

INFORME DE GESTION 2015

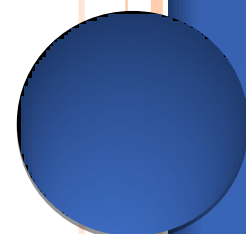
Señoras y señores miembros de la Junta

Directiva:

Cumplo con el grato deber legal y estatutario de presentar a ustedes el informe sobre la gestión desarrollada por CENABASTOS S.A. durante el año 2015, así como también los Estados Financieros al 31 de diciembre del mismo año.

EMIRO

31/12/2015



INFORME DE GESTION 2015

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.

En virtud del cargo que ocupó, me permito presentar ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente a la vigencia 2015:

Han transcurrido casi 35 años desde la constitución de la Sociedad Anónima Central de Abastos de Cúcuta S.A. y sin embargo la empresa continúa vigente todavía.

A pesar de las transformaciones de todo orden ocurridas a lo largo de estos años, tales como la expedición de una nueva constitución política, la elección popular de Gobernadores y Alcaldes, el paso de una economía proteccionista a una de mercado abierto, CENABASTOS S.A. se ha mantenido, diversificado sus negocios, obtenido resultados positivos y contribuido al desarrollo de Cúcuta y el Norte de Santander.

Los años 2014 y 2015 fueron años particularmente difíciles para la entidad. El decrecimiento de la actividad económica registrado en la ciudad debido a la caída de la cotización del bolívar y la disminución de consumidores venezolanos, especialmente con el cierre fronterizo a partir de agosto de 2015, afectaron negativamente los negocios de la empresa.

En tal sentido, el análisis de los presupuestos aprobado y ejecutado y su comparación con las vigencias anteriores, así como, el del comportamiento de la cartera son de gran importancia, ya que permiten por una parte, conocer cuál ha sido el comportamiento de los ingresos y egresos de la entidad y la distribución de los mismos en los rubros de funcionamiento y operación, y, por otra parte la distribución de la cartera en corriente y morosa lo cual da cuenta de la gestión de la entidad en desarrollo de sus objetivos misionales.



I. EVOLUCION ECONOMICA

A. EJECUCION PRESUPUESTAL

Un primer aspecto que merece resaltarse es el relacionado con el presupuesto de 2015 y el comportamiento decreciente de los presupuestos aprobados durante los últimos años, ya que este refleja significativamente la creciente crisis económica que viene enfrentando la ciudad por su localización en la zona de frontera.

Es así como, del presupuesto definitivo de ingresos aprobado para la vigencia fiscal de 2015, que ascendió a \$ 2.309,5 millones, se recaudaron \$ 2.291,4 millones que representan el 99,2%.

De estos \$ 2.291,4 millones, \$ 153,3 millones corresponden a la Disponibilidad Inicial, \$ 1.554,6 millones a venta de inmuebles, \$ 379,2 millones a intereses de financiación y \$ 204,3 millones a arrendamientos y cláusulas penales.

DISPONIBILIDAD INICIAL	\$ 153,3
VENTA DE INMUEBLES	\$1.554,6
INTERESES DE FINANCIACIÓN	\$ 379,2
ARRENDAMIENTOS/CLAUSULA PENAL	\$ 204,3

El análisis comparativo de los últimos años muestra una tendencia decreciente de los ingresos, que ascendieron a \$4.261 millones en el 2011 a \$ 4.253 millones en 2012 y a \$ 2.574 millones en 2013 a \$1.785 millones en 2014 y a \$2.291 millones en el 2015, año que registro un aumento de \$506 millones con respecto al 2014, generado básicamente por la preventa del proyecto Bazar de La Sexta.

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

La drástica reducción de los ingresos obedece principalmente a la disminución de la venta de inmuebles, ya que este rubro pasó de \$ 2.611 millones en 2011 a \$ 2.750 millones en el 2012 \$ 1.144 en 2013, \$ 1.011 en el 2014 y a \$1.555 millones en el 2015, con un aumento del 5.3% en el 2013 y disminución del 56.2% en el 2013, 61.3% en el 2014 y 40.4% en el 2015, con relación al 2011.

VENTA INMUEBLES (Cifras en miles de pesos)	AÑO	Variación (%)
2.611	2011	
2.750	2012	5.3
1.144	2013	-56.2
1.011	2014	-61.3
1.555	2015	-40.4

Consecuente con los ingresos, el presupuesto definitivo de gastos de 2015, ascendió a la suma de \$2.239,9 millones, de los cuales se ejecutaron \$1.672,2 millones, que representan el 74.7% de lo presupuestado.

Del total de gastos ejecutado, los gastos de funcionamiento fueron de \$1.008,8 que representaron el 60,3% y los gastos de operación ascendieron a \$663,4 millones y representaron el 39.7% del total de gastos.

El análisis comparativo de los gastos efectuados en los últimos años muestra que los gastos de funcionamiento fueron de \$1.200 millones en 2011, \$1.149 millones en 2012, de \$1.141 millones en 2013, \$1.317 en 2014 y \$1.009 millones en el 2015, con reducciones del 4.3% en el 2012 y 4.9% en el 2013, un aumento del 10.2% en el 2014 y una reducción del 15.9% en el 2015 con relación al año 2011.

GASTOS FUNCIONAMIENTO (Cifras en miles de pesos)	AÑO	Variación (%)
1.200	2011	
1.149	2012	-4.3
1.141	2013	-4.9
1.317	2014	10.2
1.009	2015	-15.9

Los gastos por conceptos de impuestos tasas y multas fueron de \$ 342 millones en 2011, \$199 millones en 2012, de \$271 millones en el 2013, de \$534 millones en el 2014 y de \$177,2 millones en el 2015.

IMPUESTOS, TASAS Y MULTAS (Cifras en miles de pesos)	AÑO	Variación (%)
342	2011	
199	2012	-41.8
271	2013	-20.8
534	2014	56.1
177,2	2015	-48.2

De las anteriores cifras se evidencia que la causa principal de la variación en los gastos de funcionamiento de este periodo fue generada por el pago de impuestos (Ver indicadores financieros).

Los gastos de operación pasaron de \$2.761 millones en el 2011 a \$2.921 millones en el 2012, a \$1.255 millones en el 2013, \$315 millones en el 2014 y a \$663 millones en el 2015, con un aumento del 5,8% en el 2012, una reducción del 55% en el 2013, del 89% en 2014 y el 78% en el 2015 con relación a los gastos de operación de 2011.

GASTOS DE OPERACIÓN (Cifras en miles de pesos)	AÑO	Variación (%)
2.761	2011	
2.921	2012	5.8
1.255	2013	-55
315	2014	-89
663	2015	-78

RESUMEN EJECUCION DE INGRESOS

RUBRO	APROBADO	EJECUTADO	PORCENTAJE (%)
Disponibilidad Inicial	\$215.500.000	\$153.306.394	71,1
Venta de Inmuebles	\$1.320.000.000	\$1.554.618.925	117,8
Otros Ingresos de explotación	\$ 360.000.000	\$ 379.162.947	105,3
Otros Ingresos	\$ 240.000.000	\$ 204.265.297	85,1
Recuperación cartera	\$ 174.000.000	\$ 0	0
Ingresos +Disp Inicial	\$2.309.500.000	\$2.291.353.563	99,2

RESUMEN EJECUCION DE GASTOS

RUBRO	APROBADO	EJECUTADO	PORCENTAJE (%)
Funcionamiento	\$1.155.900.000	\$1.008.811.148	87,3
Gastos de Operación	\$ 684.000.000	\$ 663.374.238	97
Servicio de la Deuda	\$ 400.000.000	\$ 0	0
Total Gastos	\$2.239.900.000	\$1.672.185.386	74,7

B. CARTERA

Al cierre de la vigencia fiscal el monto de la cartera total era de \$6.499,7 millones de los cuales \$4.336,9 millones que representan el 66,7% de cartera corriente y \$2.168,8 millones con una participación del 33,3% corresponde a cartera morosa.

De la cartera total, \$5.359,7 millones son propiedad de CENABASTOS S.A. y \$1.140 millones del Municipio de Cúcuta, por su participación en el proyecto Centro Comercial Las Mercedes.

De la cartera propia de CENABASTOS S.A. \$4.054,8 millones con una participación del 75,7% son Cartera Corriente y \$1.304,9 millones con un 24,3% cartera morosa.

Adicionalmente, al cierre de la vigencia CENABASTOS S.A. tenía disponibles para la venta 521 inmuebles por un valor de venta estimado de \$7.956,6 millones, de los cuales

\$6.550,5 millones son propiedad de CENABASTOS S.A. y \$1.406 millones propiedad del Municipio en el Centro Comercial Las Mercedes.

C. INDICADORES FINANCIEROS

El índice de liquidez fue de 2.24 al cierre de la vigencia 2015, pero el índice de liquidez inmediata o prueba acida fue de 0.61, lo que nos permite prever dificultades de liquidez para el año 2016. La notable diferencia entre los dos indicadores de liquidez obedece a que los inventarios representan el 72.6% del activo corriente.

Los índices de endeudamiento que fue de 57.27% y el de solvencia, que fue de 42.73%, nos permite afirmar que la empresa se encuentra dentro de los márgenes razonables en materia de apalancamiento externo.

El valor intrínseco de la acción a 31 de diciembre de 2015 es de \$12.058, lo que indica una valorización de la acción del 20.58% en relación con el valor nominal que es de \$10.000. Este valor representa una disminución del 21.7% con relación al valor intrínseco de la acción al cierre de la vigencia de 2014.

Las pérdidas del ejercicio para la vigencia 2015, ascendieron a \$283.510.000 resultantes de un déficit operativo de \$91.008.000 y un déficit no operativo de \$192.502.000

Los informes detallados de Ejecución Presupuestal, Cartera e Indicadores Financieros se anexan a este documento.

II. ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES

No obstante las grandes dificultades que enfrenta el mercado de puestos y locales, especialmente en cuanto hace referencia a aquellos destinados al expendio de productos alimenticios y de la canasta familiar, vale la pena destacar que durante el ejercicio se concretó la venta de 216 inmuebles, de los cuales 102 fueron negociados con comerciantes informales que ejercían su actividad laboral en el espacio público del sector central de la ciudad. Además debemos mencionar la preventa de los 96 locales que componen el proyecto Bazar de la Sexta.

PROYECTO	No Locales y/o Lotes	VALOR VENTA
Central de Abastos (Lote)	1	\$870.000.000
Central de Abastos (C1)	1	\$ 17.500.000

Central de Abastos (P4)	1	\$ 13.000.000
Central de Abastos (Plaza Las Carretas)	5	\$ 61.500.000
SUB-TOTAL		\$962.000.000
Plaza de Mercado La Nueva Sexta (Galpón A)	1	\$ 6.500.000
Plaza de Mercado La Nueva Sexta (Galpón E)	3	\$ 33.500.000
Plaza de Mercado La Nueva Sexta (Galpón F)	102	\$510.000.000
SUB-TOTAL		\$550.000.000
Centro Comercial Las Mercedes	6	\$178.349.850
Bazar de La Sexta	96	\$1.774.740.500
TOTAL	216	\$3.465.090.350

El proyecto Bazar de La Sexta desarrollado en Convenio con la Alcaldía de Cúcuta, tiene un costo de inversión directa de \$871,2 millones de los cuales se han ejecutado \$741,7 millones que representan el 83.5% de la inversión. Este proyecto permitió albergar dentro de sus instalaciones, en 96 inmuebles, a los vendedores que estaban ubicados en los mercados públicos que fueron trasladados a la Plaza de Mercado La Nueva Sexta.

Este proyecto de alto contenido social y urbanístico fue concebido dentro del marco de los programas de renovación urbana y recuperación del espacio público contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Cúcuta y ejecutados por CENABASTOS S.A. en el desarrollo de su plan estratégico.

Resulta interesante destacar que este proyecto constituye un claro ejemplo de solución de los conflictos entre los ocupantes del espacio público y la administración municipal y pone de presente que en desarrollo de la teoría de la confianza legítima como medida de protección a los ciudadanos es posible conciliar los intereses públicos y privados.

De otra parte, la Gerencia presento a la Junta Directiva el Plan Estratégico 2015-2018, el cual fue aprobado. Este Plan busca oportunidades en medio de las adversidades, es decir, centrarse en el diseño de Agro-negocios con visión de un entorno de crisis socio-económica permanente, puesta en el mercado interno regional y nacional, y la necesidad de fijar el mayor énfasis de la gestión de CENABASTOS S.A. en la innovación y el emprendimiento empresarial, para beneficio de la empresa que garantiza el cumplimiento del objeto social de la entidad.

El objetivo del Plan Estratégico 2015-2018 es *desarrollar una política de fortalecimiento e implementar estrategias planes programas y proyectos en las áreas administrativa, financiera, cartera, ventas, escrituración, que hacen parte de los Grupos Administrativo, Financiero y Operativo, así mismo planes de contingencia en el área jurídica e implementar los planes, programas y Proyectos Productivos que se desarrollaran con el fin de orientarla hacia caminos que permitan la modernización y fortalecimiento institucional, como requisito indispensable para incrementar la Competitividad y Productividad, buscando el mejoramiento continuo en cada uno de los objetivos estratégicos.*

En cuanto a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, el día 22 de diciembre de 2014, mediante Acta No 231, la Junta Directiva de CENABASTOS S.A. le impartió la aprobación al Manual de Políticas Contables. Al respecto en el año 2015, la entidad trabajo en la preparación de los Estados Financieros de Apertura ESFA, bajo las normas NIIF, los cuales fueron presentados a la Contaduría General de la Nación en el mes de noviembre de 2015. Para el año 2016, la entidad inició la implementación, la cual se llevará a cabo mediante el sistema TNS que a la fecha ya fue actualizado por la entidad.

III. EVOLUCION PREVISIBLE

La entidad ejecutará las obras necesarias para terminar la construcción del proyecto Bazar de La Sexta. Así mismo, reanudará la construcción del Proyecto Trigal del Norte, proyecto que será modificado en cuanto a construir locales y dos (2) bodegas, destinándolas una a la venta y la otra a llevar a cabo procesos de post-cosecha.

Además, con base en el Plan Estratégico 2015-2018 aprobado por la Junta Directiva, se buscaran alianzas estrategias con entidades públicas y privadas para el desarrollo de proyectos productivos.

La evolución previsible para el año 2016, está sustentada en el Presupuesto de Inversión, aprobado por el Departamento Nacional de Planeación - DNP y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

IV. ESTADO DE LOS PROCESOS JUDICIALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1. PROCESO ORDINARIO LABORAL DE MAYOR CUANTIA RADICADO. 2012-0052

Asunto: Indemnización Integral por Accidente Mortal de Trabajo
Demandante: Edilma Ortega de Jaimes y Otros

Primera Instancia: El Juzgado 1º Laboral del Circuito de Cúcuta, falla con sentencia ABSOLUTORIA a favor de CENABASTOS S.A.

Segunda Instancia: Conoce del asunto la Sala Laboral del Tribunal Superior de Cúcuta, profiriendo fallo CONFIRMATORIO de la sentencia absolutoria emitida por el Juzgado 1º Laboral, el día 18 de noviembre de 2014.

Recurso Extraordinario de Casación: Tras haber sido confirmado en 2º instancia el fallo absolutorio a favor de CENABASTOS S.A., el apoderado del demandante interpone recurso extraordinario de casación, el cual es concedido por la Sala Laboral del Tribunal Superior de Cúcuta y remitido ante la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral.

Para atender este asunto fue necesario nombrar apoderado judicial para que defienda los intereses de CENABASTOS S.A., por tanto se procedió a nombrar al Dr. Ramiro Vargas Osorno, quien informó que actualmente el proceso se encuentra ya en despacho, pero que este proceso puede tardar años, debido al tema de la congestión judicial.

2. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA RADICADO.2012-0053

Asunto: Aplicación de Clausula Penal, por incumplimiento de las obligaciones que se derivan de un contrato de arrendamiento de un lote localizado en Cenabastos de Cúcuta P.H. por parte de CENABASTOS S.A.

Demandante: Condominio Cenabastos de Cúcuta P.H.

Proceso asignado al Juzgado 7° el cual ya decreto la solicitud de pruebas por las partes, y así mismo se pactico la audiencia inicial de instrucción y juzgamiento. Posteriormente el proceso fue asignado por cuestión de congestión del aparato judicial al Juzgado 2° Civil del Circuito de Descongestión de Cúcuta.

Para el día 30 de septiembre de 2015, fue citado a comparecer el Representante legal de la entidad, ante lo cual los apoderados de las partes de reunieron el viernes 18 de septiembre buscando una solución alternativa del conflicto quedando a espera de la decisión que se tome en la junta extraordinaria del condominio.

Tras ser sometido a consulta por las partes, el día 29 de septiembre de 2015 los Representantes Legales de las mismas suscribieron Contrato de Transacción Extrajudicial, el cual fue presentado ante el Juez Segundo Civil del Circuito de Cúcuta.

El señor Juez solicito subsanar el hecho de que quienes suscribieron la Transacción carecían del derecho de postulación, por cuanto debían intervenir en el proceso por conducto de apoderado.

Una vez subsanado lo solicitado por el Señor Juez, se presentó terminación extrajudicial del proceso, mediante contrato de transacción celebrado entre las partes el día 15 de Octubre de 2015 y presentado por los apoderados judiciales de ambas partes ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Descongestión de Cúcuta, el cual tenía el conocimiento del caso.

Como consecuencia de la terminación extrajudicial del proceso, el Juzgado ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta el levantamiento de los embargos efectuados a 10 inmuebles propiedad de CENABASTOS S.A.

3. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO – NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

Asunto: Devolución de la Vía Los Urapos, que el Condominio reclama como vía interna

Demandante: Condominio Cenabastos de Cúcuta P.H.

Demandado: Municipio San José de Cúcuta – CENABASTOS S.A.

El apoderado de la parte demandante presento solicitud de conciliación ante la

Procuraduría General de la Nación, ante la cual la procuraduría procedió a citar a Audiencia de Conciliación Extrajudicial, siendo declarada la misma fallida por cuanto las partes deciden no conciliar.

CENABASTOS S.A. representado por su apoderado el Dr. Armando Quintero Guevara, fija su posición de no conciliar, en que, Primero: existe falta de legitimación en la causa por pasiva, por cuanto en los actos administrativos objeto de nulidad no participo CENABASTOS S.A. y Segundo: existe caducidad de la acción.

Agotado el requisito procesal el apoderado del demandante presenta Demanda ante el Tribunal administrativo de Norte de Santander siendo la misma según providencia judicial delo día 20 de agosto de 2015, rechazada de plano ya que opera caducidad del medio de control.

VI. PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Finalmente CENABASTOS S.A. deja constancia que la empresa dio cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor. Resulta oportuno señalar el cumplimiento que la empresa le ha dado a lo prescrito por la ley 603 de 2000, especialmente al uso exclusivo del software adquirido por la entidad y sobre el cual posee el soporte de licenciamiento. CENABASTOS S.A. no tiene conocimiento de reclamaciones por parte de autoridades al respecto.

EMIRO JOSÉ DÍAZ LEAL

Gerente

Título 5
