

**INFORME DE GESTIÓN
DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
2023**

ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y COMPORTAMIENTO DEL CONSUMO

Contexto nacional:

En 2022, según la información publicada por el DANE para el cierre de año, la economía colombiana experimentó una recuperación gradual después de la recesión causada por la pandemia y otros factores externos; sin embargo, las políticas fiscales expansivas y el aumento de la inversión en sectores clave ayudaron a impulsar el crecimiento económico del país que se ubicó alrededor del 7,5% impulsado por el aumento en las exportaciones no mineras. La inflación cerró en su mayor nivel en los últimos 23 años registrándose en el 13,12% superando nuevamente las expectativas de los analistas de mercado. El desempleo se ubicó en el 11,2%. El sector que más contribuyó al crecimiento económico en 2022 fue el de la construcción, seguido de los servicios y la agricultura. En cambio, el sector minero-energético tuvo un desempeño más débil debido a la caída en los precios del petróleo y la producción de carbón.

Contexto Regional:

Con base en los reportes del pulso económico de los llanos realizado por el Banco de la República, el Meta al igual que otras regiones de Colombia, experimentó los efectos de la pandemia en su economía en 2022. El sector petrolero es uno de los principales motores de la economía del departamento del Meta. En 2022, se registró un aumento en la producción de petróleo en la región, lo que ayudó a impulsar el crecimiento económico, la agricultura en el departamento registró un aumento en la producción de cultivos como la yuca, el arroz y el maíz, además, la ganadería también tuvo un desempeño positivo en la región. El turismo es un sector en desarrollo en el departamento del Meta, en 2022, se registró un aumento en la llegada de turistas a la región, lo que generó ingresos adicionales para la economía local, el comercio, a pesar de la crisis económica, registró un aumento en las ventas minoristas, lo que indica un aumento en la demanda de productos y servicios en la región.

En resumen, a pesar de los desafíos, el departamento del Meta logró mantenerse activo en diferentes sectores de su economía. La producción de petróleo, la agricultura, el turismo y el comercio, han sido sectores que han ayudado a impulsar la economía en el departamento del Meta. Además, el apoyo del gobierno local ha sido fundamental para la recuperación económica y el desarrollo en la región.

Contexto Municipal:

Es importante destacar que la economía de Villavicencio y del Meta en general está estrechamente relacionada con la explotación de recursos naturales, como el petróleo y el gas, así como con la agricultura y la ganadería. Por lo tanto, la evolución de los precios internacionales de estos productos puede tener un impacto significativo en la economía local.

Por otro lado, el turismo también es un sector importante para la economía de Villavicencio, y se espera que en 2023 se continúe la tendencia de recuperación del sector turístico en Colombia. Por lo tanto, se espera que el turismo en Villavicencio tenga un impacto positivo en la economía local durante el presente año.

En Unicentro Villavicencio tenemos el gran reto de actualizar nuestra infraestructura, oferta de servicios, experiencia gastronómica de tal manera que nos permita estar a la vanguardia de las apuestas económicas de la región y el departamento que se encaminan al desarrollo del turismo y la cultura como uno de los principales ejes de desarrollo y crecimiento económico.

1. Informe administrativo

1.1 Gestión de Seguros P.H.

Dando cumplimiento al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, la Copropiedad cuenta con las pólizas obligatorias de seguros todo riesgo daño material que la cubren contra los riesgos de incendio y terremoto, que garantizan la reconstrucción del edificio, adicionalmente cuenta la póliza de responsabilidad civil por lesiones, muerte o daños materiales contra terceros y la póliza de responsabilidad de civil de directores y administradores con la compañía SBS seguros.

FECHA	NIT	TERCERO	CONCEPTO	VR. BRUTO	VR. IVA	VR.TOTAL
24/09/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza multirisgo vigencia 31ago22-31ago23	75.206.291	14.289.195	89.495.486
28/02/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza D&A comercial vigencia 25feb22-25feb23	4.056.500	770.735	4.827.235
24/09/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza responsabilidad civil 31ago22-31ago23	3.320.000	630.800	3.950.800
24/09/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza modular comercial 31ago22-31ago23	1.598.947	303.800	1.902.747
TOTALES				84.181.738	15.994.530	100.176.268

Tabla 1. Relación de seguros de la copropiedad

1.2 Actualizaciones legales

1.2.1 Registro de la marca “Unicentro Villavicencio”

Las etapas que componen el proceso son las siguientes:

1. Estudio de forma: A la solicitud se le realiza un examen formal dentro de los 15 días hábiles siguientes a su presentación para verificar el cumplimiento de requisitos previstos en la legislación.
2. Publicación: Si no se cumplen los requisitos de forma, la Superintendencia requerirá al solicitante para que complete dichos requisitos dentro del plazo de sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, la cual se realizará mediante correo electrónico.
3. Oposiciones: La oposición es el trámite que puede iniciar cualquier persona que tenga legítimo interés para intentar impedir el registro de un signo distintivo, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de publicación del signo solicitado, por considerar que se encuentra incurso en alguna de las causales de irregistrabilidad contenidas en los artículos 135y 136 de la Decisión 486 de la Comunidad Andina.
4. Contestación de Oposición: 1. Es la oportunidad que se le da al solicitante para que exprese porqué considera que su marca sí debe ser registrada desvirtuando los argumentos del opositor.2. El solicitante cuenta con un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en la que le es notificada la oposición al correo electrónico, para dar respuesta a la misma. 3. No es obligatorio responder a la(s) oposición.
5. Examen de fondo o de registrabilidad: Es la valoración que hace la SIC del signo solicitado. En dicho análisis se tiene en cuenta si la marca cumple con los requisitos legales para ser registrada.
El examen realizado se expresa mediante una Resolución de concesión o denegación del registro y la SIC indica las razones que la llevaron a tomar la decisión y, si han presentado oposiciones, se pronuncia sobre ellas manifestando si son fundadas o infundadas.
Si la resolución concede el registro, la SIC expedirá un certificado de registro de marca una vez quede en firme la resolución de concesión.
6. Recursos: En contra las decisiones que deniegan un registro marcario o declaran infundada una oposición procede el recurso de apelación, el cual podrá ser interpuesto por el interesado dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de la Resolución, la cual se entenderá surtida pasado un (1) mes de la fecha del envío del correo electrónico de notificación.

Para que un recurso pueda ser tramitado deberá interponerse por escrito dentro del plazo legal, sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad, indicarse el nombre y dirección del recurrente, relacionarse las pruebas que se pretendan hacer valer

Si el registro de una marca es negado, esto no implica la devolución de la tasa oficial pagada al momento de la solicitud.

Etapa actual:

El proceso de registro de marca “Unicentro Villavicencio” se encuentra en este momento en el estudio de forma por parte de la SIC.

1.2.2 Actualización del Reglamento Interno de trabajo

Durante el año 2022 se actualizó el Reglamento Interno de Trabajo con el acompañamiento del Centro Jurídico Internacional, acorde la normatividad y la jurisprudencia actual, permitiendo al Centro Comercial realizar la actualización que permita regular las relaciones en cuanto a productividad, horario, términos y tiempos de trabajo, uso de medios tecnológicos, disciplina, abandono del cargo y buen ambiente laboral, con base a ello se realizó la socialización e implementación del mismo con su personal contratado. Algunos de los temas actualizados en el RIT:

- ✓ LEY ISAAC: Ley 2174 del 30 de diciembre del 2021
- ✓ DESCONEJION LABORAL: la Ley 2191 del 6 enero 2022
- ✓ DIA DE LA FAMILIA: Ley 1857 del año 2017
- ✓ TRABAJO REMOTO: Ley 2121 de 2021
- ✓ TRABAJO EN CASA: Ley 2088 de 2021
- ✓ DE LA TERCERIZACIÓN LABORAL: Decreto 583 de 2016
- ✓ PROTECCION DE DATOS: Ley 1581 de 2012
- ✓ POLITICA DE ALCOHOL Y DROGAS: Sentencia C-636 de 2016
- ✓ GARANTIA Y PROTECCIÓN DE LOS MEDIOS TECNOLOGICOS.
- ✓ PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL

1.2.2 Gestión documental

A través de la reestructuración del área de talento humano, se realizó con el acompañamiento de la empresa Consultora Serviprogrir, el Proceso de Gestión de Talento Humano, permitiendo así una mejor organización documental bajo las normas ISO 9001:2015, ISO 45001:2018, ISO 14001:2015 y la Legislación Laboral Vigente.

1.3 Gestión de calidad

1.3.1 Procesos y procedimientos

Actualmente se viene aplicando los procedimientos y programas de:

- ✓ Inducción y Reinducción
- ✓ Selección, Contratación y retiro
- ✓ Evaluaciones de desempeño
- ✓ Procesos Disciplinarios
- ✓ Capacitación
- ✓ Bienestar y Estilos de Vida Saludable

Adicionalmente se cuenta con la asesoría y el acompañamiento del Centro Jurídico Internacional, en todo lo relacionado con el área de talento humano, permitiendo así realizar las actualizaciones en las minutas de contratos acorde a la norma, diligencias de descargos, actualización de los perfiles de cargos.

Dentro de otras acciones que viene realizando el Centro Comercial, es la transmisión de la nómina electrónica, la gestión de cobro de las incapacidades.

1.3.2 Indicadores de gestión:

Se implementaron indicadores de gestión para todos los cargos que permitan seguimiento, control y establecimiento de los planes de acción. Para el área del talento humano se tienen los siguientes indicadores:

- ✓ Ausentismo Laboral: Situado en el 2% anual, siendo la incapacidad laboral por enfermedad la más recurrente.
- ✓ Rotación de Personal: El acumulado en el año se situó en el 1%, no obstante, la crisis de personal se vivió con más fuerza el segundo semestre de 2022.
- ✓ Evaluación de desempeño: Se avanzó con un 50%, lo anterior debido a que el procedimiento es nuevo la evaluación de corte diciembre queda pendiente para realizarse en el primer trimestre del 2023.

1.4 Cumplimiento del programa de capacitación

Durante el año 2022, a través de las alianzas con Acecolombia, Seguros Bolívar, Porvenir y Serviprogrir, se les realizaron actividades de Capacitación y bienestar los trabajadores.



Imagen1. Capacitaciones



Imagen 2. Días especiales y jornadas con ARL

A través del área de Mercadeo y Talento Humano se llevó a cabo la fiesta de integración de fin de año, donde participaron los colaboradores de las marcas, personal de vigilancia, seguridad y la administración, logrando así la vinculación de proveedores y las marcas, con tarjetas y regalos sorpresas que ascienden a los \$5.000.000 en premios totales, para ser entregados a través de sorteos instantáneos durante la integración de fin de año.



Imagen 3. Celebración fin de año locatarios

Proveedores y marcas que apoyaron la actividad:

EMPRESA PARTICIPANTE	CANTIDAD (37)	PREMIOS	VR. PREMIO	VR. TOTAL, PREMIOS
Refricol	2	Tarjetas más para ti	\$50.000 c/u	\$100.000
Allthings	2	Tarjetas más para ti	\$150.000 c/u	\$300.000
	5	Tarjetas más para ti	\$100.000 c/u	\$500.000
Colsubsidio	2	Bonos de Colsubsidio	\$50.000 c/u	\$100.000
Miro Seguridad	3	Bonos del éxito	\$60.000 c/u	\$180.000
Marketing vallas	4	Tarjetas más para ti	\$70.000 c/u	\$280.000
Sigraph Digital	4	Tarjetas más para ti	\$70.000 c/u	\$280.000
Ilusiones ópticas	5	Tarjetas más para ti	\$50.000 c/u	\$250.000
	5	Bonos de golfito	\$50.000 c/u	\$250.000

Mundo de colores	2	Tarjetas más para ti	\$ 50.000 c/u	\$100.000
Tempoaseo	-	- Plancha Oster - Licuadora universal - Sanduchera Universal - Olla arrocera universal - Exprimidor universal	-	-
Lotharshop	-	- Cargador - Loción para vehículo - Parlante - Multipuerto	-	-
Base	-	Boxer Esqueleto mujer	-	-
We Runing	-	Gorra	-	-
Patacon Burguer	-	Combo 2 personas	-	-
Subway	5	Combos del día	-	-
Divertronika	2	Bonos	\$50.000 c/u	\$100.000
Administración	1	TV 50 “	-	-

Tabla 2. Lista de premios entregados por los proveedores y marcas que apoyaron la actividad.

1.5 Seguridad y Salud en el trabajo

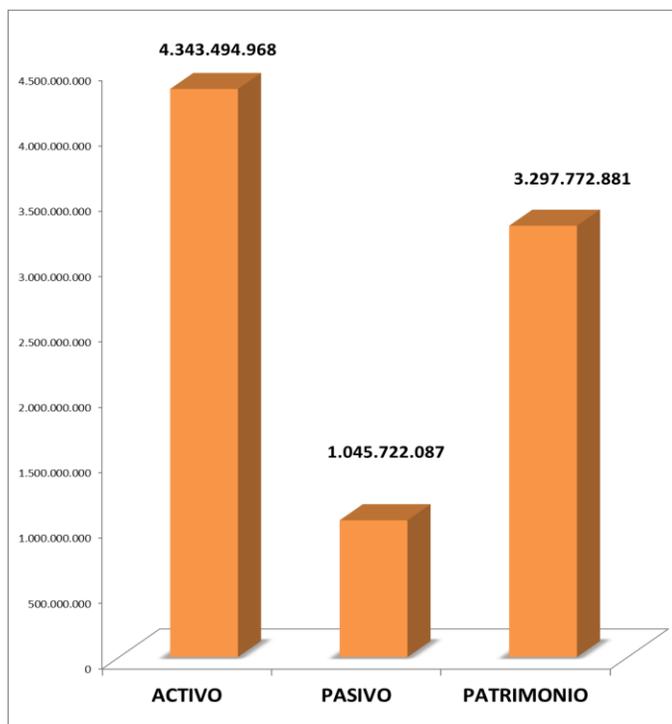
Actividades realizadas:

- ✓ Para el 2022 se realizó el mantenimiento y recarga de los equipos contra incendios (Extintores) en un 100%.
- ✓ Dando cumplimiento a la Resolución 2346 de 2007 se realizaron las evaluaciones medicas ocupacionales de ingreso, periodicas y retiro.
- ✓ Dando cumplimiento a la resolucion 4272 de 2021 con respecto a trabajo seguro en alturas, se realizó el respectivo reentrenamiento al personal de
- ✓ Mantenimiento y la validacion de equipos de proteccion contra caidas usados en tareas de alto riesgo junto con la revision y certificacion de puntos de anclaje ubicados en todo el centro comercial.
- ✓ De conformidad al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, se adquirieron guantes dielectricos y tapete dieletrico para el personal de mantenimiento quien realiza operaciones electricas e ingreso a las subestaciones electricas de sotano 1 y 2.

- ✓ Se realizó la adquisición de insumos para el área de primeros auxilios y la dotación de los botiquines.
- ✓ Se genera una sensibilización en manejo de Desfibrilador por parte de personal de la secretaria de salud municipal de Villavicencio al personal administrativo para realizar un soporte vital básico en caso de emergencia.
- ✓ Se realiza capacitación a los brigadistas del centro comercial por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Restrepo Meta.
- ✓ Se efectúa la evaluación del riesgo psicosocial con la aplicación de la batería de los factores de riesgo psicosociales, presentación y socialización del informe a las partes interesadas (Colaboradores, Comité de convivencia laboral y Gerencia), al tomar las observaciones y recomendaciones allí emitidas por el profesional se crea el Programa de Vigilancia epidemiológico que se ejecutará a partir del año 2023.
- ✓ Desde el año 2021 la administración se viene desarrollando e implementando el sistema integrado de gestión, partiendo de la base de que es una herramienta que permite controlar, organizar y planificar los procesos de la compañía lo cual incrementa la calidad de los servicios ofertados y la satisfacción de los clientes quienes son nuestra razón de ser. El sistema de gestión integrado está en una ejecución del 81% y se está trabajando con las diferentes áreas para la optimización del sistema para llegar a un 100%.
- ✓ Se realizó auditoría al sistema de gestión en seguridad y salud SG-SST al centro comercial Unicentro Villavicencio PH del año 2022, por parte de la profesional Yeimi Andrea Peña Cruz de la empresa M&M Accountants s.a.s - Revisoría Fiscal y la líder del Sistema Integrado de Gestión Lina Julieth Puentes García del Centro Comercial. La Auditoría fue realizada bajo los parámetros del Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, correspondiente a los estándares mínimos del SG SST exigidos por el Ministerio de trabajo. En esta auditoría se obtuvo un puntaje del 81% la cual clasifica a la empresa en valoración Moderadamente aceptable, lo que muestra una mejoría en su desempeño comparada con el año 2021, donde el sistema de gestión se encontraba en un porcentaje del 38%.

2 Informe Financiero

2.1. Composición del balance a 31 de diciembre 2022



Gráfica 1. Balance General

El total de los activos del Centro Comercial Unicentro Villavicencio termino en \$4.343.495,968 los pasivos en \$1.045.722.087 y el patrimonio en \$ 3.297.773.881.

2.2. Composición de la cartera:

El índice de mora en el pago de las cuotas de administración para el cierre de 2022 se situó en el 13%.

RECAUDO CUOTA ADMINISTRACION MENSUAL													
AÑO 2022													
	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP.	OCT	NOV	DIC	PROMEDIO
CONTADO	80%	82%	88%	88%	89%	88%	89%	89%	89%	90%	89%	90%	87%
CARTERA	38%	43%	36%	9%	6%	11%	12%	7%	5%	3%	3%	5%	15%
AÑO 2021													
	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP.	OCT	NOV	DIC	PROMEDIO
CONTADO	78%	76%	79%	82%	85%	85%	87%	86%	86%	85%	85%	86%	83%
CARTERA	10%	13%	16%	9%	15%	2%	12%	2%	6%	6%	11%	7%	9%

Tabla 3. Comportamiento del recaudo cuotas de administración

La morosidad en el pago de las cuotas de administración, el crecimiento de las deudas de difícil cobro, las cuales representan el 85% del total de la cartera fueron factores que incidieron directamente en el flujo de caja.

La cartera total incluyendo deudas de difícil cobro, termino en \$1.198.257 y un deterioro de \$(477.377), lo que representa una variación absoluta de \$228,048 incrementó respecto del año 2021 del 23,50%. Cifras en miles de pesos.

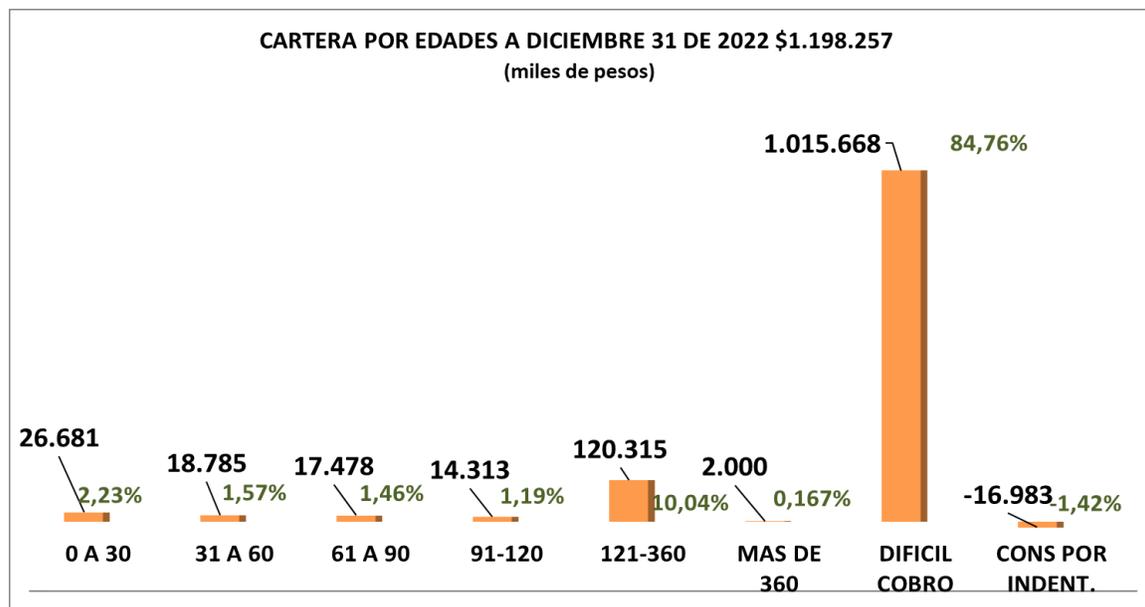


Gráfico 2. Cartera por edades corte diciembre 2022

DIAS DE VENCIMIENTO								
0 A 30	31 A 60	61 A 90	91-120	121-360	MAS DE 360	DIFICIL COBRO	CONSIG. POR IDENTIFICAR	TOTAL
26.681	18.785	17.478	14.313	120.315	2.000	1.015.668	-16.983	1.198.257
2,23%	1,57%	1,46%	1,19%	10,04%	0,167%	84,76%	-1,42%	100,00%

Tabla 4. Clasificación de la cartera por edades corte 2022

CONFORMACIÓN DE LAS CUENTAS DE DIFÍCIL COBRO		
LOCAL	DEUDOR	VALOR
101	V D El Mundo A Sus Pies S A S En Reorganización	219.606.518
149	Tennis S.A. En Reorganizacion	23.659.428
221	Leasing De Occidente S.A. Compañía de Financiamiento	1.551.396
221	Matus Diaz Jose Luis	177.989.605
262	Cinecity S.A.S	139.520.790
304	Pedraza Ortega Alvaro	54.596.037
306	Vanegas Morales Carmen Amparo	23.910.576
307	Velez Cardona Sandra Patricia	14.414.877
320	Alcala Simbaqueba Leonardo	6.059.708
320	Metro Cafe S.A.S	8.509.290
323	Lopez Herrera Camilo Andres	1.244.580
338	Rivas Brochero Carmen Patricia	35.132.676
339	Morales Rodriguez Rafael	134.465
344	Galvis Lasso Noralba	16.378.679
349	Cruz Rodriguez Edilberto	1.244.397
103-104	Fedco S A En Reorganizacion	224.191.268
313-323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	64.301.732
AC	Acuña Herrera Maria Angelica	1.774.000
AC	Corporacion Iberoamericana De Ciencia y Tecnología	595.000
AC	Rey Fajardo S.A.S	274.604
AC	Roa Ortiz Claudia Yanet	578.240
TOTAL		1.015.667.866

Tabla 4. Relación deudas de difícil cobro a corte diciembre 2022.

En este capítulo se hace importante y necesario llevar a cabo una jornada de choque que permita una recuperación de cartera ya sea mediante descuento y/o condonación de intereses moratorios que incentive el recaudo de la cartera lo cual permitiría no solo mitigar el impacto en el flujo de caja para el recudo ordinario sino también inyectar inversión a los proyectos de inversión especialmente en la renovación de los espacios comerciales que nos permitan estar a la vanguardia en el desarrollo de la industria o en las reposiciones a la infraestructura que han tenido el desgaste causado por los años de uso.

2.2.1 valor de la cartera por préstamo a copropietarios:

A continuación se detallan los valores adeudados por los copropietarios a diciembre 31 de 2022 los cuales el Centro Comercial les facturó cuota extraordinaria aprobada en Asamblea, como consta en el acta N°020 del 25 de marzo de 2022, para pagar a la firma de abogados en defensa contra del Decreto 1000-24/364 de 2021 y los efectos de la acción popular N°50001333100720100027500, dineros que debían ser reintegrados al Centro Comercial en dos cuotas, una en abril y otra en mayo de 2022, para que no se viera afectado el flujo de caja de la copropiedad.

FECHA	DOCUMENTO	LOCAL	DEUDOR	SALDO
24/05/2022	ADFC 5131	339	Morales Rodriguez Rafael	283.301
24/05/2022	ADFC 5130	338	Rivas Brochero Carmen Patricia	285.787
24/05/2022	ADFC 5119	327	Sanchez Arevalo Ledy Cecilia	340.459
24/05/2022	ADFC 5109	317	Torres Moncaleano Amanda	355.699
24/05/2022	ADFC 5076	251	Herrera Rubio Luz Dary	375.250
24/05/2022	ADFC 5101	309	Iregui Irma	418.739
24/05/2022	ADFC 5123	331	Inmobiliaria El Barzal S.A.S.	446.076
24/05/2022	ADFC 5096	304	Itaú Corpbanca Colombia S A	454.773
24/05/2022	ADFC 5136	344	Galvis Lasso Noralba	503.233
24/05/2022	ADFC 5112	320	Alcala Simbaqueba Leonardo	504.475
24/05/2022	ADFC 5098	306	Vanegas Morales Carmen Amparo	551.692
24/05/2022	ADFC 4996	124	Colcerdos Rs Sas	601.394
24/05/2022	ADFC 5048	221	Matus Diaz Jose Luis	746.773
24/05/2022	ADFC 5105 - ADFC	323 y 313	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	1.320.831
24/05/2022	ADFC 4973	101	Capitalizaciones Mercantiles S.A.S	1.346.925
24/05/2022	ADFC 5020	148	Manufacturas Eliot S.A.S.	1.382.959
24/05/2022	ADFC 5087	262	Procinal Bogota Limitada	2.144.642
TOTAL				12.063.008

Tabla 5. Relación de copropietarios que adeudan la cuota extraordinaria aprobada en 2022.

2.3 Composición de los ingresos

Las fuentes de ingresos del centro comercial son las siguientes:

Las expensas ordinarias representan el 69% del gasto total del centro comercial, seguido por los ingresos generados por las áreas comunes con un 20% y el estacionamiento con un 11%.

El ingreso por cuotas ordinarias presenta una variación positiva del 22% que corresponde a la suspensión de los alivios que habían sido otorgados en 2021 otorgados por la asamblea para mitigar los efectos económicos de la pandemia.

No obstante, aunque se logra facturar el 100% de lo programado en cuotas de administración solo se logra recaudar el 83% de la misma; el 13% restante corresponde a la cartera corriente del año.

Los ingresos por zonas comunes registran una variación positiva del 24% y el estacionamiento un 40%, este último producto de la reactivación económica.

Se obtuvieron unos ingresos por valor de \$6.633.581.344 y unos gastos por valor de \$6.747.365.502.

INGRESOS	PRESUPUESTO 2022	DICIEMBRE						ACUMULADO						
		Real Ejecutado 2021	Ppto Aprobado 2022	Real Ejecutado 2022	% Cump	% Crec	EJE - PTO	Real Ejecutado 2021	Ppto Aprobado 2022	Real Ejecutado 2022	% Cump	% Crec	EJE - PTO	
INGRESOS ORDINARIOS	71%													
ADMINISTRACION LOCALES COMERCIALES	4.773.926.992	361.431.286	397.827.416	397.827.416	100%	10%	0	3.921.851.325	4.773.926.992	4.773.926.992	100%	22%	0	
FINANCIEROS	12.600.000	21.868.765	1.050.000	23.131.999	2203%	6%	22.081.999	40.274.861	12.600.000	115.026.050	913%	186%	102.426.050	
OTROS INGRESOS	20.000.000	3.473.528	1.666.665	3.681.713	221%	6%	2.015.048	18.669.612	20.000.000	14.886.006	74%	-20%	-5.113.993	
DESCUENTOS PRONTO PAGO	-380.228.084	-67.380.066	-31.685.674	-32.995.229	104%	-62%	-1.309.555	-629.721.249	-380.228.084	-376.571.561	99%		3.656.523	
SUBTOTAL INGRESOS ORDINARIOS	4.426.300.908	299.393.513	368.858.407	391.645.899	106%	31%	22.787.491	3.351.074.549	4.426.300.908	4.527.269.488	102%	35%	100.968.580	
INGRESOS DE ÁREAS COMUNES	20%													
BODEGAS	61.691.768	6.211.892	5.379.429	6.459.306	120%	4%	1.079.877	86.147.062	61.691.768	64.499.559	105%	-25%	2.807.791	
EXPLOTACIÓN DE ÁREAS COMUNES - STANDS	979.018.185	78.104.603	83.377.832	86.345.910	104%	11%	2.966.078	817.426.744	979.018.185	1.022.123.412	104%	25%	43.105.228	
CAJAS DE LUZ Y VALLAS	20.573.524	743.573	2.255.541	1.090.820	48%	47%	-1.184.721	9.853.342	20.573.524	10.378.906	50%	5%	-10.194.618	
OTROS CONCEPTOS DE MERCADEO Y PUBLICIDAD	61.576.727	4.789.915	5.848.736	3.183.191	54%	0%	-2.665.545	30.187.669	61.576.727	111.737.857	181%	270%	50.161.130	
OTROS INGRESOS	95.962.041	5.955.999	7.200.000	7.160.346	99%	20%	-39.654	100.866.233	95.962.041	89.835.725	94%	-11%	-6.126.316	
SUBTOTAL DE ÁREAS COMUNES	1.218.822.244	95.805.982	104.061.538	104.239.573	100%	9%	178.035	1.044.481.050	1.218.822.244	1.298.575.460	107%	24%	79.753.215	
INGRESOS DE ESTACIONAMIENTO	9%													
INGRESOS ESTACIONAMIENTO	583.650.513	56.518.988	66.138.622	81.068.221	119%	43%	12.929.599	488.201.384	583.650.513	680.172.691	117%	39%	96.522.178	
FINANCIEROS ESTACIONAMIENTO Y O.I	3.566.000	2.194	40.000	85.112	213%	3779%	45.112	336.195	3.566.000	2.988.425	84%	789%	-577.575	
SUBTOTAL INGRESO DE ESTACIONAMIENTO	587.216.513	56.521.182	66.178.622	81.153.333	119%	44%	12.974.711	488.537.579	587.216.513	683.161.116	116%	40%	95.944.603	
PRESUPUESTO INGRESOS AÑO 2022	6.232.339.666	451.720.677	541.098.567	577.038.805	107%	28%	35.940.238	4.884.093.178	6.232.339.665	6.509.006.063	104%	33%	276.666.397	

Tabla 6. Detalle de ingreso del centro comercial Unicentro Villavicencio

El nivel de detalle de este capítulo se encuentra en los anexos de ejecución presupuestal enviados en la citación de la asamblea.

2.4 Fondo de Imprevistos:

Cumpliendo el mandato el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, a la fecha tenemos constituido un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual corresponde a un porcentaje del uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.

Para el cierre del año 2021 este fondo ascendía a la suma de \$ 729.687.747. La Asamblea general ordinaria 2022 autorizo la apropiación de hasta \$580.000.000 cuya utilización podía ser destinado al plan de inversiones y adecuaciones locativas presentado y aprobado 25 de marzo de 2022 acta #20, no obstante, vale la pena aclarar que a la fecha el fondo ha sido afectado por la suma de \$222.247.315.

De acuerdo con la obligación legal se continuó con el recaudo de la provisión legal y para cierre del año 2022 el nuevo saldo del fondo de imprevistos era de \$569.232.148. La utilización de los recursos se detalla a continuación:

RESUMEN		GASTO
CONCEPTO		
GASTOS REMODELACIÓN PLAZOLETA DE COMIDAS Y BAÑOS SEGUNDO PISO		194.426.928
Honorarios	76.500.000	
Iluminación	16.921.973	
Sillas	72.170.588	
Mantenimiento	27.919.755	
Gravamen	914.612	
TOTAL GASTOS REMODELACIÓN COMIDAS Y BAÑOS SEGUNDO PISO		
GASTOS DE MANTENIMIENTO		52.288.219
Tarjetas ECU motor diesel	52.288.219	
TOTAL GASTOS A DICIEMBRE 31 DE 2022		246.715.147

Tabla 7. Utilización del fondo de imprevistos

2.4.1 Seguimiento compromisos asamblea 2022.

2.4.1.1 Asamblea extraordinaria para revisar la propuesta de la bolera

Esta no se llevó a cabo porque el empresario que presento la propuesta para la época se encontraba realizando la implementación y puesta en marcha de este mismo negocio en otra ciudad lo que le imposibilito trabajar en el proyecto Unicentro. El tema se volvió a retomar finalizando el año, sin embargo, a la fecha no se logran lo acuerdos para un correcto cierre financiero y jurídico; el empresario insiste en pagar a la copropiedad la suma de \$5.000 el mt2 en sótano lo cual a todas luces en inviable adicional insiste en realizar contrato de "arrendamiento". El área jurídica advierte sobre los riesgos contractuales de llegar a firmar contratos de estas características en área común, se debe realizar uno de concesión que le permita a la copropiedad tener el dominio del espacio y la negociación debe hacerse anual.

2.4.1.2 Elaboración anteproyecto de remodelación centro comercial Unicentro Villavicencio

Para el inicio de la etapa de planeación se llevó a cabo la conceptualización del mismo con la firma Conceptualise, el estudio incluye el análisis de Insights líderes del proyecto, análisis de tendencias, estudio de mercado y consumidor, estudio de tráfico, análisis de referentes y competidores, área arrendable optima del proyecto y conclusiones.

Recomendaciones finales del informe:



Imagen 4. Tomada de la presentación de conclusiones de Conceptualise



Imagen 5. Tomada de la presentación de conclusiones de Conceptualise



Imagen 6. Tomada de la presentación de conclusiones de Conceptualise

Se llevo a cambio el cambio de las sillas de la plazoleta de comidas piso 2, no se cambiaron mesas se cambió la chapilla; lo anterior con el fin de mejorar la experiencia de la creciente demanda en la plazoleta producto de la ampliación de la oferta y del trabajo de actualización que realizo cada marca no solo en el visual de la misma sino en su oferta gastronómica.



Imagen 7. Cambio mobiliario plazoleta piso 2

2.4.1.2 Reposición de luminarias

Se instalaron luminarias en toda la cubierta del centro comercial las cuales se encontraban fundidas

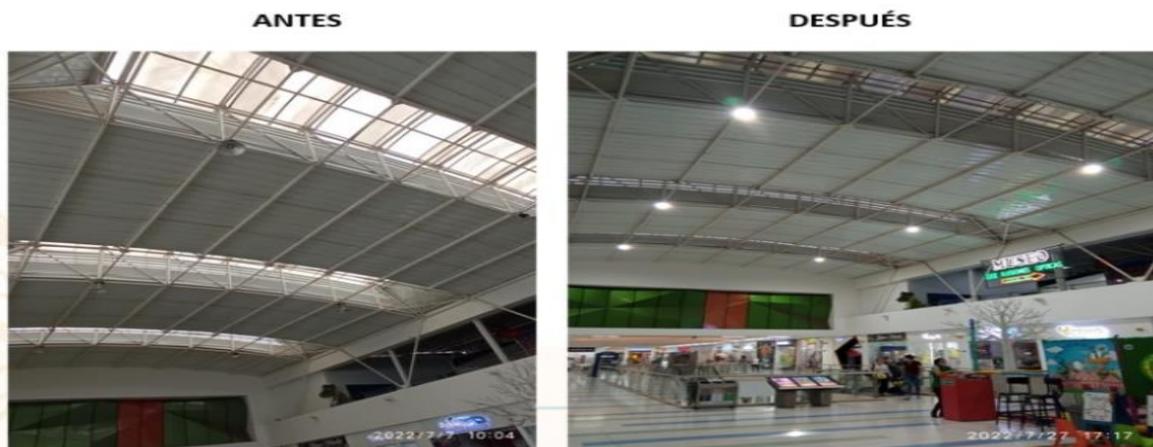


Imagen 8. Luces de cubierta

2.4.1.3 Cambio de tarjeta Volvo L300

Realizado. Se llevo a cabo el cambio de la tarjeta de la planta

2.4.1.4 Impermeabilización placa de heladerías

En ejecución. Las lluvias presentadas durante el 2022 imposibilitaron el inicio de la obra, lo anterior porque registrábamos mayor riesgo de daños a terceros provocados por la filtración de agua.

2.4.1.5 Los trabajos de reposición de canales de aguas lluvias, mantenimiento correctivo y preventivo de la cubierta metálica, reposición de lucarnas y reposición de exostos de las plantas siguen aún pendientes, lo anterior por falta de recursos.

2.5 Otros aspectos legales:

- ✓ Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio:
 - El 25/01/2023 se recibe derecho de petición con las siguientes pretensiones: solicitud de los protocolos de seguridad en caso de manifestaciones, protocolos de seguridad, políticas de protección.
 - El señor Alcalá Simbaqueba Leonardo c.c. 80420419, local 320 cancelo la totalidad del atraso en el mes de enero de 2023 \$44302695 incluye cuotas ordinarias en atraso, intereses y cuota

extraordinaria para el pago de la defensa contra el decreto derivado de la acción popular.

- Se realizó acuerdo de pago y suspensión del proceso con Vélez Cardona Sandra Patricia cc40441098, local 307 quien suscribió acuerdo de pago, generando suspensión del proceso el cual se encuentra cumpliendo.
- ✓ El Centro comercial Unicentro Villavicencio, no obstaculizó las operaciones de factoring que los proveedores quisieran ejercer en sus facturas por los servicios prestados a la copropiedad, dando así cumplimiento en lo dispuesto en la Ley 1676/2013.
- ✓ Igualmente, y en materia de Habeas Data, la copropiedad avanzó con la implementación de la Ley 1581 de 2012 y las demás normas que desarrollan y complementan la regulación en materia de protección de base de datos en Colombia.
- ✓ Durante el 2022 no se celebraron operaciones con los copropietarios o miembros del consejo de administración cuyas características difieran de las realizadas con los demás copropietarios.
- ✓ La copropiedad cerró el año estando al día con todas sus obligaciones de seguridad social y aportes parafiscales. El centro comercial no tiene obligaciones laborales pendiente con ningún empleado.
- ✓ Para el cierre del ejercicio, la copropiedad, en cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor, según Ley 603 de 2000, renovó todas sus licencias de antivirus.
- ✓ Respecto a la evolución previsible del centro comercial se destacan aspectos, el centro comercial no posee endeudamiento con el sector financiero ni privado lo que le permite tener oportunidades de financiamiento, sin embargo es necesario aprobar políticas que permitan incentivar el recaudo para mejorar el flujo de caja y la reinversión; respecto a esta última se hace necesaria la actualización arquitectónica y de espacios comerciales para que el centro comercial se mantenga vigente y en nivel de competencia con el mezcla comercial necesaria para atender el público objetivo que se ha propuesto.

3. Informe Comercial y de Mercadeo

3.1 Tráfico

3.1.1 Tráfico peatonal

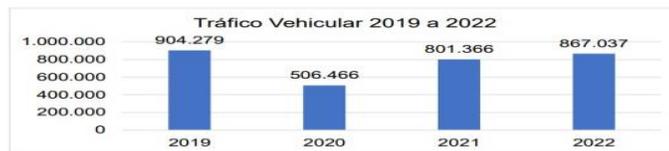
Hasta agosto de 2022 se llevaba registro automático solo de las 3 principales puertas en las demás el conteo se realizaba de forma manual; desde el mes de septiembre se cuenta con el conteo automático en puerta 1,2,3 y desde el acceso de sótanos a piso 1 incluyendo la rampa del éxito para un total de 6 sensores que permiten tener conocimiento del tráfico en tiempo real.

TRÁFICO PEATONAL				
Mes	2022	2021	Variación	% Variación
Enero	342.630	132.467	210.163	159%
Febrero	346.351	175.674	170.677	97%
Marzo	401.890	243.436	158.454	65%
Abril	408.292	170.695	237.597	139%
Mayo	435.655	209.707	225.948	108%
Junio	452.059	287.613	164.446	57%
Julio	509.090	362.434	146.656	40%
Agosto	514.895	367.415	147.480	40%
Septiembre	434.708	328.387	106.321	32%
Octubre	431.945	366.377	65.568	18%
Noviembre	395.016	340.597	54.419	16%
Diciembre	549.634	459.239	90.395	20%
TOTAL	5.222.165	3.444.041	1.778.124	52%

Tabla 8. Comportamiento del tráfico peatonal detallado mes a mes durante 2022

3.1.2 Tráfico vehicular

AÑO	CANTIDAD
2019	904.279
2020	506.466
2021	801.366
2022	867.037



MES	TOTAL MES
Enero	67.704
Febrero	63.593
Marzo	72.682
Abril	69.722
Mayo	72.355
Junio	69.917
Julio	76.117
Agosto	71.422
Septiembre	70.584
Octubre	73.853
Noviembre	69.319
Diciembre	89.769
TOTAL AÑO	867.037



Tabla 8. Comportamiento del tráfico vehicular detallado mes a mes durante 2022

3.2. Indicadores de ingreso de zonas comunes en cantidad y recaudo

Para el año 2022 el presupuesto de zonas comunes fue de \$1.218.822.244 se cumplió en un 107%, produciendo un ingreso final de \$1.298.575.460 con un crecimiento del 24%.

Se finaliza el año con 48 contratos activos distribuidos en: 30 zonas comunes, 9 pauta publicitaria y 9 bodegas.

3.3 Tarjeta Más Para Ti

Durante el año 2022 se entregó 3.408 tarjetas más para ti y en comparación al año anterior crecimos un 5%.

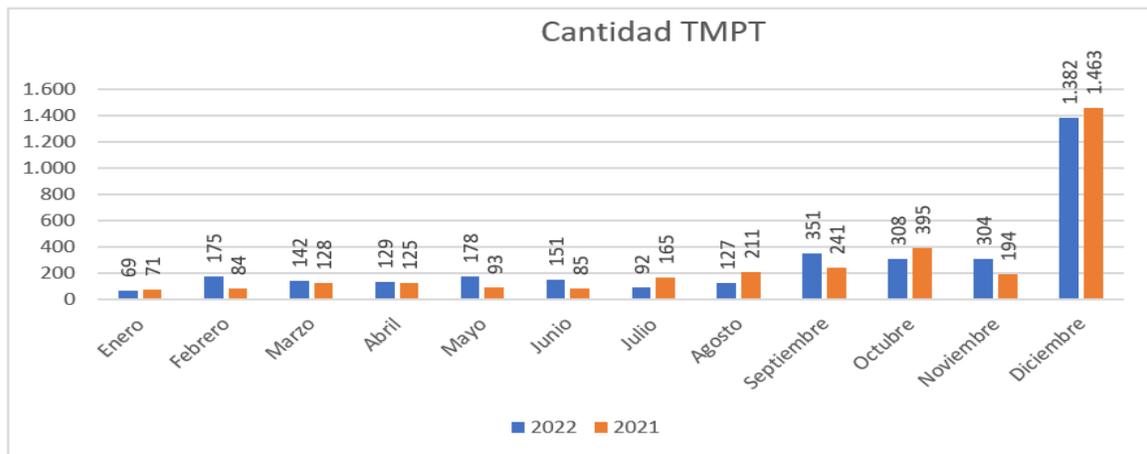


Gráfico 3. Venta en unidades de tarjetas más para ti comparativo año 2021 vs 2022



Gráfico 4. Venta en pesos de tarjetas más para ti comparativo año 2021 vs 2022

No obstante, pese a haber vendido más unidades el cargue en pesos fue menor, decrecimos un -9,5%.

3.4 Campañas de fidelización, concursos y sorteos.

Se manejaron campañas transversales de fidelización que activaran la compra en los locales acompañadas de eventos que permitieran ser generadores de tráfico.

3.4.1 Unicentro está de Moda: Cuyo objetivo se centraba en la activación de la venta mediante la visibilización de las marcas a través de un desfile de modas orientado a incentivar la compra y mover las categorías relacionadas con la estacionalidad de la venta en mayo.



Imagen 9. Campaña Mayo categoría adultos y Juvenil

3.4.2 Aniversario en Familia Encanto Llanero: Un evento realizado no solo con el objetivo de resaltar los 16 años del centro comercial en Villavicencio a través del concurso de llamado talentos Unicentro sino visibilizar las marcas que nos integran contando con su participación en la tarima interactiva con el show gastronómico y la pasarela de modas y el concurso de vitrinas.



Imagen 10. Aniversario #16 Campaña de Talentos Unicentro

3.4.3 Gigantes de Acero: Con el objetivo de tener un diferencial en diversión para la ciudad, una atracción única que suplía las necesidades de entretenimiento carentes en el centro comercial.



Imagen 11. Atracción Gigantes de Acero

3.4.4 Juguetón: Vigente en Julio y agosto, un espacio pensado para los más pequeños



Imagen 12. Atracción Juguetón

3.4.5 Campaña de Navidad Sorprendente: Con un objetivo claro de comunicación de experiencia instagramable muy en línea con la comunicación de marca respecto al tema cultural. Se contaron con escenarios interactivos de movimiento únicos en la región.



Imagen 13. Pesebre temático cultura llanera

3.4.6 Sorteos de fidelización

SORTEO 1

Campaña:	Gánate 1 camioneta Nissan
Fecha:	Jun 10 al 30 septiembre
Clientes partic	10.161
Marcas partici	130
Facturas	21.978
Boletas	39.305
Total, facturado	\$ 4.939.373.966



Imagen14. Sorteo 1

SORTEO 2

Campaña:	Gánate 1 de las 40 tarjetas más para ti cargadas con \$500.000 cada una.
Fecha:	Nov 25 al 17 Dic
Clientes partic	1.345
Facturas	2.601
Boletas	2.663
Total, facturado	\$ 645.245.365



Imagen15. Sorteo 2

Escenarios instagramables manejados en la campaña de navidad:





Imagen16. Escenarios de apoyo decoración navideña

3.5 Actividades complementarias

3.5.1 Campaña cliente interno: Se premiaba a la marca que más registrara facturas con una patineta marca Vset 9.



TOP	Nombre Comercial	Número Ventas
1	ARTURO CALLE	772
2	VELEZ	560
3	PLANETA SPORT	251
4	BOSI	190
5	BELLA PIEL	175
6	CALZATODO	175
7	LA RIVIERA	167
8	KOAJ	152
9	PATPRIMO	124
10	SPRING STEP	104

Imagen17. Fidelización cliente interno

3.5.2 Eventos generadores de tráfico:



Imagen18. Eventos generadores de tráfico

3.5.3 Actividades de recordación de marca

Momentos Unicentro: Cuyo objetivo es de comunicación, un espacio creado para dar visibilidad a las marcas dando a conocer gran parte del portafolio de servicios con el que contamos a través de post y videos cortos realizados con influencers en las tiendas dando a conocer la experiencia y el portafolio disponible en cada una de ellas.



Imagen19. Recordación de marca

3.5.4 Cifras de cierre redes sociales

Seguidores Facebook

2021: 57.220

2022: 59.266

Crecimiento: 3,6%.% ---> 2,046 seguidores nuevos

Seguidores Instagram

2021: 11.701

2022: 13.105

Crecimiento: 11,9% ---> 1.440 seguidores nuevos

3.6 Ocupación

La ocupación del centro comercial se encuentra en un 82% producto, en la mayoría de los casos, del trabajo conjunto que se realizó entre la administración y los copropietarios que permitió la atracción en ingreso de 18 marcas.

Piso	Ocupados	Desocupados	Total locales por piso	% de Ocupación
Piso 1	52	3	55	95%
Piso 2	61	4	65	94%
Piso 3	25	24	49	96%
Total Locales	138	31	169	82%

Tabla 9. Índice de ocupación

1. DormiLife local 1-32



2. Smart Visión Óptica Local 1-52



3. Calzado Baila Local 2-60



4. Náutica Local 2-19



5. Pizza Nostra Local 2-32



6. Brosch Makeup Local 2-64



7. Ana Romero Local 2-16



8. We Running local 2-57

9. Valemi Local 2-52



10. Le Boutique Local 2-53



11. Bobbyrite Local 2-66



12. Corocora Local 3-35



13. Kaseritas Local 3-21



14. Museo de ilusiones Ópticas local 3-50



15. Osadia Local 3-08



16. Flash Thechnology Local 3-46



17. Axa Colpatria Local 3-03



18. SmartFit Local 1-42



3.7 Wifi y comunicaciones

En el mes de diciembre se llevó a cabo el mantenimiento y mejora en el cableado para prestar un mejor servicio de Wifi en las zonas comunes del centro comercial, adicional a ello la empresa movistar instalo en el centro comercial el tendido de fibra óptica convirtiéndonos en el primer centro comercial de la ciudad que cuenta con ello.

3.8 Agremiaciones y aliados estratégicos

Conscientes de la evolución permanente de esta categoría comercial y de la necesidad e importancia de generar sinergias que contribuyan al crecimiento de la marca y que le aporten al desarrollo del sector, la administración hace parte activa de varias entidades representativas para el gremio y participa de manera puntual en diferentes procesos y actividades de relacionamiento con entidades públicas y privadas de diversa índole que nos permitan seguir siendo el centro comercial de referencia para clientes, visitantes y comerciantes del sector:

Algunas de estas entidades y actividades son:



Imagen 20. Agremiaciones aliadas

Otras entidades con relacionamiento clave para el desarrollo del eje estratégico de integración urbanística:



Imagen 21. Entidades estratégicas de relacionamiento

Aliados estratégicos para el desarrollo y evolución del centro comercial:



Imagen 22. Aliados para la elaboración y puesta en marcha del plan maestro de intervenciones y desarrollo estratégico.

4. Operaciones

4.1 Proyecto impermeabilización rampa puerta 3

Se inició la ejecución a mediados del mes de julio, siendo el invierno la mayor dificultad durante la ejecución del proyecto.

Se ubicaron varias fisuras y se sellaron con poliuretano (MasterSeal NP1). Se impermeabilizó la placa con MasterSeal M200, se cambió el adoquín y se aplicó un sellante acrílico y se realizó la instalación de luminarias tipo led tipo tortuga.



Imagen 23. Avance de la obra impermeabilización rampa puerta 3

Terminación obra

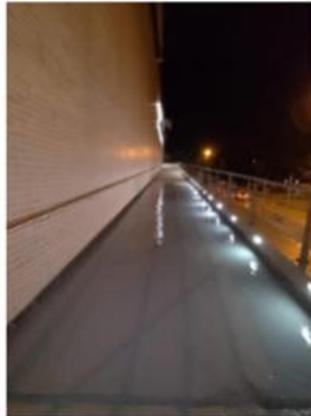


Imagen 24. Terminación de la obra impermeabilización rampa puerta 3

4.2 Proyecto reparación de gárgolas

Se realizó el mantenimiento correctivo de las estructuras de 12 gárgolas del perímetro del Centro Comercial, estas son el sistema de emergencia para la evacuación del agua en la cubierta del centro comercial.



Imagen 25. Gárgolas reparadas

4.3 Proyecto cambio de Tableros de Control y Tarjeta Electrónica de las Plantas Eléctricas

Se realizo el cambio de 4 tableros de control y 1 tarjeta electrónica de las plantas eléctricas del Centro Comercial.



Imagen 26. Cambio de tableros y tarjeta de control plantas eléctricas

4.4 Instalación de luminarias en el perímetro del centro comercial

Antes:



Después:



Imagen 27. Instalación de luminarias perímetro del centro comercial

4.5 Proyecto reparación baños zona banco de Bogotá

En esta tarea presentamos retrasos significativos debido al incumplimiento de las fechas de entrega en reiteradas ocasiones, la mala calidad del material y los deficientes acabados en la mano de obra por parte del contratista ZP Ingeniería, nos vimos en la necesidad de suspender el contrato de manera definitiva, generando así la no culminación del proyecto quedando en un porcentaje de ejecución del 20%. Con lo anterior el CCUV tomo la decisión de dar inicio al proceso de activación de pólizas de cumplimiento al contratista.



Imagen 28. Estado inicial de las estructuras de baños piso 1 zona banco de Bogotá



Imagen 29. Resultado de la reestructuración del baño con cambio de acrílico

No obstante, se terminó la tarea dejando los baños en funcionamiento. Vale la pena aclarar que los baños presentan deterioro en sus bases estructurales lo que nos obliga a realizar cambios de las mismas en las baterías existentes en todo el centro comercial.

4.6 Plan de mantenimientos

Gracias a la aprobación del presupuesto de la asamblea nos permitió ejecutar muchos de los mantenimientos y obras pendientes producto de la baja de ingresos por los descuentos en las cuotas de administración en el presupuesto de los años 2020 y 2021. A continuación, se detallan las actividades más importantes:



Gráfico 5. Avance plan de mantenimientos

VARIABLES	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
META	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Mantenimientos ejecutados	363	360	406	433	542	405	675	623	526	690	863	735	6.621
Mantenimientos programados	367	378	407	434	543	425	701	648	575	697	847	722	6.744
Mantenimientos no programados	28	15	3	4	8	23	44	2	4	-	16	13	160
RESULTADO	98,91%	95,24%	99,75%	99,77%	99,82%	95,29%	96,29%	96,14%	91,48%	99,00%	98,10%	98,20%	97,33%

Tabla 10. Cumplimiento, avance plan de mantenimientos

4.6.1 Instalación secadores de baños, se instalaron un total de 10 secadores nuevos y 24 dispensadores de jabón.



Imagen 30. Secadores nuevos en 10 baños

4.6.2 Cambio de sensores de 13 sensores y luminarias de los baños plazoleta de comidas segundo piso.



Imagen 31. Actividades baños

4.6.3 Saneamiento de goteras



Imagen 32. Reparaciones techos

4.6.4 Mantenimientos preventivos y correctivos de cielo rasos



Imagen 33 Reparaciones cielo raso

4.6.5 Se realizó la recarga de extintores exigidos en la visita de inspección bomberil, especialmente en sótanos.



Imagen 34 Instalación extintores

4.6.6 Re marcación de señalización de sótanos

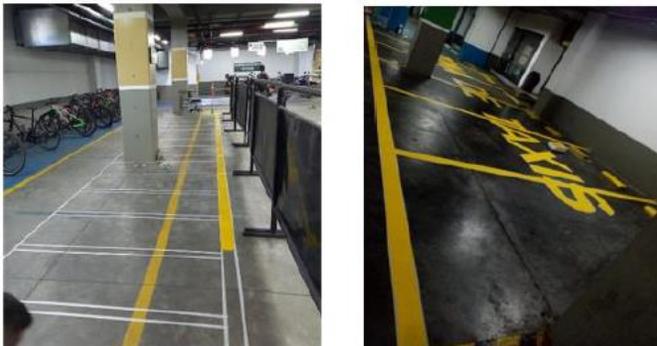


Imagen 35 Instalación extintores

4.6.7 Acondicionamiento de bodega de archivo

Se implementaron las labores de gestión documental y elaboración de las tablas de retención para la posterior digitalización:



Imagen 36 Adecuaciones de archivo

4.6.8 Tapizado de 31 muebles de área común así: 5 sofás de 2,40 mts, 8 sofás de 1,80 y 18 bastidores renovando su tono y cambiando en algunos el color a naranja.



Imagen 37 Tapizado muebles

4.6.9 Aplicación de pintura anticorrosiva en la ornamentación del CCUV



Imagen 38 Pintura ornamentación mall

4.6.10 Cambio de accesorios hidráulicos



Imagen 39 Cambios de sistema hidráulico

4.6.11 Pintura y mantenimiento zonas comunes



Imagen 40 Pintura Mall

4.6.12 Revisión y seguimiento del sistema de bombeo



Imagen 39 Pintura Mall

4.6.13 Revisión y seguimiento del sistema de respaldo eléctrico



Imagen 41 Plantas del centro comercial

4.6.14 Mantenimiento y reparación de la red hidrosanitaria



Imagen 42 Mantenimiento hidrosanitario

4.6.15 Nivelación adoquín Av. 40



Imagen 43 Mantenimiento adoquín Av. 40

4.6.16 Impermeabilización muros de cubierta



Imagen 44 Impermeabilización muros cubierta

ANTES

DESPUÉS



Imagen 45 Impermeabilización y pintura paredes muros cubierta

4.6.17 Pintado y arreglo de áreas comunes y baños

ANTES

DESPUÉS

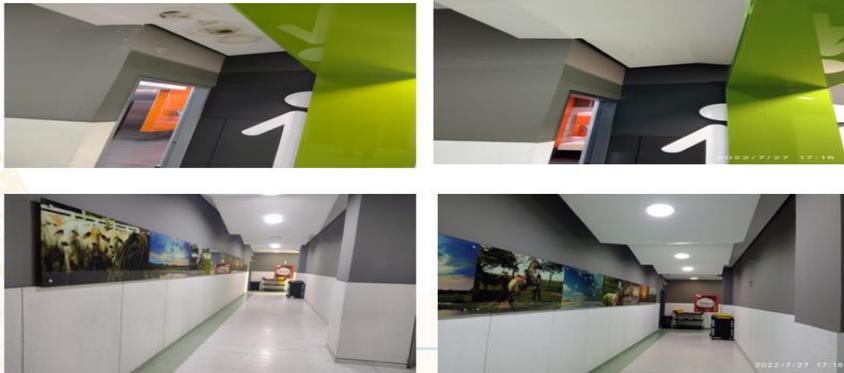


Imagen 46 Pintura pasillos áreas comunes

4.6.18 Reposición de luminarias pasillos y sótanos

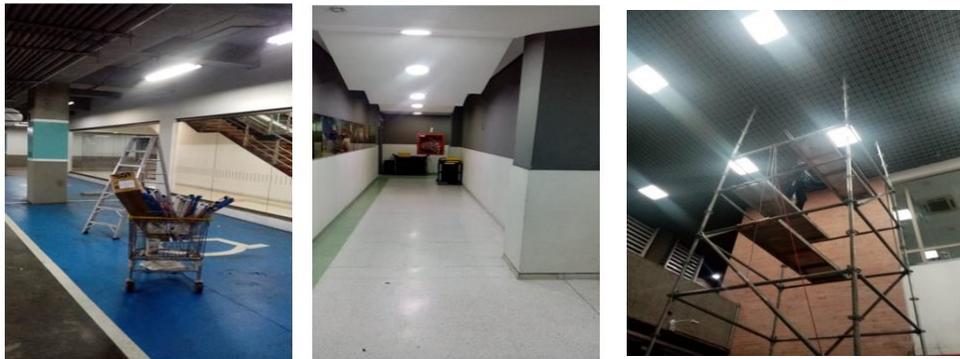


Imagen 47 Reposición luminarias sótanos y pasillos

4.6.19 Lavado de cubierta metálica de la fachada

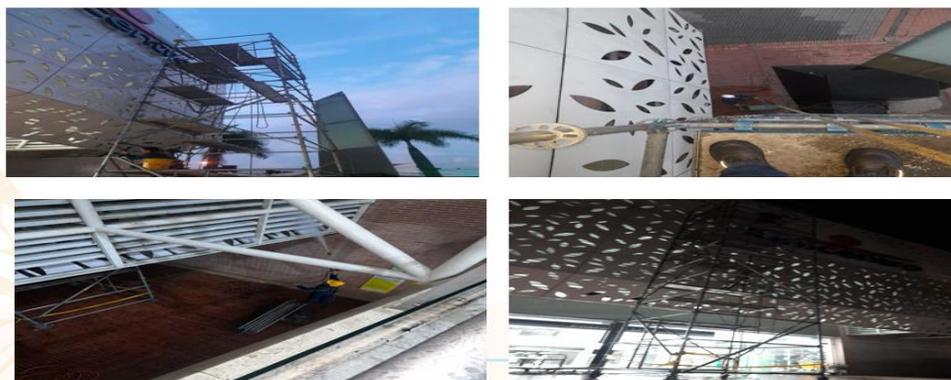


Imagen 48 Cubierta metálica

4.7 Seguimiento a contratos

4.7.1 Servicio de vigilancia: Durante los meses de enero, febrero, marzo y abril opero la empresa de seguridad Celtas, para el mes de mayo se realizó el cambio de la empresa de Vigilancia ingresando como nuevo contratista la empresa Miro quien realizó un análisis de riesgos encontrando un grave problema perimetral relacionado con actividades hurto a personas, lesiones personales, hurto al comercio, hurto a residencias, violencia intrafamiliar y delitos sexuales

Hemos establecido indicadores de gestión con seguimiento y planes de acción que permitan estar en constante evolución garantizando cumplir nuestra promesa de valor de ser el centro comercial más seguro.

4.7.2 Seguridad

COMPORAMIENTO DEL INDICADOR											
ENE 2022	FEB 2022	MAR 2022	ABRIL 2022	MAYO 2022	JUNIO 2022	JULIO 2022	AGOSTO 2022	SEPT 2022	OCTUB 20212	NOVIEM 2022	DICIEMB 2022
76%	79%	71%	79%	83%	84%	80%	81%	84%	75%	83%	94%
USO DEL CELULAR	FUERA DE PERIMETRO	DISTRAID O HABLANDO	NO CUMPLE CONSIGNAS	HURTOS EN ZONAS DIFERENTES	MALA ACTITUD DE SERVICIO	VENDEDOR ES AMBULANTES	MALA PRESENTACION PERSONAL	FALLAS SUPERVISION	MALA REACCION ALARMAS	NO RECIBEN PUESTO HORA ESTIPULADA	INCUMPLIMIENTO ADMINISTRATIVO
2		2	9	1	1			3			2

Tabla 11. Calificación empresa de vigilancia

4.7.3 Novedades en materia de seguridad

- ✓ Se realizaron (27) capturas, (6) más que el año 2021, gracias a la rápida reacción de la seguridad y a la oportuna información de los locatarios o personas afectadas.
- ✓ Se detectaron por el personal de seguridad 1.113 vehículos mal asegurados, como ventanas abiertas, puertas mal aseguradas, baúles abiertos en su mayoría con elementos de valor en su interior, en el año 2021 de detectaron 1049 vehículos mal asegurados.
- ✓ Disminuyeron significativamente los locales y stand mal asegurados en comparación al año 2021 que fueron 210 y el 2022, 166, como puertas abiertas en locales en los stand con elementos de pérdida a la mano, gabinetes abiertos, registradoras a la mano con dinero en su interior, todas estas novedades detectadas por seguridad en sus rondas se les instala un sello de seguridad para mitigar su vulnerabilidad, su disminución fue en gran parte por las campañas y comunicados realizando recomendaciones de seguridad.
- ✓ La empresa de seguridad cuenta con brigadistas capacitados en primeros auxilios, los cuales en el año 2021 atendieron 152 personas entre visitantes y empleados del centro comercial, en el año 2022 atendieron 133 personas.
- ✓ En el transcurso del año se dan capacitaciones al personal de seguridad, las cuales son enfocadas en grandes superficies como, atención al cliente, técnicas de observación y descripción, manejos de crisis, defensa personal, primeros auxilios, plan de emergencia manejos de extintores y demás, en el año 2021 se dieron 25 y el 2022, 26 capacitaciones.
- ✓ En el año 2022 se obturaron 159 veces el botón de pánico por parte de locatarios 27 veces más que el año 2021, esto con el fin de apoyo inmediato por el personal de seguridad, con el cual se lograron capturas de hurtos, personal sospechoso y atención por primeros auxilios y demás causas.
- ✓ EL área de seguridad en el año 2021 detectó 29 novedades de daños a equipos e infraestructura del centro comercial en su mayoría fueron obligados a reparar los daños en el año 2022 se detectaron 22 novedades.
- ✓ Se detectaron por parte del personal de seguridad 27 choques y rayones en estacionamientos de no ser vistos esto hubiera sido reclamación por parte del cliente y posible reparación económica por parte de la empresa de seguridad o el centro comercial, en comparación con el año 2021 fueron 36 choques.
- ✓ En el año 2022 se presentaron varios siniestros, hurtos en la parte externa como a la infraestructura del centro comercial, para resaltar personas heridas, hurto de moto, los delincuentes aprovechan la soledad de la noche y la zona para cometer sus fechorías.

4.7.2 Servicio de aseo

La empresa Tempo aseo es quien presta los servicios cuya calificación y cumplimiento ha sido siempre muy favorable.

COMPORTAMIENTO DEL INDICADOR EN %											
ENE 2022	FEB 2022	MAR 2022	ABR 2022	MAY 2022	JUN 2022	JUL 2022	AGOS 2022	SEPT 2022	OCT 2022	NOV 2022	DIC 2022
92%	93%	92%	91%	92%	92%	92%	94%	93%	93%	94%	93%

Tabla 12. Calificación empresa de vigilancia

Registro de algunas actividades transversales a lo largo del año ejecutadas por la empresa de aseo.

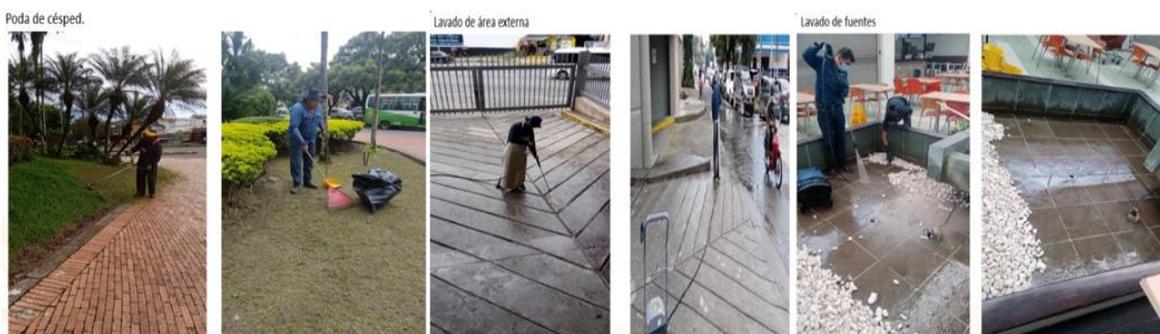


Imagen 49 Actividades de apoyo empresa de aseo

5. Informe jurídico

5.1 Procesos a favor

4039482-0 Pedraza Ortega Álvaro
Abogado Oscar Jaimes.
Local 304

Se presentó demanda y le correspondió al Juzgado Quinto Civil Municipal de Villavicencio, bajo el radicado 500014003005-2022-00723-00.

Mediante auto de fecha 143 de octubre de 2022, el expediente fue enviado al Juzgado Noveno Civil Municipal de Villavicencio.

Expediente al Despacho

El presente cobro judicial es de difícil recaudo, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra embargado por el Municipio de Villavicencio por deuda de impuesto predial.

17345448-9-Matus Diaz José Luis
Abogado Rafael Plazas.
Local 221

Inmueble Embargado Por Cobro Coactivo - DIAN. Etapa que se encuentra acumulado-Pte. fijar fecha remate, 17-02-2022 se allega liquidación actualizada del crédito. Probabilidad recaudo improbable.

40384967-1
Vanegas Morales Carmen Amparo
Abogado Rafael Plazas.
Local 306

En la fecha 21-01-2022 libra mandamiento de pago y decreta medida cautelar- 24-05-2022 se allega citación por decreto positiva. Probabilidad recaudo probable.

40384967-1
Vanegas Morales Carmen Amparo
Abogado Rafael Plazas.
Local 306

En la fecha 21-01-2022 libra mandamiento de pago y decreta medida cautelar- 24-05-2022 se allega citación por decreto positiva. Probabilidad recaudo probable.

40441098-9
Vélez Cardona Sandra Patricia
Abogado Rafael Plazas.
Local 307

En la fecha 03-03-2022 se presenta demanda- y se habla de posible acuerdo de pago. Probabilidad recaudo probable.

51589075-6
Rivas Brochero Carmen Patricia
Abogado Oscar Jaimes.
Local 338

La demanda la radicó la Abogada JULIETH ALEXANDRA MUÑOZ TORRES, el pasado 03 de septiembre de 2019 y le correspondió al Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.

-El día 13 de septiembre de 2019 libró mandamiento de pago en contra de la demandada.

-El 10 de diciembre de 2021 el Juez aceptó la renuncia al poder presentada por la Abogada MUÑOZ.

-El 21 de febrero de 2022 presenté ante el Juez el nuevo poder otorgado al suscrito Abogado.

-El 10 de junio de 2022, el Juzgado me reconoció personería jurídica para actuar dentro del presente asunto.

-Se envió las respectivas notificaciones a la demandada y quedó debidamente notificada.

-El proceso se encuentra al Despacho para dictar auto que ordene seguir adelante con la ejecución (sentencia). El presente cobro judicial es de difícil recaudo, teniendo en cuenta que el demandado no tiene bienes para embargar y el local comercial sobre el cual adeuda las expensas, está embargado por otro juzgado.

51825550-6

Galvis Lasso Noralba
Abogado Oscar Jaime.
Local 344

La demanda le correspondió al Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Villavicencio, bajo el radicado 500014189002-2022-00121-00.

-El 28 de marzo de 2022, libraron mandamiento de pago contra la demandada y decretaron medidas cautelares sobre el local en mención.

-La demandada fue debidamente notificada de la demanda y se embargó el inmueble (local 344). El 27 de julio de 2022, dictaron auto que ordena seguir adelante con la ejecución (sentencia) y decretaron el secuestro del inmueble embargado a la demandada.

-El pasado 01 de noviembre de 2022 se realizó diligencia de secuestro sobre el inmueble local 344, quedando el inmueble en mención en administración del auxiliar de justicia señor FAVIAN CRUZ CARRILLO.

-Una vez el Despacho aporte el despacho comisorio diligenciado al Expediente, se procederá con el avalúo del inmueble para llevar a remate. En el presente cobro judicial puede recaudarse lo perseguido, pero es importante señalar que en un proceso judicial así existan medidas cautelares decretadas y practicadas, no se puede asegurar el éxito del mismo, dado que en el curso del proceso pueden surgir diferentes escenarios, tales como una insolvencia económica, demandas laborales, demandas del Municipio o demandas de alimentos.

80420419-5

Alcalá Simbaqueba Leonardo
Abogado Oscar Jaimes.
Local 320

La demanda le correspondió al Juzgado Quinto Civil Municipal de Villavicencio, bajo el radicado 500014003005-2022-00163-00.

-El demandado fue debidamente notificado de la demanda en su contra y se practicó medidas cautelares sobre las posibles cuentas bancarias que pueda tener en las entidades financieras.

-Mediante auto de fecha 12 de octubre de 2022, se ordenó seguir adelante con la ejecución (sentencia). Probabilidad de un acuerdo y recaudo probable.

830513134-1

V D El Mundo A Sus Pies S A S
Abogado Rafael Plazas.

Local 101

En la fecha 10/05/2022 Juzgado aprueba liquidación de crédito. se generó acuerdo de pago 16 de junio de 2022 y han venido cancelando dicho acuerdo.

890109640-3

Fedco S A En Reorganización

Abogado Rafael Plazas.

Locales 103-104

A la fecha no ha habido acuerdo dentro de este proceso. el centro comercial aparece reconocido como acreedor de quinta clase. Probabilidad recaudo improbable. Abogado Oscar Jaimes. Se presentó demanda y le correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio, bajo el radicado 500013153001-2022-00257-00.

- Mediante auto de fecha 18 de noviembre de 2022, el Juez ordena remitir el expediente a la SuperSociedades en la ciudad de Bogotá.

-Se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, teniendo en cuenta que los Jueces de la república son competentes en conocer los asuntos de nuevas obligaciones de las entidades en reorganización.

-Al despacho del Juez para decidir.

El presente cobro judicial es de difícil recaudo, teniendo en cuenta que la sociedad demandada se encuentra en REORGANIZACIÓN y todos los bienes se encuentran embargados por la SuperSociedades.

900265408-3

Sociedad De Activos Especiales S.A.S

Abogado Rafael Plazas.

Locales 323-313

En la fecha 10/11/2022 se solicita al juzgado dictar auto ordenando seguir adelante la ejecución. Probabilidad recaudo probable.

901265789-8

Cinecity S.A.S

Abogado Oscar Jaimes.

Local 262

Se presentó demanda y le correspondió al Juzgado Sexto Civil Municipal de Villavicencio, bajo el radicado 500014003006-2022-00879-00.

-Mediante auto de fecha 31 de octubre de 2022, el Juez libró mandamiento de pago contra el demandado

-En trámite de notificación. El presente cobro judicial es de difícil recaudo, teniendo en cuenta que la sociedad demandada se encuentra en REORGANIZACIÓN y todos los bienes se encuentran embargados por la SuperSociedades

5.2 Procesos en contra

5.2.1 Demanda Laboral

Número de Proceso Consultado: 50001310500120200035501

- ALEIDA ISAZA OROZCO

TRIBUNAL SUPERIOR DE VILLAVICENCIO SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL

Estado: Se gana en primera instancia en este momento el proceso actualmente se encuentra en el Tribunal Superior de Villavicencio - Sala Laboral y la última actuación es de fecha 23 de septiembre de 2022, para admitir o no el recurso de apelación.

5.2.2. Proceso por responsabilidad fiscal

Número del proceso 2021-0106

CONTRALORIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

Producto del contrato con la empresa de acueducto del 16/06/2019 por valor \$94.974.048 compra de tarjetas más para ti. el cc entrega menos tarjetas cuyo valor es menor al contrato, la diferencia está en los impuestos. nos acusan de detrimento patrimonial

Concepto del centro Jurídico que lleva el caso.

“Así las cosas y de acuerdo al art. 3 del auto que decreta estas medidas cautelares refiere que están tendrán vigencia durante el proceso de responsabilidad fiscal y si es del caso hasta la jurisdicción coactiva en el evento en que SEPROFIERA FALLO imputándose la responsabilidad fiscal.

Es de resaltar que los embargos preventivos tienen como finalidad garantizar el cumplimiento de una sentencia futura, tanto si no se paga como si se demora el cumplimiento. Puede solicitarlo el demandante o efectuarse a instancias del juez. Si lo que se embarga es un bien mueble, como dinero, el bien debe ponerse bajo depósito judicial.

Ahora respecto de las consecuencias que podría acarrear es directamente las sanciones del caso en particular por los bonos y el contrato tener un valor y en la realidad ser un valor diferente a este, por lo tanto, en el proceso de fiscalización se podría tener una serie de inconvenientes económicos.

Respecto de una posible negociación se tendría que realizar la verificación directamente con la CONTRALORIA para de esta manera verificar si es posible un acuerdo, sin embargo, podría ser no tan positivo, debido a que en este momento aún no existe un fallo total de la Contraloría, de esta manera nos estaríamos inclusive hasta auto incriminando, por tal razón considero que estamos en una etapa de investigación, aún no hemos ni perdido ni ganado.”

5.2.3 Informe de la firma Pinilla, González y Prieto sobre el avance del proceso de defensa contra el decreto 1000-24/364 de 2021 y los efectos de la acción popular No 50001333100720100027500.

Respecto al proceso adelantado por la firma a continuación describo las etapas surtidas:

- ✓ Elaboración de un diagnóstico jurídico urbanístico en relación con la exigibilidad judicial de las obligaciones urbanísticas del centro comercial Unicentro de Villavicencio.
- ✓ Radicación de recursos de reposición contra el Decreto 1000-24/364 de 2021 “por medio del cual se da cumplimiento al fallo judicial proferido por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Villavicencio dentro del proceso No. 50001 33 31 007 2010 00275 00” expedido por el alcalde del Municipio de Villavicencio.
- ✓ Presentación de la solicitud de revocatoria directa del referido acto administrativo ante la Alcaldía del Municipio de Villavicencio.
- ✓ Interposición de una acción de tutela contra el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Villavicencio por haber proferido la sentencia del 10 de febrero de 2020 sin haberle dado la oportunidad al Centro Comercial Unicentro de Villavicencio y sus Copropietarios de ejercer su derecho de defensa y contradicción.
- ✓ Radicación de incidentes de nulidad dentro del proceso de acción popular 50001 33 31 007 2010 00275 00.

El informe ampliado en cada una de las etapas del proceso se anexa en la citación de la asamblea.