

MEMORANDO

San José de Cúcuta, 10 de mayo de 2016

PARA: PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA CENABASTOS S.A

DE: EMIRO JOSE DIAZ LEAL
Gerente Encargado

ASUNTO: Informe de Entrega del Cargo de Gerente

Cordial saludo,

El pasado 10 de febrero de 2016, mediante Decreto No 0186 fui nombrado como Gerente encargado de la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta S.A. - CENABASTOS S.A., cargo del cual tomé posesión el día 12 de febrero.

Respecto a lo anterior y en atención a lo dispuesto por el artículo 35 del Decreto 1950 de 1973: *Artículo 35. Cuando se trata de vacancia temporal, el encargado de otro empleo solo podrá desempeñarlo durante el término de esta, y en el caso de definitiva hasta por el término de tres (3) meses, vencidos los cuales el empleo deberá ser provisto en forma definitiva. Al vencimiento del encargo, quien lo venía ejerciendo cesará automáticamente en el desempeño de las funciones de este y recuperará la plenitud de las del empleo del cual es titular, si no lo estaba desempeñando simultáneamente.*

En virtud delodispuesto en la mencionada norma, el 11 de mayo de 2016 termina mi encargo como gerente de la Sociedad, por ello me permito presentar ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente al período febrero 12 a mayo 11 de 2016:

A. EJECUCION PRESUPUESTAL

El presupuesto aprobado para la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta S.A. - CENABASTOS S.A para la vigencia 2016 fue de: ingresos por valor de **\$3.426.000.000**, distribuido de la siguiente manera.

Ingresos

CONCEPTO	PRESUPUESTO VIGENTE
II. INGRESOS CORRIENTES	3.126.000.000
INGRESOS DE EXPLOTACION	2.910.000.000
VENTA DE INMUEBLES	2.622.000.000
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	288.000.000
OTROS INGRESOS CORRIENTES	216.000.000
OTROS INGRESOS	216.000.000
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	3.276.000.000
I. DISPONIBILIDAD INICIAL	150.000.000
TOTAL INGRESOS + DISPONIBILIDAD FINAL	3.426.000.000

Gastos

A.	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	1.134.420.000
1	GASTOS DE PERSONAL	750.220.000
101	SERVICIOS PERSONALES	504.060.000
102	SERVICIOS PERSONALES INDIRECTOS	164.860.000
103	CONTRIBUCIONES INHERENTES A LA NÓMINA SECTOR PRIVADO	61.800.000
104	CONTRIBUCIONES INHERENTES A LA NÓMINA SECTOR PUBLICO	19.500.000
2	GASTOS GENERALES	335.200.000
201	ADQUISICION DE BIENES	27.000.000
202	ADQUISICION DE SERVICIOS	158.200.000
203	IMPUESTOS TASAS Y MULTAS	150.000.000
3	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	49.000.000
7	SERVICIO DE LA DEUDA INTERNA	516.000.000
B.	GASTOS DE INVERSION	1.339.000.000
80101	GASTOS DE CONSTRUCCION	900.000.000
80102	GASTOS DE PRODUCCION	240.000.000
80103	GASTOS DE ADECUACION	84.000.000
80104	COMPRA DE SERVICIOS	60.000.000
80105	OTROS GASTOS DE INVERSION	55.000.000
TOTAL		2.989.420.000
DISPONIBILIDAD FINAL		286.580.000
TOTAL CON DISPONIBILIDAD FINAL		3.276.000.000

Esta aprobación muestra un repunte en el presupuesto de la Sociedad respecto a las vigencias los anteriores, que obliga a un reto importante en la gestión por parte de la Gerencia y de su equipo de trabajo para la generación de estos recursos, así:

INGRESOS (Cifras en millones de pesos)	AÑO
4.261	2011
4.253	2012
2.574	2013
1.785	2014
2.291	2015
3.276	2016

En este sentido, una de las primeras actuaciones de la presente gerencia, fue la desagregación del presupuesto para la vigencia 2016 mediante la Resolución 001 del 12 de febrero. Igualmente el presupuesto 2016, fue refrendado por la Junta Directiva de Cenabastos S.A, en su sesión Extraordinaria del pasado 17 de febrero de 2016.

Del presupuesto aprobado Cenabastos S.A a 31 de marzo de 2016, ha tenido recaudos por valor de:

CONCEPTO	PRESUPUESTO VIGENTE	ACUMULADO MARZO	%
II. INGRESOS CORRIENTES	3.126.000.000	382.568.960	12,24
INGRESOS DE EXPLOTACION	2.910.000.000	351.735.800	12,09
VENTA DE INMUEBLES	2.622.000.000	253.002.612	9,65
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	288.000.000	98.733.188	34,28
OTROS INGRESOS CORRIENTES	216.000.000	30.833.160	14,27
OTROS INGRESOS	216.000.000	30.833.160	14,27
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	3.276.000.000	382.568.960	11,68
I. DISPONIBILIDAD INICIAL	150.000.000	619.168.177	412,78
TOTAL INGRESOS + DISPONIBILIDAD FINAL	3.426.000.000	1.001.737.137	29,24

Por otra parte la ejecución presupuestal de acuerdo con los compromisos asumidos por la Sociedad con corte a 31 de marzo de 2016 es de:

	Detalle Cuentas	Programado	Valor	%
A.	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	1.134.420.000	350.762.904	30,9
1	GASTOS DE PERSONAL	750.220.000	146.394.246	19,5
101	SERVICIOS PERSONALES	504.060.000	81.250.704	16,1
102	SERVICIOS PERSONALES INDIRECTOS	164.860.000	49.152.817	29,8
103	CONTRIBUCIONES INHERENTES A LA NÓMINA SECTOR PRIVADO	61.800.000	12.257.700	19,8
104	CONTRIBUCIONES INHERENTES A LA NÓMINA SECTOR PUBLICO	19.500.000	3.733.025	19,1
2	GASTOS GENERALES	335.200.000	166.009.635	49,5
201	ADQUISICION DE BIENES	27.000.000	6.461.872	23,9
202	ADQUISICION DE SERVICIOS	158.200.000	96.282.400	60,9
203	IMPUESTOS TASAS Y MULTAS	150.000.000	63.265.363	42,2
3	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	49.000.000	38.359.023	78,3
7	SERVICIO DE LA DEUDA INTERNA	516.000.000	0	0,0
B.	GASTOS DE INVERSION	1.339.000.000	104.101.598	7,8
80101	GASTOS DE CONSTRUCCION	900.000.000	64.405.916	7,2
80102	GASTOS DE PRODUCCION	240.000.000	0	0,0
80103	GASTOS DE ADECUACION	84.000.000	0	0,0
80104	COMPRA DE SERVICIOS	60.000.000	24.282.250	40,5
80105	OTROS GASTOS DE INVERSION	55.000.000	15.413.432	28,0
TOTAL		2.989.420.000	454.864.502	15,2
DISPONIBILIDAD FINAL		286.580.000		0,0
TOTAL CON DISPONIBILIDAD FINAL		3.276.000.000		0,0

B. DETALLE DE LA GESTIÓN.

FUNCIONAMIENTO

Se cumplió con la programación y el pago correspondiente a la nómina de los empleados de la Sociedad en los meses de febrero a mayo primera quincena, al igual que sus prestaciones sociales de manera oportuna a los sistemas de seguridad social.

En cuanto a servicios personales indirectos (honorarios) se continuó con las obligaciones derivadas de la contratación de la revisoría fiscal la cual termina en marzo de 2017, asesoría en temas presupuestales, servicios de aplicación NIIF, asesoría jurídica recuperación inmuebles. Igualmente se realizó el pago de las cuentas por pagar 2015 que estaban listas para pago que no se realizó por valor de \$37.306.013 que en empresas industriales y comerciales no constituyen reserva presupuestal.

En gastos generales se adelantaron los contratos requeridos para el normal funcionamiento de la Sociedad para todo 2016, en lo correspondiente a servicios generales, suministro de papelería y elementos de oficina, igualmente adquisición de equipo de cómputo para control interno, el mantenimiento y repuestos para los equipos de cómputo y periféricos. Se ha venido pagando oportunamente los servicios públicos y de comunicación (internet). Aquí es importante mencionar el aumento por este concepto en los últimos meses, que obliga a desarrollar una fuerte campaña de ahorro.

Por otra parte cumpliendo con las obligaciones derivadas del pago de impuestos, seguros y capacitación.

En cuanto al pago de telefonía celular y fija, en atención a las medidas de austeridad propuesta para la presente vigencia, se suprimieron dos de los cuatro planes móviles y una de las cuatro líneas fijas. El pago de viáticos se autorizó hasta el 80% del valor diario aprobado por el gobierno nacional para 2016.

INVERSION

Para el año 2016 se tiene previsto ejecutar 10 proyectos de inversión, mediante los cuales se pretende la generación de recursos para Sociedad en el mediano plazo. Lo anterior en desarrollo de las iniciativas aprobadas en el Plan Estratégico de Cenabastos S.A de 2015 – 2018.

GASTOS DE CONSTRUCCION

Proyecto 1. Bazar de la sexta: Este proyecto tuvo una primera etapa de adecuaciones del centro comercial en el año 2011-2012 por valor de \$198 millones. Posteriormente en 2013 se suscribió entre Cenabastos y la Alcaldía de

Cúcuta el convenio 1400 para la ejecución del proyecto. El proyecto desarrolló sus obras con las personas que compraron dentro de las áreas de adecuación, lo que ocasionó y ocasiona una suerte de tensiones y acuerdos con sus propietarios para el desarrollo de las actividades. Para el año 2016 se tiene previsto ejecutar 130 millones para la terminación de la adecuación, programada para el mes de junio.

Se espera paralelamente al proceso de su culminación de la obra junio 2016, adelantar la legalización de la situación del predio con la Alcaldía de Cúcuta, las cédulas catastrales con IGAC y adelantar el proceso de escrituración a los propietarios que ya pagaron la totalidad del local. Posteriormente la entrega al Consejo de Administración o junta administradora del Centro Comercial.

Con la cartera del proyecto, Cenabastos S.A, debe recuperar la inversión realizada y debe pagar del compromiso con la Alcaldía de Cúcuta correspondiente al valor de lote aportado y obras preexistentes por \$587,6 millones. Para ello debe liquidar el convenio 1400 de 2013 y en ella recibir por parte de la Alcaldía una condición resolutoria y la figura jurídica, para legalizar la entrega a Cenabastos de los 96 inmuebles ya vendidos, para su escrituración a nombre de sus compradores.

En desarrollo de este importante proyecto suscribí los contratos para: supervisión de las obras, adecuación de baños y locales, suministro de materiales, diseño hidráulico para la legalización ante aguas cpitals de las instalaciones, estructura metálica interna y toldos externos, pisos faltantes de parqueaderos internos, construcción e instalación de 10 puertas santamaras faltantes, construcción de los andenes externos y adecuación de las fachadas para encamisados y la ubicación de bajantes y desagües y pintura de una franja de fachada intervenida, alquiler de equipo para mezcla, evaluación árboles para tala por Corponor, y ploteo de planos.

En este sentido sólo falta la contratación del empalme para la solución hidráulica, la instalación de 2 láminas para cubierta previa evaluación, compra e instalación de cortina black out para un local sobre fachada al cual no se instaló toldo por esttica. Es posible que resulten varios imprevistos en desarrollo de las obras que actualmente se adelantan como mayores cantidades. Igualmente resolver el tema de la adecuación de 9 puertas santamarias.

Por otra parte es importante aclarar la entrega por parte de Cenabastos, de lo correspondiente al sistema hidráulico y eléctrico, de las áreas comunes. Para ello debe legalizar los contadores, la energización y servicio respectivo (colocación tanques de agua elevados una vez la empresa realice el respectivo empalme, ya cancelados).

En lo que corresponde a los propietarios, son ellos quienes deben realizar sus propios trámites de legalización e individualización, ante las empresas prestadoras de luz y agua.

Realicé acuerdos con los comerciantes del Bazar para coordinar los tiempos de cierre temporal de sus locales de acuerdo con los cronogramas de realización de las obras de los andenes exteriores, de mayo 10 a junio 20 de 2016, por tal motivo es importante informar que no se deben suspender los contratos evitando retrasos en la entrega del proyecto e impactos en los contratistas respecto a la asunción de mayores valores por concepto de seguridad social. En este sentido se cuenta y están en ejecución los contratos de obra y de supervisión hasta el final de los trabajos junio 30 de 2016, por tanto las actividades pueden continuar, eso sí, sin ordenación de pago por falta de Gerente. Al momento de la designación del nuevo Gerente, éste evaluará lo pertinente y debe realizar los pagos de acuerdo con los avances certificados por el señor supervisor de obra.

En conclusión con los recursos asignados para 2016, es posible terminar la obra y realizar la entrega respectiva a los propietarios.

Actualmente Cenabastos viene adelantando reuniones con la Alcaldía a través del doctor **Emerson Meneses González**, Jefe Oficina Asesora del Área Jurídica, ante la cual presentó toda la documentación e información institucional para el trámite ante el Concejo Municipal de la ciudad de una la autorización al Alcalde para suscribir con Cenabastos S.A un Convenio amplio, que atienda no solamente el proyecto Bazar de la Sexta sino los demás proyectos en los cuales la Alcaldía tiene un interés particular. Se calcula al final del ejercicio del Bazar de la Sexta una utilidad de unos \$100 millones de pesos para la Sociedad.

Proy 2. trigal del norte

Si bien, el proyecto de construcción de la Mercatienda Trigal del Norte, se presentó para como alternativa en la cual se combinaría la actividad de venta de bienes con el desarrollo de proyectos productivos, considerando que los locales y la bodega que se construiría se destinarían respectivamente a la venta a terceros y al desarrollo de Centro de Acopio y transformación, hoy las condiciones para su desarrollo son muy diferentes: por una parte el comportamiento esperado de los ingresos de la Sociedad se ha rebajado ostensiblemente, lo que requeriría un socio capitalista para su desarrollo. Por otro lado, las buenas expectativas y entusiasmo creado al inicio del proyecto por parte de posibles compradores, en éste momento al ver la suspensión de obras y en general del proyecto, pasó a ser una frustración. Así mismo el entorno en donde se construiría el proyecto también ha cambiado.

Por las razones mencionadas, hoy existe un alto riesgo para la recuperación de la inversión y la generación de utilidades, (en especial para el cierre financiero del proyecto), si el proyecto se desarrolla tal como está previsto. Por tanto, antes de realizar cualquier tipo de inversión, se sugiere adelantar un estudio de factibilidad y la evaluación respectiva, para orientar la mejor decisión sobre el mismo, en especial sobre un nuevo escenario gerencial de la Sociedad.

Proy 3. Otros desarrollos

Para el caso de los proyectos de adecuación en la Plaza de Las Carretas y el sector C6 de la Central de Abastos de Cúcuta, se tiene una ventaja que aun no se han ejecutado obras ni recursos. Ello posibilitará incorporar las nuevas tendencias y demandas del mercado en torno a la destinación a nuevos usos de la infraestructura existente. Por tal motivo y especial frente a necesidades de la Alcaldía de Cúcuta, en cuanto a los programas de recuperación del espacio público y revalorización de espacios de la Ciudad, en donde se manifiesta fuertemente la presencia de comerciantes informales, Cenabastos se convierte en un socio fundamental para el planteamiento y desarrollo de alternativas de solución en el ámbito local y regional.

Así las cosas y considerando el actual proceso con la Alcaldía de Cúcuta y el proyecto de acuerdo que se está elaborando, para ser presentado al Concejo de la Ciudad, Cenabastos tiene la oportunidad de incorporar allí toda su oferta de infraestructura, dentro de la cual se encuentra la Plaza de las Carretas, como negociación integral para la venta a la administración, con lo cual se atenderían (cruzar) obligaciones con la Alcaldía, se reduciría el inventario, al igual los gastos administrativos, que entre condominios e impuestos, presionan los escasos recursos disponibles de la Sociedad para iniciar con nuevos proyectos.

GASTOS DE PRODUCCION

Proy 1. Proyectos productivos

Como ésta inversión, corresponde también al proyecto Trigal del Norte, considero de la misma manera que existe un alto riesgo para la recuperación de la inversión y la generación de utilidades, por tanto se sugiere adelantar un estudio de factibilidad y la evaluación financiera del proyecto, para orientar la mejor decisión en torno a la ejecución del mismo o su revaluación.

Proy 2. Otros desarrollos

Se sugiere destinar este rubro a la investigación de mercados, factibilidad proyectos productivos y evaluación social de proyectos para la toma de decisiones.

GASTOS DE ADECUACION

Proy 1. Adecuación lotes

Este proyecto atiende compromisos vinculados a la adecuación de infraestructura y urbanismo para terrenos en la Central de Abastos. En este rubro también se sugiere incluir el pago de estudios, diseños y avalúos en donde se posibilite complementar información técnica de os inmuebles para una mejor venta de los mismos.

Proy 2. Adecuación locales

Estos recursos apoyaran la adecuación física, que posibilitaran la venta de locales disponibles de Cenabastos en los diferentes proyectos. En este rubro también se sugiere incluir el pago de estudios, diseños y avalúos de en donde se posibilite complementar información técnica de os inmuebles para una mejor venta de los mismos.

COMPRA DE SERVICIOS

Proy 1. Facturación y recaudo

Este debe ser en 2016 uno de los proyectos más importantes con el cual se desarrolle lo dispuesto en el Plan Estratégico 2015-2018 en cuanto al mejoramiento del recaudo de cartera morosa, mediante la implementación de políticas y seguimiento al cliente.

Para ello se debe reforzar el área de cartera por lo menos con tres personas mas dedicadas al trabajo de seguimiento telefónico de morosos y recaudo de cuotas Es necesario refinanciar este proyecto con 100 millones y se propone que los recursos para ello provengan del proyecto Trigal del Norte.

Proy 2. Recaudo cartera morosa

Se requiere la contratación de un equipo de abogados (firma) que pueda llevar a cabo el proceso de cobro pre-jurídico y de ser necesaria la recuperación del inmuebles de los diferentes proyectos. Es necesario refinanciar este proyecto con 200 millones y se propone que los recursos para ello provengan del proyecto Trigal del Norte. (Tomar experiencia de Recuperaciones del Sector por ejemplo el Banco Agrario, quien contrata la solución integral con firma de abogados)

OTROS GASTOS DE INVERSION

Proy 1. Cuentas por pagar

Con este rubro se realizó el pago de gastos operacionales, de las cuentas por pagar 2015 que estaban listas para pago y que a 31 de diciembre no se realizó. En empresas industriales y comerciales no constituyen reserva presupuestal sino que se asumen con los recursos de la vigencia siguiente en este caso 2016, por valor de \$15.413.432.

OTRAS GESTIONES REALIZADAS

1. Acuerdo con la Alcaldía de Cúcuta para la permuta a cero pesos de 12 locales de propiedad de Cenabastos por los de la Alcaldía, ubicados en el segundo piso del Centro Comercial Las Mercedes, con el objeto de posibilitar las adecuaciones en los locales comerciales para la prestación de servicios institucionales de interés del Municipio, entre otros oficinas del Banco del progreso. Para ello es preciso adelantar las gestiones necesarias con los clientes que adquirieron inmuebles en el Centro Comercial, los cuales están incluidos en las mencionadas adecuaciones, y formalizar con ellos un cambio de ubicación del inmueble, con el fin que el municipio pueda adelantar su proceso de adecuación.
2. Reuniones de trabajo con la Alcaldía de Cúcuta a través del doctor **Emerson Meneses González**, Jefe Oficina Asesora del Área Jurídica, ante la cual presentó la documentación e información institucional del caso La Nueva Sexta situación de la Subestación Eléctrica que generó la suspensión del pago de obligaciones, igualmente Bazar de la Sexta caso de la legalización del lote en donde está la construcción y el caso Centro Comercial las Mercedes para la permuta de locales para adecuaciones municipales. Para todo ello se adelantará en el marco de un acuerdo que luego de su aprobación por el Concejo Municipal de la ciudad, de la autorización al Alcalde para suscribir con Cenabastos S.A un Convenio Amplio, mediante el cual se pueda formalizar todas y cada una de las situaciones administrativas y jurídicas entre Cenabastos y la Alcaldía, sobre los cuales hay interese comunes.
3. Acuerdo con la señora Alcaldesa de Chinácota Nubia Rosa Romero Contreras para la venta del proyecto centro de Gestión Agroempresarial previa liquidación del convenio 034 de 2010 (actualmente suspendido), suscrito con Cenabastos S.A. Se le envió para su revisión el proyecto de liquidación en donde se incorpora el compromiso de realizar por parte de Cenabastos del avalúo comercial del proyecto. Con ello se espera recuperación de la inversión y con la venta del lote y la construcción establecer posibles utilidades para la Sociedad.
4. Gestión de un Convenio con el IGAC a través del dr. Ariel Rodríguez para el desarrollo de avalúos comerciales de inmuebles tipo que apoyen la actualización de la información de los activos de Cenabastos S.A. Lo anterior en atención entre otras a las recomendaciones del señor revisor fiscal y para las negociaciones de los diferentes proyectos.
5. Asistencia a reuniones de preparación y participación en la Asamblea General de copropietarios del Centro Comercial las Mercedes de marzo de 2016.
6. Asistencia a reuniones de preparación y participación en la Asamblea General de copropietarios de la Plaza de Mercado La Nueva Sexta P.H en marzo de 2016.

7. Asistencia a reuniones de preparación y participación en la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad Cenabastos S.A. en marzo de 2016.
8. Presentación ante la comisión Nacional de cuentas del Congreso, del Informe institucional Cenabastos S.A para 2015.
9. Presentación ante la contraloría general de la república de la cuenta 2015 en el aplicativo SIRECI.
10. Presentación ante la Contaduría General de la Nación de la información del balance general y estados financieros Cenabastos I trimestre 2016, en NIIF.
11. Creación del Comité Institucional del Sistema de Coordinación de Control Interno de Cenabastos S.A.
12. Creación del Comité Institucional de desarrollo Administrativo de Cenabastos S.A.
13. Actualización Mapa de Procesos de Cenabastos S.A.
14. Actualización política de Riesgos.
15. Aclaración General para el seguimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social por parte de los contratistas de Cenabastos S.A.
16. Establecimiento de una amnistía a deudores morosos sobre los intereses de mora para los proyectos de Cenabastos diferentes al Centro Comercial las Mercedes.
17. Programación de devoluciones prioritarias de dineros a clientes que se retiraron de negocios con Cenabastos en 2014 y 2015, previo cumplimiento de requisitos legales y administrativos.
18. Establecimiento como política administrativa en delante del procedimiento de venta de inmuebles bajo la figura de venta con hipoteca, como reforma estructural para limitar la creciente cartera.
19. Informes puntuales sobre los proyectos Cenabastos S.A desde el componente financiero. Asesor Julio Castillo.

EMIRO DIAZ LEAL
Gerente (e)