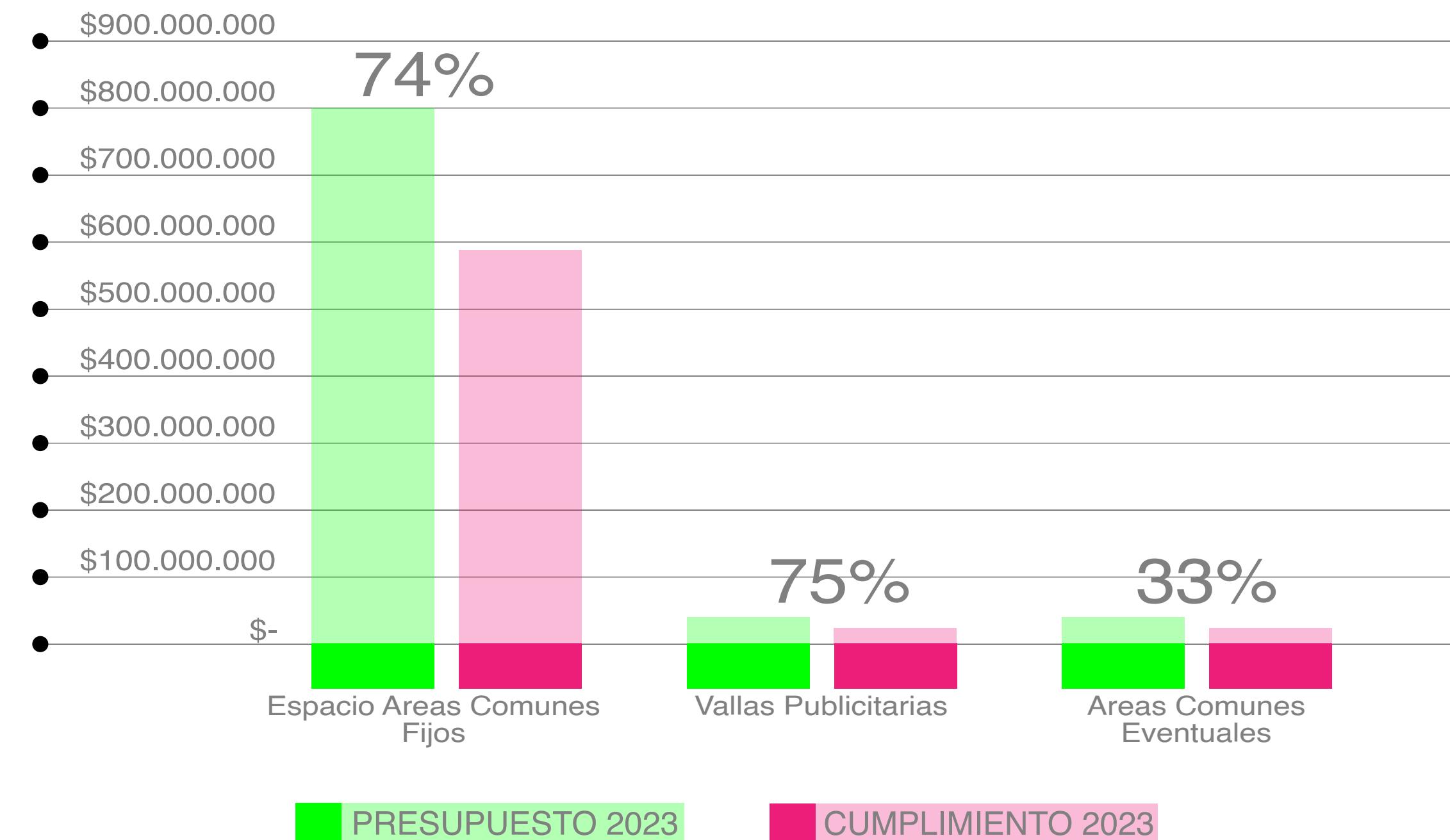
## ¿COMO ESTAMOS?

PRESUPUESTO 2023	NOMBRE DE LA EMPRESA	PORCENTAJE DE CUMPLIMIENTO
\$ 920.429.599	\$ 660.126.208	72%

A cierre de 2023, se logró el cumplimiento sólo del 72% a nivel Gral., mostrando que en los canales de venta: EACF y V.PUB. Fueron fundamental para esta medición.



### MEDICIÓN DE INTERÉS



# ¿QUÉ QUEREMOS?

Cumplimiento de lo proyectado por cada una de los canales de venta.

EACF

- Mantener las marcas actuales
- Comercializar los espacios fijos disponibles

EACE

- Incremento de las ferias y activaciones de marcas
- Negociaciones con concesionarios vehiculares

V.PUB

- Contratos directos con agencias publicitarias
- Implementación de pantalla Digitales





## COMO LO LOGRAREMOS

Fortalecimiento de las campañas de comunicación – físicas y orgánicas

Condiciones económicas favorables, con miras a negociaciones a largo plazo, con respecto EACE

Incremento de prospección en fuentes como:

- Instituciones educativas
- Concesionarios vehiculares
- Asociaciones de ferias

Con estrategias enfocadas en cada uno de los canales de ventas con un mayor direccionamiento hacia el canal de menor impacto.

# ¿QUIEN LO HARÁ?

El equipo de mercadeo, tiene la responsabilidad del cumplimiento de las metas y objetivos, así como de las estrategias para llegar a estos. Es claro que para esto se requiere de un mapa a seguir, muy estructurado que, plasmará la hoja de ruta, la que nos permitirá los ajustes que se requieran durante el camino.

Se requiere rigurosamente del control y evaluación, para tomar decisiones de cambio o refuerzos que sean necesarios, para el alcance de lo proyectado, la medición mes a mes de acuerdo a los resultados, es fundamental para tomar los ajustes que nos lleven al cumplimiento.



Para este 2024, como actividades propias de mercadeo, que logran la fidelización de nuestros clientes, tenemos:

# CALENDARIO ACTIVIDADES 2024

## ENERO - FEBRERO CARNAVAL DE TRADICÓN

- Toma del CC-fines de semana
- Concurso de Champeta
- Temporada Escolar - Pulguero
- PKC

## MARZO MUJER

- Feria de mujeres
- El cine de ellas
- Taller de dulces
- Celebramos el agua

## ABRIL MES DE LA NIÑEZ

- Concurso de canto  
La estrella eres tú
- Panorama de Sabores

## MAYO MAMÁ

- Celebramos tu día
- Fashion Show
- Influencer

## JUNIO - JULIO FUTBOL - PAPÁ

- Copa América
- Independencia
- Juegos Olímpicos-Inicio

## AGOSTO COMEDIANTES

- Talento panorama
- Concurso de humoristas
- Juegos Olímpicos-cierre

## SEPTIEMBRE AMOR Y AMISTAD

- Concierto - Artista Romántico

## OCTUBRE HALLOWEEN

- Fiesta de Disfraces

## NOVIEMBRE ANIVERSARIO

- Aniversario- Panorama
- Blacks days

## DICIEMBRE NAVIDAD

- Sueños navideños
- Atlántico despierta

## SOSTENIMIENTO

- Viaje para 5 personas
- Equipa tu casa
- Triple minuto para ganar
- Monta la bicicleta ganadora (eléctrica)

## NUESTROS CLUBES

- PKC
- PINK PANORAMA
- VIP CLUB
- CLUB PET
- PANORAMA FITNESS



**panorama**  
CENTRO COMERCIAL