



INFORME DE GESTION

JUNIO 2017

De conformidad con el Numeral 5 del Artículo 38 de los estatutos, cumplo con el deber de presentar a ustedes el informe sobre la gestión desarrollada por CENABASTOS S.A. durante el año 2017, así como también los Estados Financieros al 31 de diciembre del mismo año.

INFORME DE GESTION

JUNIO 2017

PRESENTACION CORPORATIVA

Reseña Histórica

CENABASTOS S.A. es una Sociedad Anónima de Economía Mixta del Orden Nacional vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, constituida mediante escritura pública 3601 de Octubre 2 de 1981 otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta.

El objeto principal de la Sociedad, al momento de su constitución fue: la proyección, promoción, creación, ejecución y puesta en funcionamiento de una central de abastecimientos para la ciudad de Cúcuta en su área metropolitana y en general en la región oriental de la República de Colombia. La organización y construcción de Centros de Acopio. La organización de cadenas detallistas.

El objeto social actual de la Entidad es: Otorgar apoyo a la comercialización de productos básicos de la canasta familiar, especialmente los de origen agropecuario y pesquero, para lo cual podrá realizar las siguientes actividades:

1. La construcción, dotación, explotación y/o venta de Centros de Acopio; Centrales de Abastos Mayoristas y Minoristas; Plantas Agroindustriales; Centros Comerciales; Supermercados, Tiendas y Cadenas Detallistas y todos los servicios complementarios que estas instalaciones requieran tales como: Terminales de Transporte de Carga o pasajeros, Comercializadoras, Patios de Aduana, Laboratorios Post-cosecha e Institutos de Capacitación Agrícola y Pesquera.
2. Estimular la creación y fortalecimiento de Centros de Gestión Agroindustrial, empresas comerciales y de transformación primaria de productos, mediante el aporte de capital y asistencia técnica, en asocio con las asociaciones de productores de las distintas regiones en las cuales adelante proyectos, la Gobernación y las Alcaldías. En desarrollo de esta actividad CENABASTOS S.A. podrá vender su participación en dichas empresas a los productores

una vez las empresas hayan logrado niveles aceptables de competitividad y solidez económica.

| COMPOSICION ACCIONARIA A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 | | | |
|---|--|----------------------------|-----------------|
| <u>NIT No.</u> | <u>ACCIONISTAS</u> | <u>No. ACCIONES</u> | <u>%</u> |
| 899999028-5 | Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural | 413,246 | 751.45 |
| 890501434-2 | Municipio de Cúcuta | 54,006 | 9.8205 |
| 800007562-6 | Municipio de Pamplona | 39,416 | 7.1674 |
| 800103927-7 | Gobernación del Norte de Santander | 22,453 | 4.0829 |
| 890501971-6 | lnorte | 12,118 | 2.2035 |
| 890500514-9 | Centrales Eléctricas de Norte de Stder. | 1,068 | 0.1942 |
| 890500529-9 | E.I.S. - Cúcuta | 1,022 | 0.1858 |
| 890500641-6 | Beneficencia Norte de Santander | 131 | 0.0238 |
| 860028093-7 | Corabastos | 10 | 0.0018 |
| | TOTAL DE ACCIONES CLASE A | 543,470 | 98.825 |
| | TOTAL DE ACCIONES CLASE B | 6,466 | 1.1758 |
| | TOTAL DE ACCIONES | 549,936 | 100 |

| CAPITAL DE LA SOCIEDAD | |
|---|--|
| | |
| Capital Autorizado: \$ 6.750 millones representados en 675.000 acciones | |
| Capital Suscrito y Pagado: \$ 5.499.360.000 | |
| Valor Nominal de \$ 10 mil cada una. | |
| Vr. Intrínseco \$ 15.274,96 | |
| Es fiel relación tomada del Libro de accionistas que se lleva en la Secretaría de CENABASTOS S.A. | |



MISION

CENABASTOS S.A., TIENE COMO MISION FUNDAMENTAL LA PROMOCION CONSTRUCCION, PUESTA EN FUNCIONAMIENTO, OPERACIÓN, Y VENTA DE INSTALACIONES PARA LA COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, DE LA CANASTA FAMILIAR Y LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS QUE ESTAS REQUIERAN DENTRO DE LOS PRINCIPIOS QUE RIGEN A LA ENTIDAD, CON EL COMPROMISO DE SUS COLABORADORES, BUSCANDO SIEMPRE LA EFICIENCIA Y LA EFICACIA, EL BIENESTAR DE LOS CIUDADANOS Y UNA RETRIBUCCION ADECUADA PARA LOS TRABAJADORES Y ACCIONISTAS.

VISION

CENTRAL DE ABASTOS DE CÚCUTA S.A., SERÁ UNA EMPRESA SÓLIDA Y PRODUCTIVA, CON UN PERSONAL CALIFICADO Y COMPROMETIDO CON LA INSTITUCIÓN RECONOCIDA POR SU EFICIENCIA Y EFICACIA, GENERANDO LA RENTABILIDAD REQUERIDA, PARA PERMANECER, CRECER Y RETRIBUIR ADECUADAMENTE A SUS COLABORADORES Y ACCIONISTAS.

INFORME DE GESTION JUNIO 2017

El 11 de julio de 2016, mediante Decreto No 1098 fui nombrado como Gerente de la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta S.A. - CENABASTOS S.A., cargo del cual tomé posesión el día 18 de julio de 2016.

Inicio el presente informe de gestión en cumplimiento del plan estratégico aprobado por la junta directiva, el cual fue presentado y aprobado en Enero 30 de 2017 para las vigencias 2017-2018.

En virtud del cargo que ocupó, me permito presentar ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente a la vigencia 2017

Han transcurrido 35 años desde la constitución de la Sociedad Anónima Central de Abastos de Cúcuta S.A. la cual ha funcionado con enfoque inmobiliario y constructor.

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.

Desde mi posesión como gerente hemos realizado un análisis detallado de cada uno de los aspectos administrativos y financieros, la relevancia de algunas operaciones y el estado de los convenios vigentes y pendientes de liquidar, sobre los cuales se espera dejar claridad en este informe.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

- ✓ Se mejoró el clima laboral, cambio en la Dirección administrativa y establecieron las líneas de mando en el organigrama de la entidad mejorando la comunicación entre todos los funcionarios.

- ✓ Se implementó nuevo documento de compraventa que cumple con todas las normas jurídicas para este tipo de contratos.

- ✓ Se programó el disfrute de los 27 períodos acumulados de vacaciones de los funcionarios.
- ✓ Se corrigió la situación irregular en cuanto a los seguros de los bienes de la sociedad, ajustando los valores asegurados de acuerdo a sus valores reales.
- ✓ En cuanto a la Gestión Documental, se estableció un centro de gestión documental, radicando la correspondencia que entra o sale; se implementó número de radicado se inició el proceso de organización de los archivos.
- ✓ Se establecieron controles para el manejo de los dineros recibidos por concepto de escrituración de los inmuebles, los cuales serán manejados directamente en la caja de la Sociedad, e incluidos en la contabilidad de la entidad.
- ✓ Se solucionó la situación irregular encontrada a los 7 locales de propiedad de Cenabastos en la terminal de transportes de Ocaña los cuales eran administrados por un particular, retomando la propiedad de los mismos y suscribiendo los contratos de arrendamiento directamente con CENABASTOS.
- ✓ Se radicó cuenta de cobro en la Alcaldía de Ocaña por los seis años de ocupación, calculando el valor de los arriendos con incremento anual del valor del IPC, más los intereses causados
- ✓ Reunión con la Alcaldesa de Ocaña y la Asesora Jurídica, donde se iniciaron las conversaciones y se estableció el procedimiento de hacer llegar toda la información existente, para iniciar el estudio del caso con miras a llegar a un proceso de conciliación.
- ✓ igualmente se solicitó la colaboración para que se obligue a las empresas transportadoras para que hagan uso de la terminal, y de esta manera se reactive el centro comercial.

ASPECTOS FINANCIEROS

- ✓ Los ingresos de CENABASTOS se registran en el módulo de presupuesto, pues se hacía manualmente con la información que entrega cartera y no coincidían con la información registrada en contabilidad.
- ✓ Se parametrizaron los rubros de gastos, lo que genera que agilizó el trabajo en el área financiera y se minimizó el riesgo de errores al contabilizar.

- ✓ Durante la vigencia 2015 se llevaron inversiones el proyecto bazar de la sexta como costos.

EJECUCION PRESUPUESTAL INGRESOS MAYO 31 DE 2017

| | 2017 | may-31 | % |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| INGRESOS | APROBADO | EJECUTADO | EJECUCION |
| DISPONIBILIDAD | 362,600,000 | 936,412,649 | 258.25% |
| VENTA DE BIENES | 2,392,600,000 | 1,037,530,015 | 43.36% |
| OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION (INTERESES) | 392,000,000 | 252,424,190 | 64.39% |
| OTROS INGRESOS | 216,000,000 | 150,607,049 | 69.73% |
| TOTAL | 3,363,200,000 | 2,376,973,903 | 70.68% |
| INGRESOS CORRIENTES | 3,000,600,000 | 1,440,561,254 | 48.01% |
| INGRESOS NO CORRIENTES | 362,600,000 | 936,412,649 | 258.25% |
| TOTAL | 3,363,200,000 | 2,376,973,903 | 70.68% |

COMPARATIVO MAYO 31 DE 2017 – DICIEMBRE 31 2016

| | 2016 | may-31 | % |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| INGRESOS | EJECUTADO | EJECUTADO | EJECUCION |
| DISPONIBILIDAD | 619,168,177 | 936,412,649 | 151.24% |
| VENTA DE BIENES | 891,047,341 | 1,037,530,015 | 116.44% |
| OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION (INTERESES) | 382,934,103 | 252,424,190 | 65.92% |
| OTROS INGRESOS | 405,413,798 | 150,607,049 | 37.15% |
| TOTAL | 2,298,563,419 | 2,376,973,903 | 103.41% |
| INGRESOS CORRIENTES | 1,679,395,242 | 1,440,561,254 | 85.78% |
| INGRESOS NO CORRIENTES | 619,168,177 | 936,412,649 | 151.24% |
| TOTAL | 2,298,563,419 | 2,376,973,903 | 103.41% |

EJECUCION PRESUPUESTAL GASTOS MAYO 31 DE 2017

| GASTOS | APROBADO | MAYO 31-2017. | % EJEC |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| GASTOS DE PERSONAL | \$ 934,300,000 | \$ 303,103,934 | 32.44 % |
| GASTOS GENERALES | \$ 336,900,000 | \$ 158,029,233 | 46.91 % |
| TRANSFERENCIAS CORRIENTES | \$ 138,000,000 | \$ 30,292,486 | 21.95 % |
| GASTOS DE INVERSION | \$ 1,050,000,000 | \$ 13,775,000 | 1.31 % |
| GASTOS DE OPERACION | \$ 136,000,000 | \$ 30,603,000 | 22.5 % |
| SERVICIO DE LA DEUDA INTERNA | \$ 266,000,000 | \$ 0 | . % |
| TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS | \$ 2,861,200,000 | \$ 535,803,653 | 18.73 % |
| | | | |
| IMPUESTOS TASAS Y MULTAS | \$ 107,900,000.00 | \$ 93,869,241.00 | 87. % |

OPERACIÓN PRESUPUESTAL CORRIENTE

| CONCEPTO | PTO APROBADO | MAYO 31 2017. | % |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| INGRESOS CORRIENTES | 3,000,600,000 | 1,440,561,254 | 48.01% |
| GASTOS CORRIENTES | 2,861,200,000 | 535,803,653 | 18.73% |
| TOTAL OPERACIÓN CORRIENTE | 139,400,000 | 904,757,601 | 649.04% |
| | | | |
| DISPONIBILIDAD INICIAL | 362,600,000 | 936,412,649 | |
| | | | |
| DISPONIBILIDAD FINAL | 502,000,000 | 1,841,170,250 | |
| | | | |
| ABRIL 30 DE 2017 | | 1,811,811,278 | |

INFORME ESCRITURACIÓN

| <i>GESTION 2017</i> | |
|--------------------------|---------------------------|
| PERIODO | 01 Enero - 31 Mayo / 2017 |
| # INMUEBLES ESCRITURADOS | 31 |

NOTA:

- Actualmente hay 10 inmuebles de los cuales ya se firmaron escrituras y se encuentran surtiendo el trámite de Registro.
- Así mismo, hay 09 inmuebles adelantando el proceso de escrituración.

| ESCRITURACION POR PROYECTOS - VIGENCIA 2017 | |
|---|--------------|
| CENTRAL MAYORISTA | 01 |
| MERCADO LIBRE | 01 (C6) |
| PABELLON 8 | 01 (Lote 8B) |
| PABELLON 6 (Las Carretas) | 03 |
| NUEVA SEXTA GALPÓN A | 12 |
| NUEVA SEXTA GALPÓN B | 05 |
| NUEVA SEXTA GALPÓN F | 01 |

| | |
|-----------------------|-----------|
| CC. LAS MERCEDES (CR) | 06 |
| CC. LAS MERCEDES (CE) | 01 |
| TOTAL | 31 |

ESCRITURAS FIRMADAS SURTIENDO TRAMITE DE REGISTRO

| | |
|-----------------------|-----------|
| MERCADO LIBRE | 04 (C1) |
| PABELLON 1 | 02 |
| NUEVA SEXTA GALPÓN B | 02 |
| CC. LAS MERCEDES (CR) | 02 |
| TOTAL | 10 |

COMPARATIVO DE ESCRITURACION

| PERIODO | JULIO-DICIEMBRE 2016 | ENERO - MAYO 2017 |
|--|----------------------|-------------------|
| ESCRITURADOS | 37 | 50 |
| NOTA: SE PASO DE ESCRITURAR UN PROMEDIO DE 6,17 LOCALES MENSUALES EN 2016 A 10 MENSUALES EN EL 2017 | | |
| TOTAL INMUEBLES VENDIDOS SIN ESCRITURAR 829, ESCRITURADOS 87 O SEA EL 10,49% | | |

CARTERA EN MORA VIGENCIA 2017

| CARTERA VENCIDA POR PROYECTO AÑO 2017 | | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| PROYECTO | ENERO | FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO |
| C.C. LAS MERCEDES - CE | 506,602,268 | 510,499,472 | 469,048,652 | 473,996,816 | 473,008,812 |
| C.C. LAS MERCEDES - MU | 348,653,043 | 314,823,395 | 298,395,896 | 277,442,818 | 269,147,106 |
| CENABASTOS | 40,831,594 | 40,594,718 | 40,437,064 | 40,621,193 | 37,876,232 |
| CENABASTOS - LOTES | 91,479,551 | 110,216,895 | 61,325,291 | 0 | 0 |
| NUEVA SEXTA - A | 88,080,028 | 88,266,401 | 87,937,760 | 88,185,553 | 78,821,546 |
| NUEVA SEXTA - B | 141,812,171 | 140,873,838 | 140,460,505 | 141,247,172 | 133,588,839 |
| NUEVA SEXTA - E | 20,608,308 | 21,187,722 | 22,498,292 | 22,282,429 | 18,189,849 |
| NUEVA SEXTA - F | 118,735,988 | 127,919,539 | 136,172,847 | 148,581,267 | 148,710,901 |
| OCAÑA | 2,419,794 | 4,092,064 | 5,785,032 | 3,187,017 | 4,276,239 |
| PLAZA DE LAS CARRETAS | 144,370,538 | 147,952,626 | 150,106,217 | 151,741,441 | 153,166,002 |
| PLAZA DE LAS CARRETAS - LOTES | 39,583,327 | 41,666,660 | 43,749,993 | 43,749,993 | 47,916,659 |
| TOTALES ==> | 1,543,176,610 | 1,548,093,330 | 1,455,917,549 | 1,391,035,699 | 1,364,702,185 |





Atentamente:

ALFONSO RAMÍREZ HERNÁNDEZ
Gerente