

INFORME DE GESTIÓN 2018

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 2018, así como también los Estados Financieros al 31 de diciembre del mismo año.



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Reseña Histórica

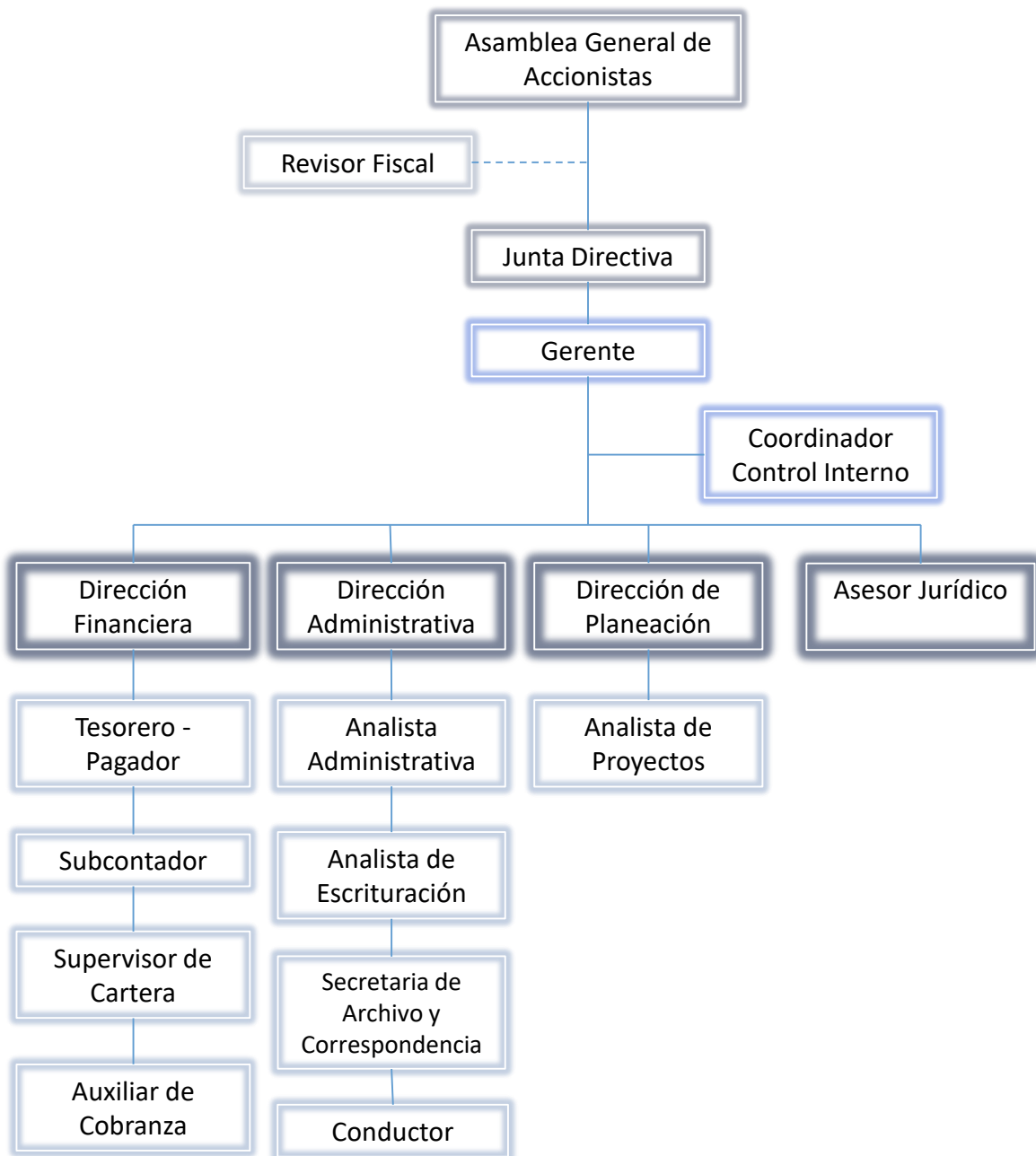
CENABASTOS S.A. es una Sociedad Anónima de Economía Mixta del Orden Nacional vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, constituida mediante escritura pública 3601 de Octubre 2 de 1981 otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta.

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.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL CENABASTOS S.A.



COMPOSICIÓN ACCIONARIA

LA SUSCRITA DIRECTORA FINANCIERA DE CENABASTOS S.A. CERTIFICA			
QUE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018, LA COMPOSICION ACCIONARIA DE CENABASTOS S.A.ES LA SIGUIENTE:			
<u>NIT No.</u>	<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>
899999028-5	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural	413,246	75.1443
890501434-2	Municipio de Cúcuta	54,006	9.8205
800007652-6	Municipio de Pamplona	39,416	7.1674
800103927-7	Departamento Norte de Santander (Gobernación)	22,453	4.0829
890501971-6	Ifinorte	12,118	2.2035
890500514-9	Centrales Eléctricas de Norte de Sder.	1,068	0.1942
890500529-9	E.I.S. - Cúcuta	1,022	0.1858
890500641-6	Beneficiencia Norte de Santander	131	0.0238
860028093-7	Corabastos	10	0.0018
	TOTAL DE ACCIONES CLASE A SECTOR PUBLICO	543,470	98.8244
	TOTAL DE ACCIONES CLASE B SECTOR PRIVADO	6,466	1.1749
	TOTAL DE ACCIONES	549,936	99.9993
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 \$11.348,119401		
	Es fiel relación tomada del Libro de accionistas que se lleva en la Secretaría de CENABASTOS S.A.		

MISIÓN

CENABASTOS S.A., TIENE COMO MISIÓN FUNDAMENTAL LA PROMOCIÓN CONSTRUCCIÓN, PUESTA EN FUNCIONAMIENTO, OPERACIÓN, Y VENTA DE INSTALACIONES PARA LA COMERCIALIZACIÓN 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 RETRIBUCIÓN ADECUADA PARA LOS TRABAJADORES Y ACCIONISTAS.

VISIÓN

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 GESTIÓN 2018

Este informe de gestión se prepara con base al plan estratégico presentado y aprobado por la Junta Directiva en enero 30 de 2017 para la vigencia 2017-2018, es así como en virtud del cargo que ocupo, me permito presentar ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente a la vigencia 2018.

El presente informe de gestión contiene una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación económica, administrativa y jurídica de la sociedad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 de la ley 222 de 1995.

En tal sentido, el análisis del presupuesto 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.

De acuerdo con lo anterior, informo los aspectos más relevantes durante la vigencia 2018, para lo cual se hace necesario, iniciar haciendo un análisis sobre la situación que viene atravesando la ciudad de Cúcuta.

ACTUALIDAD ECONÓMICA DE LA REGIÓN.

El comportamiento de la economía de Cúcuta y de Norte de Santander históricamente está ligado a Venezuela por razones de su situación geográfica de frontera, y la actividad principal siempre ha sido el comercio. En la última década, producto de las diferencias diplomáticas entre ambos países, el cierre de la frontera y la desaceleración de la economía regional, la realidad del departamento se traduce entre otros aspectos, en una de las tasas de desempleo más altas del país:

Durante 2018 según estadísticas del DANE, el desempleo en Colombia llegó al 9,7%, 0,3% más que durante 2017; igualmente, para el trimestre octubre – diciembre del 2018, Quibdó y Cúcuta continuaron siendo las ciudades con mayor desempleo en el país. El último reporte de la entidad gubernamental ubicó a la ciudad de Cúcuta con un 15,8% después de Quibdó, ciudades que siguen marcando una alta tendencia en desocupación.

Infortunadamente esta región no genera oportunidades, no hay creación de empresa y la informalidad crece de manera desbordada; desde las restricciones para el intercambio de productos impuestas en 2009, Venezuela ha perdido su papel relevante para las exportaciones de la región.



CENABASTOS S.A. durante 37 años ha desarrollado su objeto social, enfocado únicamente a las actividades de construcción e inmobiliaria, descuidando la naturaleza del mismo, en cuanto a otorgar apoyo a la comercialización de productos básicos de la canasta familiar a través del desarrollo de programas que permitan mejorar los procesos que garanticen la seguridad alimentaria de la región, diversificando la fuente de ingresos de la Sociedad.

Esta situación es uno de los factores que han influido en el comportamiento decreciente de los presupuestos aprobados durante los últimos años, igualmente, el resultado de la ejecución de proyectos, donde se recibieron en parte de pago sobre las inversiones, locales comerciales que han sido de difícil comercialización, por su ubicación o porque las zonas aledañas no ofrecen condiciones de seguridad como el caso del Centro Comercial Las Mercedes, impactando la operación comercial de la sociedad la cual se refleja en la disminución de los ingresos de la vigencia 2018

INGRESOS VIGENCIA 2018

EJECUCION PRESUPUESTAL DE INGRESOS DICIEMBRE 31 DE 2018

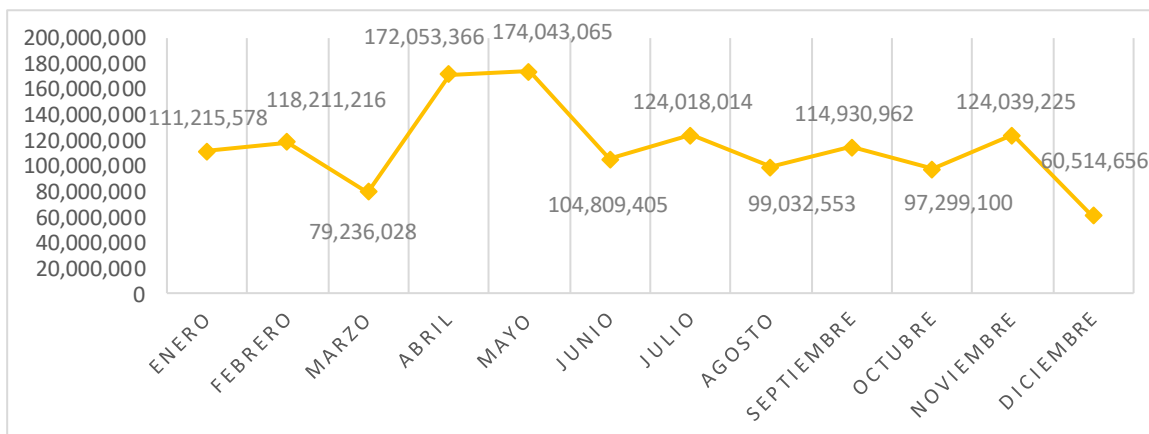
El presupuesto definitivo de ingresos aprobado para la vigencia fiscal de 2018, ascendió a \$ 3.300.9 millones, y se recaudaron \$ 1.609.4 millones que representan el 52,37% de ejecución.

El análisis comparativo de los últimos años muestra una tendencia decreciente de los ingresos corrientes, pasando de \$ 2.292 millones en 2013, a \$1.785 millones en 2014, a \$2.138 millones en el 2015, a \$1.679 millones en el 2016, \$2.150 millones en 2017 y \$1.380 millones en la vigencia 2018, presentando una considerable disminución con relación a la vigencia 2017 del 36%

MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO								
DIRECCION GENERAL DE PRESUPUESTO NACIONAL								
INFORME DE EJECUCION PRESUPUESTAL DE INGRESOS								
EMPRESA : CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A.								
DICIEMBRE								
CODIGO	CONCEPTO	PRESUPUESTO VIGENTE (1)	MODIFICACIONES PRESUPUESTALES DEL MES ADICIONES DEL MES (2)	REDUCCIONES DEL MES (3)	PRESUPUESTO DEFINITIVO (4)=(1)+(2)-(3)	RECAUDOS DEL MES (5)	RECAUDOS ACUMULADOS (6)	PORCENTAJE DE EJECUCION (7)
0000	I. DISPONIBILIDAD INICIAL	456,931,000	0	227,618,917	229,312,083		229,312,083	100.00
1000	II. INGRESOS CORRIENTES	2,844,000,000	0	0	2,844,000,000	59,400,119	1,380,109,419	48.53
1100	INGRESOS DE EXPLOTACION	2,604,000,000	0	0	2,604,000,000	49,318,124	1,244,007,827	47.77
1110	VENTA DE INMUEBLES	2,204,000,000	0	0	2,204,000,000	39,499,413	999,115,378	45.33
1190	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	400,000,000			400,000,000	9,818,711	244,892,449	61.22
1300	OTROS INGRESOS CORRIENTES	240,000,000	0	0	240,000,000	10,081,995	136,101,592	56.71
1330	OTROS INGRESOS	240,000,000			240,000,000	10,081,995	136,101,592	56.71
	TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	2,844,000,000	0	0	2,844,000,000	59,400,119	1,380,109,419	48.53
	TOTAL INGRESOS + DISPONIBILIDAD FINAL	3,300,931,000	0	227,618,917	3,073,312,083	59,400,119	1,609,421,502	52.37

Teniendo en cuenta la aplicación del nuevo marco normativo, en la cual se reconocieron todos los ingresos a diciembre 31 de 2018 por venta de inmuebles, durante la vigencia 2018 se presentaron ingresos por valor de \$1.380 millones, correspondientes a venta de bienes, arrendamiento, intereses y financieros.

INGRESOS TOTALES POR MES / 2018



MES	CAPITAL	INTERESES	ARRIENDOS	TOTAL INGRESOS
ENERO	71,793,608	29,142,626	10,279,344	111,215,578
FEBRERO	84,349,266	22,217,954	11,643,996	118,211,216
MARZO	55,874,670	13,281,864	10,079,494	79,236,028
ABRIL	129,100,538	30,176,446	12,776,382	172,053,366
MAYO	134,575,997	35,960,497	3,506,571	174,043,065
JUNIO	86,353,135	15,358,738	3,097,532	104,809,405
JULIO	85,931,574	20,321,895	17,764,545	124,018,014
AGOSTO	78,904,844	14,549,908	5,577,801	99,032,553
SEPTIEMBRE	85,315,593	12,073,613	17,541,756	114,930,962
OCTUBRE	75,305,703	16,158,902	5,834,495	97,299,100
NOVIEMBRE	81,291,167	19,072,430	23,675,628	124,039,225
DICIEMBRE	39,081,215	11,351,446	10,081,995	60,514,656
TOTAL				1,379,403,168
PROMEDIO				114,950,264

INGRESOS POR VENTAS A DICIEMBRE DE 2018

PROYECTO	LOCAL	SITUACION ACTUAL	FECHA DE VENTA	VALOR DE VENTA
Terminal de Ocaña	Local120	Proceso de pago	2/03/2018	\$ 14,490,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto116GalpónF	Proceso de pago	6/03/2018	\$ 5,000,000
Bazar de la Sexta	Local34	Proceso de pago	2/04/2018	\$ 39,500,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto129GalpónB	Proceso de pago	2/04/2018	\$ 18,500,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto204GalpónB	Proceso de pago	16/05/2018	\$ 18,500,000
Terminal de Ocaña	Local133	Proceso de pago	15/06/2018	\$ 14,900,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto545GalpónF	Cancelado	22/06/2018	\$ 5,000,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto359GalpónF	Cancelado	13/07/2018	\$ 5,000,000
Terminal de Ocaña	Local132	Proceso de pago	2/08/2018	\$ 14,400,000
Bazar de la Sexta	Local48	Proceso de pago	30/08/2018	\$ 27,500,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto430GalpónF	Cancelado	30/08/2018	\$ 5,000,000
Nueva Sexta de Cúcuta	Puesto266GalpónB	Cancelado	11/09/2018	\$ 13,500,000
Central de Abasto de Cúcuta	Local70PabellónP3	Proceso de pago	2/10/2018	\$ 12,500,000
TOTAL VENTAS				\$ 193,790,000

INGRESOS POR INTERESES VIGENCIA 2018

MES	INTERESES
ENERO	29,142,626
FEBRERO	22,217,954
MARZO	13,281,864
ABRIL	30,176,446
MAYO	35,960,497
JUNIO	15,358,738
JULIO	20,321,895
AGOSTO	14,549,908
SEPTIEMBRE	12,073,613
OCTUBRE	16,158,902
NOVIEMBRE	19,072,430
DICIEMBRE	11,351,446
TOTAL	239,666,319

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS VIGENCIA 2018

La sociedad tiene en arrendamiento 47 locales, de acuerdo al siguiente detalle:

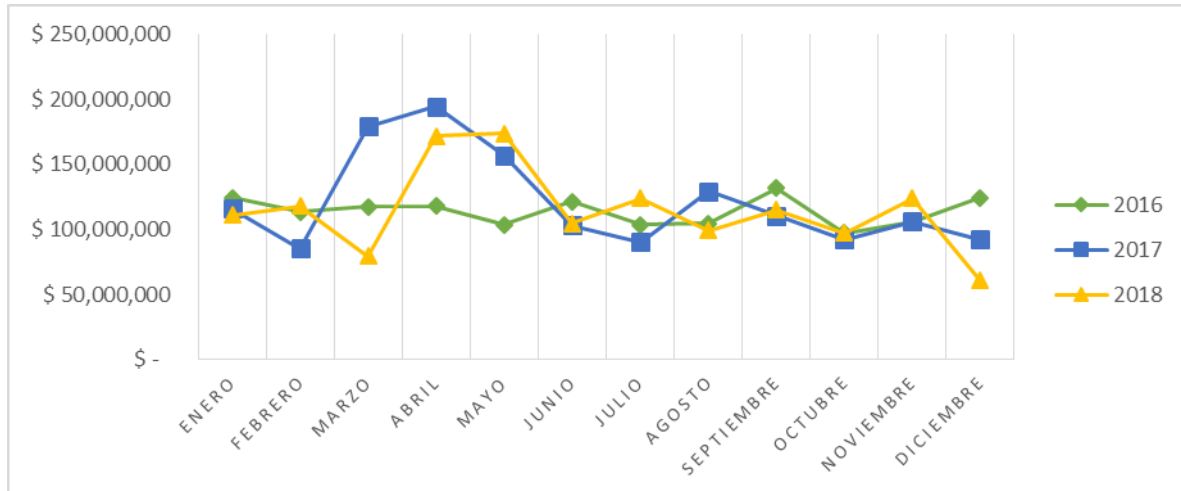
PROYECTO	NUMERO	VALOR CANON
CENABASTOS PH.	P115P3	\$ 71,786
NUEVA SEXTA P.H.	P133F	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H.	P134F	\$ 50,000
CC. MERCEDES - CR	MU206	\$ 118,688
CC. MERCEDES - CE	L148	\$ 100,000
CC. MERCEDES - CE	L165	\$ 100,000
CC. MERCEDES - CE	L158	\$ 100,000
CC. MERCEDES - CE	L173	\$ 100,000
CC. MERCEDES - CE	L155	\$ 210,084
CC. MERCEDES - CE	L153	\$ 100,000
TERMINAL OCAÑA	L301	\$ 473,000
TERMINAL OCAÑA	L302	\$ 473,000
TERMINAL OCAÑA	L303	\$ 385,000
TERMINAL OCAÑA	L304	\$ 189,655
TERMINAL OCAÑA	L309	\$ 330,000
TERMINAL OCAÑA	L312	\$ 264,000
CC. MERCEDES - CE	L051	\$ 210,084
CC. TRIGAL DEL NORTE	BG01	\$ 6,812,000
SUB TOTAL		\$ 10,137,297
PROYECTO	NUMERO	VALOR CANON
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	78	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	117	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	133	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	134	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	169	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	170	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	175	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	186	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	210	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	211	\$ 50,000

NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	216	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	217	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	218	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	219	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	226	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	228	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	229	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	250	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	251	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	252	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	298	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	299	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	330	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	371	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	375	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	376	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	441	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	465	\$ 50,000
NUEVA SEXTA P.H. - GALPON F	499	\$ 50,000
SUB TOTAL		\$ 1,450,000
TOTAL		\$ 11,587,297

De acuerdo con lo anterior, durante la vigencia 2018 se obtuvieron ingresos por concepto de arrendamiento de locales comerciales, según el siguiente detalle:

MES	ARRIENDOS
ENERO	10,279,344
FEBRERO	11,643,996
MARZO	10,079,494
ABRIL	12,776,382
MAYO	3,506,571
JUNIO	3,097,532
JULIO	17,764,545
AGOSTO	5,577,801
SEPTIEMBRE	17,541,756
OCTUBRE	5,834,495
NOVIEMBRE	23,675,628
DICIEMBRE	10,081,995
TOTAL	131,859,539

COMPARATIVO DE INGRESOS AÑOS 2016, 2017 Y 2018



AÑO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2016	\$ 124,373,856	\$ 113,454,944	\$ 117,382,657	\$ 118,240,574	\$ 103,454,231	\$ 121,623,492	\$ 103,846,538	\$ 104,545,152	\$ 131,920,458	\$ 97,167,501	\$ 105,557,973	\$ 124,377,865
2017	\$ 115,929,893	\$ 85,387,377	\$ 179,436,918	\$ 194,530,163	\$ 157,052,070	\$ 103,352,045	\$ 90,185,179	\$ 129,305,793	\$ 110,445,557	\$ 92,303,485	\$ 106,101,022	\$ 92,329,419
2018	\$ 111,215,578	\$ 118,211,216	\$ 79,236,028	\$ 172,053,366	\$ 174,043,065	\$ 104,809,405	\$ 124,018,014	\$ 99,032,553	\$ 114,930,962	\$ 97,299,100	\$ 124,039,225	\$ 60,514,656
PROMEDIO												
2016	\$ 113,828,770											
2017	\$ 121,363,243											
2018	\$ 114,950,264											

Otro de los factores que afectó el cumplimiento de los ingresos proyectados de la Sociedad, fue la situación presentada con la suspensión de la obra del proyecto del Centro Comercial y de Negocios Trigal del Norte, debido a que por falta de la licencia de construcción, se frenó la terminación de la primera fase, lo cual no permitió la comercialización de dichos locales que se encontraban proyectados en los ingresos de esta vigencia; igualmente, al no existir la licencia, no se ejecutaron la totalidad de gastos de inversión programados durante la vigencia, para la terminación del proyecto.

GASTOS DE LA VIGENCIA 2018

Consecuente con el comportamiento de los ingresos, y la situación actual de CENABASTOS S.A. y luego de un análisis detallado de los gastos de la sociedad, con el apoyo de la Junta Directiva, se implementaron medidas de reorganización administrativa que generaron racionalización del gasto así:

- a) Teniendo en cuenta la naturaleza del cargo como trabajadores oficiales y el plazo presuntivo contemplado en la Ley, se tomó la decisión de la no renovación de los contratos de cinco (05) cargos, generando a la Sociedad un ahorro de \$ 91 millones durante la vigencia 2018.

Los contratos de trabajadores oficiales que no se renovaron son los que se relacionan a continuación:

Item	CARGO	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	TIPO DE NOMBRAMIENTO	FECHA TERMINACION CONTRATO	SALARIO MENSUAL
1	DIRECTOR PLANEACION	JORGE ENRIQUE ESPINEL BARRETO	TRABAJADOR OFICIAL	18 JULIO 2018	\$ 3,842,500
2	TESORERO-PAGADOR	MARITHZA REY ACOSTA	TRABAJADOR OFICIAL	15 JUNIO 2018	\$ 2,605,494
3	SUPERVISOR DE CARTERA	GILBERTO JOSE MARTINEZ BUITRAGO	TRABAJADOR OFICIAL	15 JUNIO 2018	\$ 2,276,938
4	ANALISTA DE ESCRITURACION	MARGARITA ROSA ESPEJO GUTIERRE	TRABAJADOR OFICIAL	31 MAYO DE 2018	\$ 1,778,862
5	AUXILIAR DE COBRANZA	ARELYS REY ACOSTA	TRABAJADOR OFICIAL	15 JUNIO 2018	\$ 1,778,862

DETALLE DEL AHORRO GENERADO

RUBRO	DEFINITIVO	COMPROMISO	PAGOS	AHORRO
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	982,272,852	891,032,192	890,993,492	91,240,660
GASTOS DE PERSONAL	982,272,852	891,032,192	890,993,492	91,240,660
SERVICIOS PERSONALES	696,143,000	613,358,890	613,358,890	82,784,110
Sueldos	559,810,000	488,680,331	488,680,331	71,129,669
Auxilio de Transporte	1,059,000	926,215	926,215	132,785
Prima de Servicios	47,573,000	46,509,984	46,509,984	1,063,016
Prima de Vacaciones	34,016,000	30,722,466	30,722,466	3,293,534
Prima de Navidad	53,685,000	46,519,894	46,519,894	7,165,106
SERVICIOS PERSONALES INDIRECTOS	177,519,852	174,790,625	174,790,625	2,729,227
Honorarios	131,596,852	129,949,076	129,949,076	1,647,776
Otros Gastos Serv. Personales	45,923,000	44,841,549	44,841,549	1,081,451
CONTRIBUCIONES INHERENTES A LA NÓMINA SECTOR PRIVADO	76,482,123	73,147,600	73,108,900	3,334,523
Caja de Compensación	22,246,813	20,704,800	20,704,800	1,542,013
Seguridad social- Salud	10,203,310	10,203,300	10,203,300	10
Seguridad social- Pensión	44,032,000	42,239,500	42,200,800	1,792,500
CONTRIBUCIONES INHERENTES A LA NÓMINA SECTOR PÚBLICO	32,127,877	29,735,077	29,735,077	2,392,800
I.C.B.F.	3,393,086	3,393,086	3,393,086	-
Sena	2,262,191	2,262,191	2,262,191	-
Seguridad Social- salud	600	600	600	-
Seguridad Social- pensión	22,797,000	20,457,800	20,457,800	2,339,200
Riesgos Profesionales	3,675,000	3,621,400	3,621,400	53,600

- b) La cancelación de contratos de prestación de servicios pagados por el rubro de Gastos de Operación y comercialización que representaron un ahorro de \$108 millones durante la vigencia 2018.

DETALLE DEL AHORRO GENERADO

RUBRO	DEFINITIVO	COMPROMISO	PAGOS	AHORRO
GASTOS DE OPERACIÓN	221,440,083	113,757,799	113,757,799	107,682,284
COMPRA DE SERVICIOS	130,000,000	88,229,183	88,229,183	41,770,817
proy 1 facturación y recaudo	130,000,000	88,229,183	88,229,183	41,770,817
OTROS G.DE COMERCIALIZACION	91,440,083	25,528,616	25,528,616	65,911,467
Otros gastos de comercialización	91,440,083	25,528,616	25,528,616	65,911,467

- c) La reducción de los gastos generales en \$65 millones y de las transferencias en \$2.8 millones por concepto de cesantías en la vigencia 2.018

DETALLE DEL AHORRO GENERADO

GASTOS GENERALES	425,060,437	359,785,665	359,697,009	64,786,051
ADQUISICION DE BIENES	21,626,000	20,859,651	20,859,651	277,628
Materiales y Suministros	13,000,000	12,722,372	12,722,372	277,628
Muebles y Equipos de Of.	8,626,000	8,137,279	8,137,279	
ADQUISICION DE SERVICIOS	103,434,437	91,156,080	91,155,427	12,278,357
Mantenimiento y Reparaciones	22,000,000	21,130,095	21,130,095	869,905
Servicios Públicos	22,000,000	18,716,474	18,716,474	3,283,526
Arrendamientos	16,000,000	15,104,265	15,104,265	895,735
Viáticos y Gastos de Viaje	12,234,437	11,760,993	11,760,993	473,444
Impresos y Publicaciones	2,500,000	2,332,400	2,332,400	167,600
Comunicaciones y Transporte	1,500,000	1,305,050	1,305,050	194,950
Seguros	16,000,000	13,896,140	13,895,487	2,103,860
Gastos Imprevistos	3,200,000	2,621,663	2,621,663	578,337
Otros Gastos	3,000,000	3,000,000	3,000,000	-
Capacitación	5,000,000	1,289,000	1,289,000	3,711,000

IMPUESTOS TASAS Y MULTAS	300,000,000	247,769,934	247,681,931	52,230,066
Impuestos Tasas y Multas	300,000,000	247,769,934	247,681,931	52,230,066
TRANSFERENCIAS	73,845,711	71,063,562	71,063,561	2,782,149
TRANFERENCIAS AL SECTOR PÚBLICO	5,345,711	5,345,711	5,345,711	-
Cuota de Auditaje CONTRANAL	5,345,711	5,345,711	5,345,711	-
TRANFERENCIAS DE PREVISIÓN Y SEGURIDAD SOCIAL	67,500,000	65,717,851	65,717,850	1,782,149
Cesantías Sector Público	31,626,000	31,625,860	31,625,859	140
Cesantías Sector Privado	35,874,000	34,091,991	34,091,991	1,782,009
OTRAS TRANFERENCIAS	1,000,000	0	0	1,000,000
Sentencias y Conciliaciones	1,000,000	0	0	1,000,000

ANÁLISIS DE LOS GASTOS VIGENCIA 2018

El presupuesto definitivo de gastos de 2018, ascendió a la suma de \$2.810 millones, de los cuales se ejecutaron \$1.583 millones, que representan el 61% de lo presupuestado.

Del total de gastos ejecutado, los gastos de funcionamiento fueron de \$1.322 millones, que representaron el 83,44 % del presupuesto ejecutado; igualmente, se ejecutó el 14% del presupuesto de inversión aprobado para la vigencia.

EMPRESA : CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA CENABASTOS S. A.					
MES: DICIEMBRE					
VIGENCIA: 2018					
DESCRIPCION	PRESUPUESTO INICIAL	PRESUPUESTO DEFINITIVO	COMPROMISOS	PAGOS	% EJECUCION
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	1,481,179,000	1,481,179,000	1,321,881,419	1,321,754,062	89%
GASTOS DE PERSONAL	983,207,289	982,272,852	891,032,192	890,993,492	91%
GASTOS GENERALES	424,126,000	425,060,437	359,785,665	359,697,009	84%
TRANSFERENCIAS	73,845,711	73,845,711	71,063,562	71,063,561	96%
GASTOS DE OPERACIÓN	249,059,000	221,440,083	113,757,799	113,757,799	51%
SERVICIO DE LA DEUDA INTERNA	200,000,000	0	0	0	0%
GASTOS DE INVERSION	880,000,000	880,000,000	147,282,900	123,684,424	14%
TOTAL GASTOS APROBADOS	2,810,238,000	2,582,619,083	1,582,922,118	1,559,196,285	61%

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Los gastos de funcionamiento disminuyeron como resultado de la decisión tomada por la Gerencia de no renovar los contratos de cinco (5) trabajadores oficiales.

A continuación, se muestra el comportamiento de los gastos de funcionamiento durante las últimas vigencias.

GASTOS FUNCIONAMIENTO (Cifras en millones de pesos)	AÑO	Variación (%)
1.200	2011	
1.149	2012	-4.3
1.141	2013	-0.69
1.317	2014	15.42
1.009	2015	-23.39
1.093	2016	8.32
1.558	2017	42%
1.322	2018	-15,15%

IMPUESTOS, TASAS Y MULTAS

AÑO	IMPUESTOS, TASAS Y MULTAS (Cifras en millones de pesos)	Variación (%)
2012	199	-41.8
2013	271	36.18
2014	534	97
2015	177,2	-66,68
2016	204	15.25
2017	310	51.96%
2018	248	-20%

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, de \$177,2 millones en el 2015, de 204 millones en el 2016, de \$310 millones en la vigencia 2017 y \$248 millones en la vigencia 2018.

GASTOS DE OPERACIONES:

Hasta el año 2013 los gastos de operación del condominio La Nueva Sexta, se cancelaban por este rubro, igualmente, los gastos de inversión se incluían en el rubro de gastos de operación; a partir de la vigencia 2016, se separaron en gastos de inversión y gastos de operación, para el análisis, se presentan por separado:

AÑO	OPERACIÓN	VARIACION
2011	712	
2012	819	15%
2013	758	-7%
2014	19	-97%
2015	28	47%
2016	94	236%
2017	129	37%
2018	114	-12%

GASTOS DE INVERSIÓN

AÑO	INVERSION	VARIACION
2011	1888	
2012	1830	-3%
2013	386	-79%
2014	240	-38%
2015	580	142%
2016	160	-72%
2017	956	498%
2018	124	-87%

Dentro de los gastos de Inversión se incluyen las partidas presupuestales de los rubros, construcción y adecuación de locales y proyectos productivos

ESTADOS FINANCIEROS

CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. NIT. No. 890.503.614-0 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL Periodos contables terminados en el 31/12/2017 - 31/12/18 (Cifras en pesos colombianos)					
CUENTAS	PERIODO ANTERIOR DIC.2017	PERIODO ACTUAL DIC.2018	VARIACION	%	NOTA
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalente al efectivo	312,807,288	128,321,745	-184,485,543	-58.98	3
Cuentas por cobrar	1,301,197,703	1,959,667,297	658,469,594	50.60	5
Inventarios	5,644,603,154	5,749,556,603	104,953,449	1.86	7
Anticipos o saldos a favor por imptos(Otros Activos)	64,281,139	50,126,492	-14,154,647	-22.02	5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7,322,889,284	7,887,672,137	564,782,853	7.71	
ACTIVO NO CORRIENTE					
Cuentas por cobrar	2,901,977,631	1,133,356,946	-1,768,620,685	-60.95	5
Préstamos por cobrar	108,465,288	110,120,064	1,654,776	1.53	6
Propiedad Planta y Equipo	737,339,290	773,751,090	36,411,800	4.94	8
Depreciación Propiedad planta y equipo	-167,320,791	-179,579,978	-12,259,187	7.33	8
Otros Activos (Intangibles)	37,544,334	37,467,305	-77,029	-0.21	9.2
Amortización Intangibles	-24,589,810	-28,290,109	-3,700,299	15.05	9.2
Otros Activos (impuesto diferido)	0	64,432,000	64,432,000	100	9.2
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3,593,415,942	1,911,257,318	-1,682,158,624	-46.81	
TOTAL ACTIVO	10,916,305,226	9,798,929,455	-1,117,375,771	-10.24	

Como se puede observar en el cuadro anterior, se evidencia una disminución de \$1.117 millones que corresponde a un 10,24% del valor total de los activos de la sociedad, lo cual obedece principalmente a la disminución del saldo disponible en caja y bancos por el bajo recaudo presentado en un 58,98%, al recaudo de cuentas por cobrar (devoluciones, recuperaciones, refinanciaciones, nuevas ventas y recuperación de cartera) durante la vigencia por valor de \$1.110 millones, que corresponde a una disminución del 26,41% con relación a la vigencia 2017.

La propiedad planta y equipo aumenta en \$36 millones, que corresponden a la reclasificación de los gastos de adecuación de la oficina de archivo en atención a hallazgo de la contraloría y al mobiliario de dicha oficina (estantes e impresora).

En otros activos la variación corresponde a reclasificación del gasto por concepto de impuesto de renta, menor valor provisionado en la vigencia 2017, que por solicitud de la

Revisoría Fiscal y de conformidad con la norma se reclasifica a impuestos diferidos afectando directamente el resultado de la vigencia.

PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por pagar	3,598,143,971	3,442,380,842	-155,763,129	-4.33	12
Beneficios a empleados	98,627,572	64,347,618	-34,279,954	-34.76	13
Otros Pasivos (Avances y anticipos recibidos)	4,507,289	306,069	-4,201,220	-93.21	14
Otros Pasivos (Recursos recibidos en administrac)	104,904,547	0	-104,904,547	-100.00	14
Otros Pasivos (Depósitos recibidos en garantía)	23,098,356	51,155,535	28,057,179	121.47	14
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,829,281,735	3,558,190,064	-271,091,671	-7.08	
TOTAL PASIVO	3,829,281,735	3,558,190,064	-271,091,671	-7.08	

Como se puede observar en el cuadro anterior, se presenta una disminución de \$271 millones del total de los pasivos con la relación a la vigencia 2017, que corresponden al 7,08%.

Esta variación obedece a la disminución de las cuentas por pagar en \$156 millones (4,33%); la disminución de la cuenta Beneficios a empleados (provisiones de cesantías, primas, vacaciones y bonificaciones) en \$34 millones, y a la disminución de \$104.9 millones que corresponde a reclasificaron a otros ingresos de dineros por concepto de recaudo de la venta de locales bajo condición resolutoria del centro comercial las mercedes.

CUENTAS	PERIODO ANTERIOR DIC.2017	PERIODO ACTUAL DIC.2018	VARIACION	%	NOTA
PATRIMONIO					
Capital autorizado \$ 6.750.000.000					
Capital por suscribir \$ -1.250.000.000					
Capital suscrito y pagado	5,499,360,000	5,499,360,000	0	0.00	15.1
Prima en colocación de acciones	12,760,803	12,760,803	0	0.00	15.2
Reservas	269,244,772	269,244,772	0	0.00	15.3
Resultado de ejercicios anteriores	2,303,096,322	1,106,551,310	-1,196,545,012	-51.95	15.5
TOTAL PATRIMONIO INSTITUCIONAL	8,084,461,897	6,887,916,885	-1,196,545,012	-14.80	
Resultado del período	-997,438,406	-647,177,494	350,260,912	-35.12	15.4
TOTAL PATRIMONIO	7,087,023,491	6,240,739,391	-846,284,100	-11.94	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10,916,305,226	9,798,929,455	-1,117,375,771	-10.24	

De acuerdo con lo anterior se presenta una disminución de \$846 millones en el patrimonio de la sociedad, que corresponde al 11,94% afectando directamente el valor intrínseco de la acción que paso de \$12.887 a \$11.348.

CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. NIT. No. 890.503.614-0 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUAL Periodos contables terminados en el 31/12/2017 - 31/12/018 (Cifras en pesos colombianos)					
CUENTAS	PERIODO ANTERIOR DIC.2017	PERIODO ACTUAL DIC.2018	VARIACION	%	NOTA
Ingresos por Ventas de Bienes	461,561,822	197,637,807	-263,924,015	-57.18	16.1
Otros Ingresos Operacionales (Arriendos)	77,769,425	136,909,321	59,139,896	76.05	16.3
Ingresos Operacionales	539,331,247	334,547,128	-204,784,119	-37.97	
Menos:					
Costos de venta de bienes	150,494,333	79,753,004	-70,741,329	-47.01	16.1
Utilidad o Déficit Bruto	388,836,914	254,794,124	-134,042,790	-34.47	
Menos:					
Gastos de Administración y Operación	1,196,747,231	1,059,023,401	-137,723,830	-11.51	17
Gastos de Venta	292,977,665	273,732,521	-19,245,144	-6.57	17.2
Total Gastos Operacionales	1,489,724,896	1,332,755,922	-156,968,974	-10.54	
Pérdida Operacional	-1,100,887,982	-1,077,961,798	22,926,184	-2.08	
Más:					
Ingresos No Operacionales					
Ingresos Financieros	215,119,403	391,822,478	176,703,075	82.14	16.2
Otros Ingresos no Operacionales	63,321,448	60,790,122	-2,531,326	-4.00	18
Ingresos no Operacionales	278,440,852	452,612,600	174,171,749	62.55	
Menos:					
Gastos No Operacionales					
Gastos Financieros	171,591,137	0	-171,591,137	-100.00	18
Otros gastos no Operacionales	3,400,139	21,828,296	18,428,157	541.98	18
Total Gastos no Operacionales	174,991,276	21,828,296	-153,162,980	-87.53	
Resultados del periodo	-997,438,406	-647,177,494	350,260,912	35.12	

Del resultado del ejercicio de la vigencia 2018, se puede observar que la pérdida disminuyó en un 35% con relación a la de la vigencia anterior, como resultado de la gestión de la administración y el acompañamiento permanente de la Junta Directiva en la toma de decisiones, que permitieron la racionalización de los gastos, sin embargo estas medias resultan insuficientes para atender la disminución de los ingresos que se viene presentando, por lo tanto se debe continuar con la implementación de nuevos modelos de negocios, que generen nuevos ingresos a la Sociedad.

COMPORTAMIENTO INDICADORES FINANCIEROS

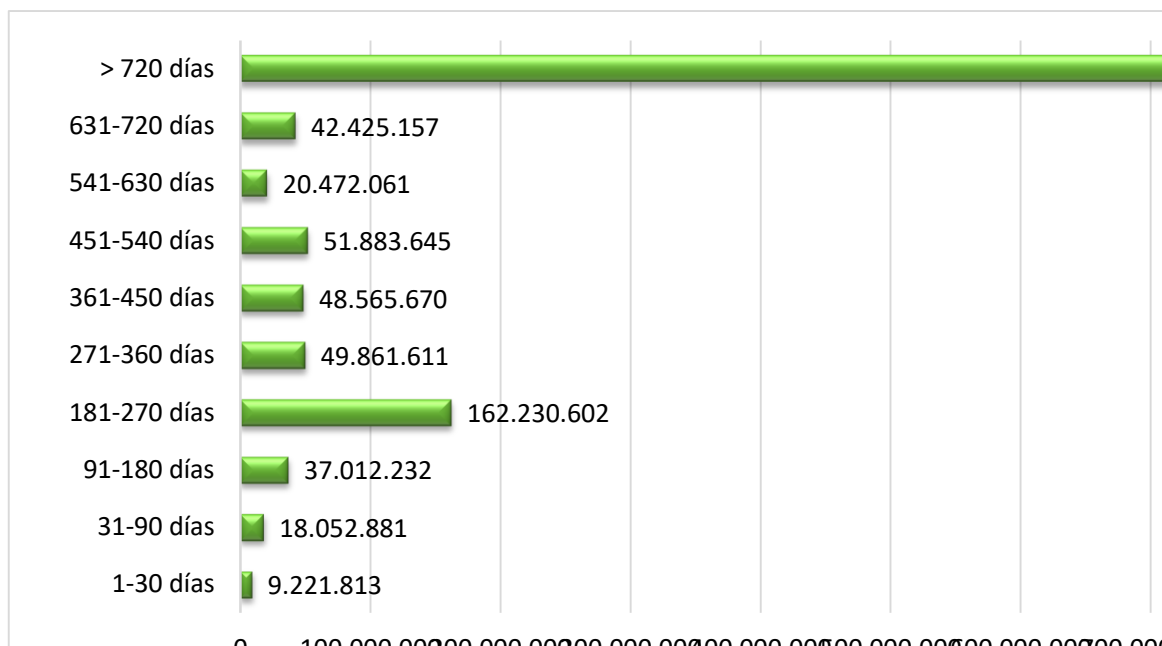
INDICADORES FINANCIEROS									
CUENTA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ACTIVO CORRIENTE	8,523,340	7,503,013	6,781,827	4,955,705	5,769,031	5,982,046	6,936,121	7,322,889	7,887,672
INVENTARIOS	5,479,397	6,337,636	3,937,233	2,823,806	4,189,302	4,342,860	4,599,242	5,644,603	5,749,556
ACTIVO LIQUIDO	3,043,943	1,165,377	2,844,594	2,131,899	1,579,729	1,639,186	2,336,879	1,678,286	2,138,116
ACTIVO TOTAL	18,321,056	17,496,730	19,188,056	16,250,110	15,521,288	15,520,801	13,503,283	10,916,305	9,798,929
PASIVO CORRIENTE	2,806,291	954,357	1,207,809	1,595,586	1,486,981	2,668,276	4,281,083	3,829,282	3,558,190
PASIVO TOTAL-	11,347,742	8,851,695	10,226,463	7,903,592	7,053,552	8,889,443	6,269,125	3,829,282	3,558,190
PATRIMONIO	6,973,314	8,645,035	8,961,593	8,346,518	8,467,736	6,631,358	7,030,920	7,087,023	6,240,739
UTILIDADES	167,677	-461,018	401,268	662,284	286,407	-283,510	203,238	-997,438	-647,177
ACCIONES PAGADAS	549,931	549,931	549,931	549,936	549,936	549,936	549,936	549,936	549,936
INDICADORES									
LIQUIDEZ	3.04	7.86	5.61	3.11	3.88	2.24	1.62	1.91	2.22
LIQUIDEZ INMEDIATA	1.08	1.22	2.36	1.34	1.06	0.61	0.55	0.44	0.60
ENDEUDAMIENTO	61.94	50.59	53.30	48.64	45.44	57.27	46.43	35	36.31
SOLVENCIA	38.06	49.41	46.70	51.36	54.56	42.73	52.07	64.92	63.69
RENTABILIDAD	2.40	-5.33	4.48	7.93	3.38	-4.28	2.89	-14.07	-10
VALOR INTRINSECO	12.680	15.720	16.296	15.177	15.398	12.058	12.785	12.887	11.348

CARTERA

El comportamiento de la cartera durante la vigencia 2018, fue el siguiente:

CARTERA MOROSA POR EDADES A DICIEMBRE 31 DE 2018

CARTERA MOROSA X EDADES A DICIEMBRE/2018 (Pesos)											
PROYECTO	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-270 días	271-360 días	361-450 días	451-540 días	541-630 días	631-720 días	> 720 días	TOTAL
BAZAR DE LA SEXTA	5,694,484	3,067,586	6,140,629	11,062,099	13,262,538	10,045,668	2,854,789	3,443,050	-	4,106,431	59,677,274
C.C. LAS MERCEDES - CE	622,891	-	4,051,570	-	-	-	-	-	16,087,138	246,147,086	266,908,685
C.C. LAS MERCEDES - MU	592,300	495,356	1,686,087	3,369,560	2,461,646	8,535,060	12,717,963	4,639,642	-	152,838,926	187,336,539
CENABASTOS	-	-	-	-	-	5,964,289	1,228,072	-	-	17,318,867	24,511,228
CENABASTOS - LOTES	-	-	-	130,318,952	-	-	-	-	-	-	130,318,952
NUEVA SEXTA - A	-	-	-	-	-	-	860,639	-	2,356,890	70,526,555	73,744,084
NUEVA SEXTA - B	-	2,953,736	5,474,829	-	3,037,506	1,552,765	1,641,300	-	-	77,377,012	92,037,148
NUEVA SEXTA - E	-	-	668,641	-	3,226,663	-	-	-	6,328,974	14,665,000	24,889,278
NUEVA SEXTA - F	2,083,920	9,170,113	12,185,614	10,576,953	27,873,258	22,467,888	31,825,332	12,389,369	7,834,467	125,303,155	261,710,069
OCAÑA	228,218	2,366,090	3,889,931	-	-	-	-	-	-	-	6,484,239
PLAZA DE LAS CARRETAS	-	-	2,914,931	6,903,038	-	-	755,550	-	9,817,688	75,238,178	95,629,385
TOTAL GENERAL	9,221,813	18,052,881	37,012,232	162,230,602	49,861,611	48,565,670	51,883,645	20,472,061	42,425,157	783,521,210	1,223,246,881
Edad Cartera	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-270 días	271-360 días	361-450 días	451-540 días	541-630 días	631-720 días	> 720 días	
Total en Pesos	9,221,813	18,052,881	37,012,232	162,230,602	49,861,611	48,565,670	51,883,645	20,472,061	42,425,157	783,521,210	
Porcentaje (%)	1%	1%	3%	13%	4%	4%	4%	2%	3%	64%	100%



El mayor porcentaje de cartera morosa se encuentra focalizada dentro del rango de mayores a 360 días, situación que se ha venido trabajando con la oficina jurídica, citando a los deudores con el fin de renegociar las deudas y poder suscribir un nuevo documento que preste mérito ejecutivo y que permita adelantar las acciones pertinentes para su recuperación o el cobro jurídico de la misma.

CARTERA X PROYECTO CORTE A DICIEMBRE/2018

CARTERA X PROYECTO A DICIEMBRE/2018 (PROPIO)					
PROYECTO	CAPITAL TOTAL	CAPITAL VENCIDO	INT CORRIENTE	INT MORA	TOTAL MORA
BAZAR DE LA SEXTA	399,297,671	59,677,274	16,903,694	6,305,903	82,886,871
C.C. LAS MERCEDES - CE	330,589,331	266,908,685	53,877,245	309,021,548	629,807,478
C.C. LAS MERCEDES - MU	282,166,292	187,336,539	154,968,412	648,475,573	990,780,524
C.C. LAS MERCEDES (MUNICIPIO) - MU	-	-	15,905,688	79,012,527	94,918,215
CENABASTOS	44,949,342	24,511,228	5,207,962	28,045,039	57,764,229
CENABASTOS - LOTES	130,318,952	130,318,952	3,672,406	11,031,656	145,023,014
NUEVA SEXTA - A	78,731,751	73,744,084	4,360,443	102,986,449	181,090,976
NUEVA SEXTA - B	139,967,297	92,037,148	1,913,210	139,191,918	233,142,276
NUEVA SEXTA - E	39,005,111	24,889,278	281,518	10,605,749	35,776,545
NUEVA SEXTA - F	640,074,464	261,710,069	69,501,329	60,067,758	391,279,156
OCAÑA	38,228,685	6,484,239	1,063,815	274,902	7,822,956
PLAZA DE LAS CARRETAS	120,155,034	95,629,385	18,401,120	94,958,343	208,988,848
Total general	\$ 2,243,483,930	\$ 1,223,246,881	\$ 346,056,842	\$ 1,489,977,365	\$ 3,059,281,088

Al cierre de la vigencia fiscal 2018 la cartera total por concepto de capital asciende a la suma de \$2.243 millones de pesos de los cuales \$1.223 millones corresponden a capital vencido que representan el 55% del total del capital adeudado, mientras que en la

vigencia 2017 la cartera ascendía a \$3.302 de los cuales \$2.076 millones representaban el 62% de cartera corriente y \$1.225 millones con una participación del 38% corresponden a cartera morosa por concepto de capital.

% PROPORCIÓN CAPITAL VENCIDO / CAPITAL TOTAL

MES	CAPITAL TOTAL	CAPITAL VENCIDO	PORCENTAJE (%)
ENERO	3,213,264,499	1,215,559,898	38%
FEBRERO	3,135,421,050	1,187,557,987	38%
MARZO	3,099,036,380	1,232,693,949	40%
ABRIL	2,875,953,945	1,132,830,809	39%
MAYO	2,795,411,630	1,113,927,779	40%
JUNIO	2,698,155,680	1,134,899,692	42%
JULIO	2,624,537,250	1,168,145,354	45%
AGOSTO	2,579,738,000	1,191,497,196	46%
SEPTIEMBRE	2,489,056,889	1,218,824,795	49%
OCTUBRE	2,402,789,773	1,230,937,811	51%
NOVIEMBRE	2,321,498,605	1,249,392,676	54%
DICIEMBRE	2,243,483,930	1,223,246,881	55%

El capital total de la cartera pasó de \$3.213.264.499 en el mes de enero, a \$2.243.483.930 en el mes de diciembre, notándose una disminución de aproximadamente un 30% por recuperación de cartera durante la vigencia 2018 por valor de \$969.780.569. Como se puede observar se viene presentando una constante en el comportamiento de la cartera por concepto de capital, la cual viene disminuyendo, sin embargo el porcentaje de cartera aumenta del 38% al 55% pero el capital total en mora solo aumenta en \$8 millones, adicionalmente a esto no se han realizado nuevas ventas que sean significativas.

Es de anotar que CENABASTOS S.A, en cumplimiento del plan de mejoramiento suscrito con la CONTRALORIA, causa los intereses corrientes en los estados financieros como cuenta por cobrar, reflejando la realidad de los valores adeudados.

RECUPERACIONES DE INMUEBLES

Durante la vigencia 2018, la administración adelantó acciones tendientes a recuperar los inmuebles de los clientes que no fue posible el cobro de la cartera morosa, arrojando los siguientes resultados:

MEDIANTE TERMINACION DE CONTRATO

PROYECTO	INMUEBLE	SITUACION ACTUAL	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE
Bazar de la Sexta	34	Vendido nuevamente	\$39.171.000
Bazar de la Sexta	64	Disponible	\$7.425.000
Nueva Sexta – Galpón A	494	Disponible	\$4.200.000
Nueva Sexta – Galpón A	495	Disponible	\$4.200.000
Nueva Sexta – Galpón A	517	Disponible	\$4.200.000
Nueva Sexta – Galpón B	76	Disponible	\$11.500.000
Nueva Sexta – Galpón B	167	Disponible	\$7.000.000
Nueva Sexta – Galpón B	266	Vendido nuevamente	7.920.000
Nueva Sexta – Galpón F	173	Disponible	\$5.000.000
Nueva Sexta – Galpón F	174	Disponible	\$5.000.000
Nueva Sexta – Galpón F	196	Disponible	\$5.000.000
Nueva Sexta – Galpón F	197	Disponible	\$5.000.000
Nueva Sexta – Galpón F	469	Disponible	\$5.000.000
Nueva Sexta – Galpón F	470	Disponible	\$4.400.000
Nueva Sexta – Galpón F	545	Vendido nuevamente	\$4.400.000
Pabellón 6 – Las Carretas	25	Disponible	\$8.500.000
Pabellón 6 – Las Carretas	86	Disponible	\$20.000.000
			\$147.916.000

MEDIANTE SENTENCIA JUDICIAL

UBICACIÓN	INMUEBLE	VALOR
Nueva sexta – Galpón E	Puesto 22	\$19.000.000
Nueva sexta – Galpón F	Puesto 429	\$5.000.000
Nueva sexta – Galpón F	Puesto 430 (<i>vendido nuevamente</i>)	\$5.000.000
Nueva sexta – Galpón F	Puesto 359 (<i>vendido nuevamente</i>)	\$5.000.000
Nueva sexta – Galpón F	Puesto 360	\$5.000.000
Pabellón 6	Lote 1	\$120.000.000
		\$159.000.000
		+ \$55.166.666 (<i>pago de perjuicios</i>)
		Total (\$214.166.666)

ESCRITURACION

Desde el momento de su fundación CENABASTOS ha construido y comercializado siete (7) proyectos comerciales y dos proyectos (2) se encontraban en estado de abandono y han sido recuperados; estos siete proyectos desarrollados por CENABASTOS S.A arrojan un Total de 4750 inmuebles para su comercialización, los cuales se han ido enajenando, aplicando diferentes modalidades de documentos de venta.

INMUEBLES DE PROYECTOS DESARROLLADOS POR CENABASTOS S.A.									
No. Total de Inmuebles construidos : 4.750; para comercializar: 4.162									
	PROYECTOS							TOTAL	%
	PLAZA DE MERCADO LA NUEVA SEXTA DE CUCUTA	CENABASTOS DE CUCUTA P.H.	CENTRO COMERCIAL LAS MERCEDES	BAZAR DE LA SEXTA	TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DE OCAÑA	CENTRO DE GESTION AGROALIMENTARIA DE PAMPLONA	MERCATIENDA DE VILLA DEL ROSARIO		
Total de Inmuebles vendidos por Cenabastos	1,672	1,967	137	96	65	158	67	4,162	100%
Inmuebles Vendidos - Escriturados	608	1,489	5	1	32	117	50	2,302	55%
Inmuebles Vendidos - Cancelados sin escriturar	459	291	4	23	4	35	17	833	20%
Inmuebles Vendidos en proceso de pago	429	28	27	71	4	1	-	560	13%
Inmuebles Arrendados	29	2	6	-	7	-	-	44	1%
Inmuebles Disponibles	147	157	95	1	18	5	-	423	10%
OBSERVACIONES									
1- DE LOS DISPONIBLES EN LA CENABASTOS PH, CUATRO (4) CORRESPONDEN A LAS OFICINAS DE CENABASTOS S.A.									
DE LOS 4.162 INMUEBLES CONSTRUIDOS PARA SER COMERCIALIZADOS, FUERON VENDIDOS Y ESCRITURADOS EL 55% (2.302 inmuebles), VENDIDOS Y CANCELADOS SIN ESCRITURAR EL 20% (833 inmuebles), EN PROCESO DE PAGO EL 13% (560 inmuebles) DE LOS CUALES 518 SE ENCUENTRAN EN MORA, EL 1% (44 inmuebles) SE ENCUENTRAN ARRENDADOS Y EL 10% DISPONIBLES (423 inmuebles)									

Del total de inmuebles enajenados por la sociedad, se han logrado escriturar 2302 inmuebles que corresponden al 55% del total de locales construidos; disponibles para la venta, 467 inmuebles, que corresponden al 11% de los cuales 44 están arrendados; igualmente, se encuentran 560 inmuebles en proceso de pago, equivalentes al 13% del total.

GESTION ESCRITURACIÓN 2018	
PERIODO	01 Enero - 31 Diciembre / 2018
# INMUEBLES ESCRITURADOS	88 (58 de la vigencia y 30 de vigencias anteriores)

Es importante resaltar, que con corte a 31 de Diciembre de 2018, 27 inmuebles tenían escrituras ya firmadas y se encontraban surtiendo trámite de registro ante la oficina de Registro de instrumentos públicos.

COMPARATIVO DE INMUEBLES ESCRITURADOS 2016- 2017-2018

GESTIÓN DE ESCRITURACIÓN 2016 - 2018

PERIODO	Julio a diciembre de 2016	Vigencia 2017	Vigencia 2018
# INMUEBLES ESCRITURADOS	28	119	88

Uno de los principales inconvenientes de la Sociedad, es el incumplimiento de los compradores de los inmuebles de los diferentes proyectos, que terminan de cancelar sus obligaciones y no cumplen con la obligación de escriturarlos, los cuales, a diciembre 31 sumaban 833 locales, y equivale a un 20% del total de inmuebles construidos, lo que representa en estos momentos riesgos por concepto de no pago de las cuotas de condominio e impuesto predial, pues los inmuebles continúan figurando a nombre de CENABASTOS S.A.

Sin embargo, la administración ha adelantado campañas de escrituración, localizando a los compradores, y presentándoles las liquidaciones de los valores correspondientes a la escrituración y registro de sus propiedades, y estipulando fechas para los procesos de escrituración.

NUEVO ROL DE CENABASTOS S.A.

Por la situación actual de la sociedad y con el objeto de generar nuevos ingresos que permitan hacer de Cenabastos una empresa viable y auto sostenible en el tiempo, en la formulación del plan estratégico 2017 – 2018 se estableció una línea estratégica denominada Gestión comercial y marketing, cuyo objetivo específico es aumentar la comercialización de productos y servicios de CENABASTOS S.A, así mismo, se planteó una meta denominada “Redireccionar a CENABASTOS S.A como comercializadora nacional e internacional de productos agropecuarios y agroindustriales”, para lo cual se proponen una serie de acciones como Generar alianzas estratégicas con entidades nacionales e internacionales y asociaciones de productores para la comercialización de productos agropecuarios, con el fin de Elaborar, Identificar y priorizar productos y servicios agropecuarios con potencial de comercialización.

Teniendo en cuenta que en Colombia las centrales de abastos no se integran en el ejercicio comercial agropecuario, solo prestan infraestructura física para que particulares conocidos como intermediarios los cuales se benefician del intercambio comercial, trayendo consigo bajos ingresos económicos para el campesino

Por lo anterior, y teniendo en cuenta las acciones planteadas en el plan estratégico, Cenabastos S.A. adelantó un estudio de mercados, para definir el nuevo enfoque empresarial para la generación de nuevos ingresos, que permitan la sostenibilidad de la Sociedad, lo que permitió concluir que era necesario el direccionamiento hacia la segunda actividad de su objeto social, la cual consiste en, *“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.” Con el fin de implementar proyectos que generen nuevos recursos para la entidad, para lo cual se propone un modelo empresarial de comercialización agrícola”.*

Para estructurar el nuevo enfoque comercial de Cenabastos, se realizaron estudios de caracterización de una muestra representativa de Asociaciones de productores agrícolas para consolidar una oferta productiva agrícola; igualmente, se adelantaron estudios técnicos y operativos, con el fin de diagnosticar y analizar problemáticas que vienen estancando el desarrollo agrícola de nuestra región, encontrando que el problema coyuntural de nuestros campesinos se presenta cuando van a comercializar sus cosechas.

De acuerdo a los resultados de los estudios, se plantea un nuevo modelo empresarial Cenabastos SA. Denominado:

APOYO A LA COMERCIALIZACIÓN AGRÍCOLA DE NORTE DE SANTANDER

CENABASTOS S.A. pretende realizar un rol diferente en comparación a las funciones que realizan las centrales de abastos del país, incorporándose en el ejercicio comercial dentro de un marco de comercialización directa entre productor– cliente/consumidor final, excluyendo la mayor cantidad de intermediarios presentes en los procesos de mercadeo agroalimentario. Para alcanzar este objetivo, la entidad en su nuevo modelo de negocio denominado **“APOYO A LA COMERCIALIZACIÓN AGRÍCOLA DE NORTE DE SANTANDER”**, plantea alianzas estratégicas con las asociaciones de productores de la zona, con el fin de aperturar nuevos mercados y solucionar el problema de la comercialización de los productos agroalimentarios, mejorando las condiciones socioeconómicas del productor rural y predisponer productos con precios competitivos para el mercado regional y Nacional, generando nuevos ingresos para la sostenibilidad de la Sociedad.



Para el desarrollo del nuevo enfoque comercial CENABASTOS S.A. plantea los objetivos del mercado direccionados en 3 etapas.

Etapas del modelo de comercialización CENABASTOS S.A.

ETAPA 1	Mercado Local – regional	(cortoplazo)
ETAPA 2.	Mercado Nacional	(medianoplazo)
ETAPA 3.	Mercado Internacional	(largo plazo)

ACTIVIDADES DESARROLLADAS:

1. Se validó la oferta productiva / sistema de información agrícola, 15 asociaciones de productores agrícolas de la región del Catatumbo, Pamplona, y Área metropolitana de Cúcuta identificando los productos a ofertar y las cantidades disponibles para apoyar la comercialización.

- El nuevo modelo de negocio APOYO A LA COMERCIALIZACIÓN AGRÍCOLA DE NORTE SANTANDER, se iniciará con 6 asociaciones, contando con la siguiente oferta productiva.

ASOCIACIÓN	MUNICIPIO	OFERTA
ASOAGROMUTIS,	Mutiscua	Hortalizas de hoja, papa amarilla, Zanahoria, Líchigo
AFRUCAR	El Carmen	Aguacate, Cebollín.
ASOCEBOLLÍN	El Carmen - Convención	Cebollín, frijol
AGROEC	Cucutilla	Cítricos, aguacate, lulo y mora
ASOFRUZUL	El Zulia	cítricos, banano, Maracuyá
ASPROCEMA	Abrego	Cebolla cab. - Frijol

2. Se caracterizaron 400 tenderos de la ciudad, los HORECAS, (hoteles, restaurantes y casinos), se censaron y entrevistaron los vendedores de frutas y verduras de la plaza de mercado la Nueva Sexta, Cenabastos minorista, el mercado del barrio Claret, clubes, supermercados y grandes superficies.
3. Se elaboró el proyecto Apoyo a la comercialización agrícola de Norte de Santander, con el acompañamiento permanente de la Junta Directiva
4. Se delimitó el Área de Acopio en las instalaciones del Galpón A de la Plaza de Mercado La Nueva Sexta de propiedad de Cenabastos S.A, donde funcionará el centro de acopio.
5. Se elaboraron los presupuestos de adecuación de la infraestructura, equipos y personal, para el funcionamiento del nuevo modelo de negocios.
6. Se enviaron a las Asociaciones las condiciones comerciales y jurídicas, para la elaboración de los contratos de alianzas comerciales.
7. Reuniones en los municipios de Pamplona y Ocaña, en compañía con Asohofrucol y cada una de las asociaciones para socializar el modelo de alianza comercial.
8. De acuerdo con el cronograma establecido, se tenía previsto iniciar la primera semana del mes de marzo; debido a la situación actual de la Sociedad y a la agudización del problema fronterizo, por falta de recursos no se ha podido dar inicio al nuevo modelo de negocios.
9. Se ha gestionado ante la Alcaldía de Cúcuta y la Gobernación del Departamento, para la presentación de proyectos para el apoyo a la comercialización agrícola de la zona rural de Cúcuta y Norte de Santander”

ACTIVIDADES PENDIENTES

1. Encerramiento del área de acopio comercial en la plataforma mercado Nueva Sexta.
2. Compra de los materiales y equipos
3. Firma de los contratos de alianza estratégica con 6 asociaciones de Productores
4. Selección del recurso humano para ejecutar los procesos operativos y de funcionamiento.

Para la apertura del proceso de comercialización directa CENABASTOS S.A. empleará inicialmente:

- **Dos (2) auxiliares operativos:**
PERFIL: Bachiller con curso de manipulación de alimentos, experiencia en el manejo de frutas y verduras.
- **Un (1) auxiliar administrativo:**

PERFIL: Tecnología en carreras administrativas

NOMBRE DEL CARGO	VALOR MENSUAL	Nº CARGOS	TOTAL
COORDINADOR: (ANALISTA DE PROYECTOS, PLANTA)	-		-
AUXILIAR OPERATIVO	\$ 1,350,000	2	\$ 2,700,000
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	\$ 1,350,000	1	\$ 1,350,000
	TOTAL		\$ 4,050,000

5. Inicio del proceso de comercialización.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

	ACTIVIDAD - 2019	FEB		MAR		ABR		MAY		JUN		JUL		AGO		SEP		OCT		NOV		DIC	
		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1	Validación de la oferta productiva / sistema de información agrícola, donde se pueda brindar un monitoreo de las actividades de siembra y cosecha identificando los productos a ofertar y las cantidades disponibles para apoyar la comercialización.																						
2	Encerramiento del área de acopio comercial en la plataforma mercado Nueva Sexta.																						
3	Contratos de proveeduría con 5 asociaciones de Productores "Asoagromutis, Afrucar, Aso, Agroec, Agrofuzul"																						
4	Equipos básicos para los procesos de recepción de los productos agroalimentarios provenientes del sector rural.																						
5	Material básico para la selección y transporte, garantizando las buenas prácticas de manejo del producto																						
6	Herramienta administrativa-tecnológica para el proceso de comercialización: facturación, cobros y pagos																						
7	Reuniones permanentes en																						

	los municipios con Asohofrucol y cada una de las asociaciones																			
8	Selección del recurso humano para ejecutar los procesos operativos y de funcionamiento / plan estratégico de marketing y comercialización.																			
9	Inicio del proceso de comercialización.																			

ESTADO DE PROYECTOS

CENTRAL DE ABASTOS DE CÚCUTA

La sociedad Central de Abastos de Cúcuta S.A _ CENABASTOS S.A fue creada en 1981 y hasta el año 1994 procedió a la adquisición de lotes, y su adecuación, la ejecución de obras de infraestructura, así como la construcción de nueve galpones distribuidos en 376 locales, 12 bodegas, 8 cafeterías, el edificio administrativo (sector T), y el galpón K.

El 29 de diciembre de 1993 CENABASTOS S.A suscribió con el departamento Norte de Santander y el municipio de San José de Cúcuta un convenio interadministrativo con el objeto de construir la central minorista

El 24 de agosto de 1994, la Superintendencia de Sociedades convocó a CENABASTOS S.A a un concordato preventivo obligatorio, siendo el valor reconocido de las deudas de \$899.198.900.

- **CONCORDATO**

Durante el año 1995 CENABASTOS S.A negoció y suscribió con sus acreedores un concordato que fue radicado el 28 de diciembre de 1995 y aprobado por la Superintendencia de Sociedades el 9 de enero de 1996. Este concordato fue declarado cumplido el 22 de octubre de 2001 y tuvo un costo definitivo, incluyendo intereses y otros gastos, de \$ 2.726.636.823

- **CENTRAL DE ABASTOS DE CÚCUTA**

La construcción de la central de abastos de Cúcuta se divide en varios componentes, así:
La central mayorista que cuenta con 9 galpones distribuidos en 376 locales, 12 bodegas J, 8 cafeterías, el galpón K con 72 locales y el sector T con 46 oficinas y/o locales.
Las bodegas J6, J7, J8, J9 se distribuyeron en 42 locales,

- **CENTRAL MINORISTA**

La central minorista está compuesta de 4 pabellones, distribuidos en 528 locales y 3 quioscos así:

PABELLON 1	110 locales
PABELLON 2	126 locales
PABELLON 3	150 locales y 2 quioscos
PABELLON 4	142 locales y 1 quiosco

- **MERCADO LIBRE**

El mercado libre se distribuye en 7 galpones que comprenden 725 puestos y 32 cocinas así:

GALPÓN C1	175 puestos
GALPÓN C2	200 puestos
GALPÓN C3	200 puestos
GALPÓN C4	30 puestos
GALPÓN C5	21 puestos
GALPÓN C6	89 puestos y 32 cocinas
GALPÓN C7	10 puestos

- **PLAZA DE LAS CARRETAS**

Como una obra adicional al proyecto de la central de abastos de Cúcuta, a partir del año 2005, se procedió a dividir un terreno llamado lote pabellón 6 donde se inició la construcción de un proyecto denominado Plaza de las Carretas, destinando a este proyecto un área de 1.398.07 M² con un valor de \$ 314.670.982.

En la construcción de este proyecto CENABASTOS S.A ha invertido, hasta el 31 de diciembre de 2014 \$ 1.253.978.511 para un costo total de \$ 1.568.649.493

- **ADECUACION LOTES**

En el año 2007, CENABASTOS S.A era propietario de 9 lotes con un área de 26.585 M² y un valor en libros de \$ 1.662.277.278.

Entre los años 2008-2014, en la adecuación de estos lotes, se efectuaron gastos por \$812.145.398 para un costo total de \$ 2.474.422.676.

El lote pabellón 6A con un área de 1.398.07 M² y un costo de \$ 314.670.982, fue destinado a la construcción del proyecto plaza de las carretas, razón por la cual el valor total neto de los lotes y su adecuación fue de \$ 2.159.751.694

El costo total del mercado libre fue de \$ 1.923.328.736, así:

INVERSION TOTAL \$ 1.205.578.736

LOTE 717.750.000

El programa de adecuación de lotes tuvo un costo total neto de \$ 2.159.751.694

En resumen, entre el año 1995 y el año 2014 la central de abastos de Cúcuta realizó inversiones por \$ 10.378.783.416, de los cuales \$ 3.187.846.584 corresponden a lotes y construcciones preexistentes y \$ 7.190.936.832 a inversión directa, la cual fue financiada con aportes de departamento Norte de Santander (\$ 250.000.000) y del municipio de San José de Cúcuta (\$ 485.000.000) y \$ 6.455.936.832 con recursos propios de Cenabastos S.A.

En otros términos, la inversión neta de la entidad en la central de abastos de Cúcuta ascendió a \$ 9.643.783.416

Cabe observar que, la entidad tenía locales y lotes disponibles en la central de abastos, a 31 de diciembre de 2018 así

PROYECTO	CENABASTOS DE CUCUTA P.H.				
No. Total de Inmuebles del Proyecto	1967 (4 Disponibles de central Mayorista corresponde: 04 a oficinas de Cenabastos S.A.)				
	SECTOR				
	CENTRAL MAYORISTA	CENTRAL MINORISTA	MERCADO LIBRE	PLAZA DE LAS CARRETAS	LOTES
Total de Inmuebles por Sector	552	532	757	112	14
Inmuebles Vendidos - Escriturados	538	430	491	21	9
Inmuebles Vendidos - Cancelados sin escriturar	10	94	159	26	2
Inmuebles Vendidos en proceso de pago	0	4	5	18	1
Inmuebles Arrendados	0	1	0	1	0
Inmuebles Disponibles	4	3	102	46	2

De otro parte, para su funcionamiento, la entidad posee 4 oficinas en el edificio administrativo (sector T).

Adicionalmente, a la misma fecha, tenía una cartera por recaudar por valor de

CARTERA X PROYECTO A DICIEMBRE/2018 (PROPIO)					
PROYECTO	CAPITAL TOTAL	CAPITAL VENCIDO	INT CORRIENTE	INT MORA	TOTAL MORA
CENABASTOS	44,949,342	24,511,228	5,207,962	28,045,039	57,764,229
CENABASTOS - LOTES	130,318,952	130,318,952	3,672,406	11,031,656	145,023,014
PLAZA DE LAS CARRETAS	120,155,034	95,629,385	18,401,120	94,958,343	208,988,848
Total general	\$ 295,423,328	\$ 250,459,565	\$ 27,281,488	\$ 134,035,038	\$ 411,776,091
TOTAL CARTERA MOROSA	85%				

PLAZA DE MERCADO LA NUEVA SEXTA

La plaza de Mercado la Nueva Sexta, es el mercado minorista más importante del Municipio de Cúcuta, localizado en un área de terreno de aproximadamente 25.000 M², donde se comercializan en 6 grandes bodegas o galpones, frutas y verduras, cárnicos, pescados, víveres, cafeterías, entre otros.

El proyecto total consta de: **1682 inmuebles** (descontando parqueaderos y subestación eléctrica) 1.672 para comercialización

ANTECEDENTES DE LA NUEVA SEXTA

Cenabastos S.A adquiere el mercado de la Nueva Sexta, de la siguiente manera:

1. Mediante el convenio interadministrativo de fecha 30 de noviembre de 2005, se realizó la permuta del lote del antiguo IDEMA de propiedad de CENABASTOS S.A, por el bloque A de la plaza de mercado la nueva sexta.

El lote del antiguo IDEMA fue avaluado en \$2.491.048.872, destinando \$1.886.452.755 a la permuta del galpón A y \$604.596.120 al pago de impuestos municipales.

2. Mediante escritura 1883 del fecha 13 de julio de 2006 de la notaría 3, el municipio vendió a CENABASTOS S.A la totalidad del proyecto plaza de mercado la nueva sexta, por valor de \$5.313.029.453 que comprende un lote de 20.215 M² y las construcciones existentes, el cual incluye el galpón A por valor de \$1.886.452.755 y el valor del lote y construcciones existentes \$3.426.576.698.

- Para la cancelación, del saldo de \$3.426.576.698 se pactaron 20 cuotas semestrales entre CENABASTOS S.A y el Municipio de Cúcuta.

- CENABASTOS S.A suspendió el pago de la obligación con el municipio a partir de la cuota N° 8, quedando un saldo por aclarar de \$2.227.274.853 debido a que CENS mediante oficio 333 de diciembre de 2011, comunica a CENABASTOS S.A que esta subestación ubicada en el local 27 del galpón B es de su propiedad y no del municipio, y a que el Municipio no realizó las obras (parqueadero y obras de drenaje) que hacían parte de la venta.

Las obras recibidas se distribuyen así:

Instalaciones y subestación eléctrica	\$621.571.450
Parqueadero y obras de drenaje	\$140.000.000
Subtotal	\$761.571.450
Administración 10%	\$ 76.157.145

- Cenabastos S.A mediante oficio CA – 311/2011 de fecha 19 de diciembre de 2011, notifica a la Alcaldía de Cúcuta, la suspensión de los pagos pactados hasta tanto no se aclare la situación presentada con la sub estación eléctrica y las obras complementarias, sin que a la fecha exista respuesta ni solución a esta situación.

ACCIONES ADELANTADAS PLAZA DE MERCADO LA NUEVA SEXTA

- Reunión con el Alcalde de Cúcuta, el día 26 de enero, para explicar la situación de los proyectos y convenios y la necesidad iniciar su liquidación, para lo cual nombró un equipo de abogados.
- Reunión con los abogados delegados por el Alcalde el día 1 de febrero, en la Secretaría General donde se analizaron los documentos entregados por Cenabastos S.A sobre los proyectos de la Nueva Sexta, Bazar de la Sexta, y Centro comercial las Mercedes
- Se adelantó reunión en la oficina jurídica del Municipio el día 30 de julio, con la Asesora Jurídica los funcionarios delegados por el Alcalde de Cúcuta, para la determinación de sus acreencias y resolución de las diferencias presentadas por la subestación eléctrica; se entregó toda la documentación al Municipio.
- Durante la Vigencia 2018, se realizaron reuniones en todos los galpones del condominio Plaza de Mercado la Nueva Sexta, acompañado de los funcionarios de CENABASTOS S.A recordando obligación de escriturar y de ponerse al día con los pagos de los inmuebles.
- Se continuó con el cobro pre jurídico y jurídico de la cartera morosa Se renegociaron deudas y se suscribieron acuerdos de pago, logrando la recuperación de la siguiente cartera morosa:

NUEVA SEXTA				
MES	CAPITAL	INTERES CT	MORA	TOTAL
ENERO	17,230,926	5,237,721	280,540	22,749,187
FEBRERO	19,857,139	12,650,802	374,777	32,882,718
MARZO	11,004,946	2,838,601	234,306	14,077,853
ABRIL	15,339,333	3,606,859	897,460	19,843,652
MAYO	24,574,503	5,823,372	343,391	30,741,266
JUNIO	9,654,136	2,254,800	92,294	12,001,230
JULIO	17,050,293	3,681,475	342,737	21,074,505
AGOSTO	15,352,211	3,829,599	437,321	19,619,131
SEPTIEMBRE	16,662,386	3,746,671	212,400	20,621,457
OCTUBRE	15,785,986	4,702,481	657,934	21,146,401
NOVIEMBRE	19,563,616	126,552,844	634,893	146,751,353
DICIEMBRE	8,722,362	1,701,651	37,783	10,461,796
TOTAL	190,797,837	176,626,876	4,545,836	371,970,549

CENTRO COMERCIAL LAS MERCEDES

El proyecto centro comercial las Mercedes, nace de la necesidad de reubicar a los vendedores ambulantes de la zona céntrica del Municipio de Cúcuta, para lo cual se inicia la construcción, entre el Municipio y la empresa Retro máquinas.

La empresa Retro máquinas suspende la construcción del Centro Comercial, y procede a la liquidación del contrato, para lo cual, el Municipio de Cúcuta, entrega en dación en pago 150 locales comerciales

El 23 de octubre de 2009 el Municipio y CENEBASTOS S.A celebraron el convenio interadministrativo 1704 para la terminación del Centro Comercial las Mercedes compuesto por 739 locales.

El 15 de diciembre de 2011 las dos entidades procedieron a la liquidación del convenio, distribuyendo los locales así:

- 150 locales para el Municipio para el pago de acreencias de RETROMÁQUINAS
- 251 locales para el Municipio de Cúcuta
- 201 locales en condición resolutoria, los cuales ya se habían comercializado y se encontraban en proceso de pago; (de la cartera existente le corresponden el 71% al Municipio y el 29% a CENABASTOS S.A)
- 137 locales para CENABASTOS S.A

Inversión total del proyecto	\$13.556.898.933
Inversión ejecutada	\$ 5.283.952.310
Administración y Gerencia	\$ 760.000.000
Terrenos y construcción preexistente	\$ 7.512.946.623
Proyección venta locales disponibles de CENABASTOS S.A	\$2.163.000.000

ACCIONES ADELANTADAS CENTRO COMERCIAL LAS MERCEDES

- En el mes de enero de 2018, se tomó la decisión de cerrar la oficina de CENABASTOS S.A en el primer piso del centro comercial por la poca actividad de ventas de los locales comerciales, y se circularizaron los clientes informándoles que se seguirán atendiendo en la sede principal.
- Mediante oficio radicado N° 08 de enero 10 de 2018, dirigido a la Secretaría General del Municipio de Cúcuta, se presenta un resumen de la situación actual del proyecto y se solicita se analice la devolución de los locales de condición resolutoria, igualmente, se presenta una relación financiera de las cuentas.
- Se adelantó reunión en la oficina jurídica del Municipio el día 1 de febrero con la asesora jurídica y los funcionarios delegados por el Alcalde de Cúcuta, Secretario para la determinación de la liquidación. se entregó toda la documentación correspondiente a los locales de condición resolutoria al Municipio.
- Mediante oficio Radicado N° 372 de agosto 8 de 2018, dirigido al Secretario General de Municipio, se hizo entrega de 63 locales de condición resolutoria, que han sido devueltos a CENABASTOS S.A; igualmente, la Alcaldía expidió resolución reconociendo estos locales como bienes de propiedad del Municipio para eliminar del sistema los impuestos prediales que figuraban a nombre de CENABASTOS S.A
- Se contactaron clientes y se renegociaron los créditos, cobrando los intereses moratorios, e implementando el nuevo modelo de acuerdo de pago, logrando La recuperación de la siguiente cartera morosa:

C.C. LAS MERCEDES - CE				
MES	CAPITAL	INTERES CTE	MORA	TOTAL
ENERO	657,048	291,523	30,961	979,532
FEBRERO	332,668	138,590	27,722	498,980
MARZO	665,715	277,130	27,328	970,173
ABRIL	682,102	260,414	49,557	992,073
MAYO	337,682	133,905	-	471,587
JUNIO	346,175	125,083	26,079	497,337
JULIO	1,374,573	637,127	41,859	2,053,559
AGOSTO	708,177	377,354	14,221	1,099,752
SEPTIEMBRE	354,282	118,125	47,783	520,190
OCTUBRE	359,380	113,152	21	472,553
NOVIEMBRE	719,898	223,444	58,763	1,002,105
DICIEMBRE	7,234,643	2,350,995	64,614	9,650,252
TOTAL	13,772,343	5,046,842	388,908	19,208,093

C.C. LAS MERCEDES - CONDICION RESOLUTORIA				
MES	CAPITAL	INTERES CTE	MORA	TOTAL
ENERO	3,692,095	1,197,182	135,249	5,024,526
FEBRERO	3,091,309	878,216	179,789	4,149,314
MARZO	3,893,149	870,711	175,498	4,939,358
ABRIL	4,073,285	1,364,205	243,096	5,680,586
MAYO	11,692,509	7,239,031	591,727	19,523,267
JUNIO	3,517,893	1,397,158	288,218	5,203,269
JULIO	6,956,152	2,295,095	334,745	9,585,992
AGOSTO	3,082,694	1,061,621	393,004	4,537,319
SEPTIEMBRE	8,202,405	2,295,005	310,196	10,807,606
OCTUBRE	2,793,214	777,388	158,765	3,729,367
NOVIEMBRE	6,815,441	2,651,797	1,039,300	10,506,538
DICIEMBRE	3,021,254	1,181,792	440,899	4,643,945
TOTAL	60,831,400	23,209,201	4,290,486	88,331,087

Para un total de \$107.539.180

- Se recuperaron todos los locales de propiedad de CENABASTOS S.A, los cuales se marcaron y se aseguraron con candados.

SITUACIÓN DE LOCALES DEL PROYECTO

PROYECTO	CENTRO COMERCIAL LAS MERCEDES			
No. Total de Inmuebles del Proyecto	739 (150 propiedad de Retro maquinas)			
	CENABASTOS S.A.	CONDICIÓN RESOLUTORIA	MUNICIPIO	TOTAL
Inmuebles Vendidos - Cancelados sin escriturar	5	51	0	56
Inmuebles Vendidos en proceso de pago	4	34	2	40
Inmuebles Arrendados	27	52	26	105
Inmuebles Disponibles	6	1	0	7
	95	63	223	381
Total de Inmuebles	137	201	251	589

TERMINAL DE OCAÑA

MERCATIENDA TERMINAL DE TRANSPORTE DE OCAÑA

El departamento Norte de Santander y CENABASTOS S.A celebraron, el 15 de mayo de 2003 y adicional el 6 de abril de 2005, un convenio de cofinanciación para la terminación de la terminal de transporte y la mercatienda de Ocaña, al cual el departamento aportó \$ 1.500.000.000

Para la terminación de este proyecto, entre el 2002 y diciembre de 2014, la entidad ha invertido \$ 2.348.710.838, aportando \$ 848.710.837 de recursos propios.

En desarrollo del convenio N° 000044 suscrito con la Gobernación del Norte de Santander, CENABASTOS S.A., terminó la construcción y entregó en venta los locales, con el objeto de poner en funcionamiento la Terminal de Transportes de Ocaña.

Del total de inmuebles que conforman la Terminal de Transporte, 65 locales le correspondieron a CENABASTOS S.A de los cuales 40 locales se han vendido a terceros (cartera por recuperar de \$38.228.685) y 25 se encuentran disponibles.

A 31 de diciembre de 2018 CENABASTOS S.A tenía la propiedad de 25 locales, de los cuales 7 se encuentran arrendados.

Igualmente, se viene presentando una irregularidad con relación a seis inmuebles, ocupados desde el año 2.010 por las oficinas del IGAC, entregadas al Municipio de Ocaña verbalmente, sin que exista un contrato de arrendamiento, ni reconocimiento y pago de los cánones correspondientes.

A pesar de que existe licencia de funcionamiento de la Terminal de transportes, expedida por el Ministerio de Transporte, y que las oficinas de la Terminal funcionan en la edificación, no se ha formalizado el funcionamiento de la Terminal, lo cual ha sido un obstáculo para la comercialización de los locales comerciales.

ACCIONES ADELANTADAS

Se realizaron varias visitas al proyecto de la Terminal de Transportes de Ocaña

- ✓ Mediante oficio radicado N° 129-13-04-18 se instauró queja disciplinaria ante la procuraduría Regional de Norte de Santander por la ocupación ilegal de inmuebles de propiedad de Cenabastos S.A desde el año 2010; la Procuraduría no respondió.

- ✓ Igualmente, se ofició a la Personería Municipal sobre la situación irregular de los locales por parte de la Alcaldía y el IGAC
- ✓ En el mes de octubre se adelantó reunión de Asamblea de propietarios, con el fin de discutir el funcionamiento de la Terminal de Transportes, y plantear soluciones a la ocupación de las áreas comunes; 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.
- ✓ Reunión con la Alcaldesa y Asesora jurídica, para dar solución a la ocupación por parte de la Alcaldía de 6 locales de propiedad de Cenabastos S.A, los cuales fueron autorizados desde agosto de 2.010 por la administración y el Alcalde de la fecha, sin la firma de ningún documento, hasta la fecha, sin contrato y sin pago.
- ✓ 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 del Municipio de Ocaña el día 7 de septiembre de 2018 en las oficinas de Cenabastos en Cúcuta, donde se levantó acta con los compromisos de revisar el presupuesto, para suscribir contratos de arrendamiento desde octubre a diciembre de 2018 e incluir la partida presupuestal para los arriendos del 2019
- ✓ Reunión con la Alcaldesa de Ocaña y la Asesora Jurídica el día 3 de octubre de 2018, donde se reanudaron 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, se entrega nuevamente modelo de contrato de arrendamiento, se nos informa que han solicitado la disponibilidad presupuestal al secretario de Hacienda.
- ✓ A la fecha no se ha manifestado ninguna solución por parte de la Alcaldía ni pronunciamiento por parte de la procuraduría provincial de Ocaña ni de la Procuraduría Regional.
- ✓ Se inició el estudio de toda la documentación existente para iniciar proceso jurídico para conciliación judicial.
- ✓ Se adelantaron conversaciones con personas interesadas en la compra de locales y se comercializaron dos de los mismos.

- ✓ Se contactaron clientes y se renegociaron los créditos, cobrando los intereses moratorios, e implementando el nuevo modelo de acuerdo de pago, logrando La recuperación de la siguiente cartera morosa:

OCAÑA				
MES	CAPITAL	INTERES CTE	MORA	TOTAL
MARZO	1,056,279	191,983	4,225	1,252,487
ABRIL	1,068,954	179,308	-	1,248,262
JULIO	1,086,750	-	37,674	1,124,424
AGOSTO	2,235,000	-	58,855	2,293,855
SEPTIEMBRE	2,255,844	240,680	39,347	2,535,871
OCTUBRE	2,588,265	99,997	24,086	2,712,348
NOVIEMBRE	1,440,000	-	28,800	1,468,800
TOTAL	11,731,092	711,968	192,987	12,636,047

CARTERA X PROYECTO A DICIEMBRE/2018 (PROPIO)					
PROYECTO	CAPITAL TOTAL	CAPITAL VENCIDO	INT CORRIENTE	INT MORA	TOTAL MORA
OCAÑA	38,228,685	6,484,239	1,063,815	274,902	7,822,956
Total general	\$ 38,228,685	\$ 6,484,239	\$ 1,063,815	\$ 274,902	\$ 7,822,956
TOTAL CARTERA MOROSA	17%				

TERMINAL DE TRANSPORTES CHINACOTA

CENTRO DE GESTIÓN AGROEMPRESARIAL DE CHINACOTA

El 14 de noviembre de 2010, CENABASTOS S.A y el municipio de Chinácota celebraron un convenio interadministrativo con el objeto de construir el centro de gestión Agro empresarial.

El municipio hizo aportes por \$ 154.727.000, mediante un lote de terrero avaluado en \$ 4.727.000 y \$ 150.000.000 en efectivo y CENABASTOS S.A invirtió, hasta el 31 de diciembre de 2014, \$ 194.225.192 para una inversión total de \$ 348.952.192.

CENABASTOS S.A se comprometió a construir 404.14 M² de área cubierta de los cuales 180.60 M² se deben transferir al municipio, 145 M² se deben transferir a CENABASTOS S.A para su enajenación a terceros y 78.54 M² se destinarán a futuras ampliaciones. En el proceso, CENABASTOS S.A construyó 425.82 M² con una construcción adicional de 21.68 M² cuya distribución quedó pendiente de negociación.

Este proyecto se encontraba suspendido desde el 23 de agosto de 2012, hasta tanto se culmine la construcción de la vía de acceso al patio de maniobras.

Desde el mes de octubre de 2016 se iniciaron conversaciones con la Alcaldesa Nubia Romero, con el fin de reactivar el proyecto, en vista de que ya se había pavimentado la vía de acceso a la terminal de transportes, para lo cual Cenabastos S.A presentó un resumen de las obras adelantadas, y un presupuesto para la terminación de la obra, el cual sirvió de soporte para solicitar ante el consejo Municipal la apropiación de la partida presupuestal en el presupuesto de la vigencia 2017, lo mismo que la aprobación de la contrapartida de Cenabastos, por parte de la junta directiva.

En el mes de octubre de 2017 se adelantó reunión con la Alcaldesa y el Secretario de Planeación Municipal, y visita al sitio de la obra y se recalculó y replanteó provisionalmente el proyecto, con el fin de falta para su terminación, determinando cifras de \$270 millones, de los cuales \$70 millones le corresponden a CENABASTOS S.A y \$200 millones al Municipio.

El día 10 de noviembre de 2017 se firma el convenio N°034 de 2017 suscrito entre CENABASTOS S.A Y Municipio de Chinácota, cuyo objeto es ***“Aunar esfuerzos entre el municipio de Chinácota y la central de abastos de Cúcuta Cenabastos S.A para la terminación del centro empresarial del municipio de Chinácota de norte de Santander”***, y se establece una cláusula dentro de las obligaciones del Municipio de trasladar la terminal de transporte a las nuevas instalaciones.

ACCIONES ADELANTADAS

- ✓ En el mes de enero de 2018, se culmina la ejecución del proyecto Terminal de transportes de Chinácota, se socializa el proyecto con la comunidad y las empresas transportadoras; se hizo entrega de la obra al Municipio de Chinácota y se está a la espera de la habilitación por parte del Ministerio de Transporte y de la autorización por parte del Concejo Municipal para iniciar la comercialización de los locales y recuperación de la inversión.

PAMPLONA

CENTRO DE GESTION AGROALIMENTARIA DE PAMPLONA

El 30 de diciembre de 2002, el departamento Norte de Santander y CENABASTOS S.A suscribieron un convenio de cofinanciación con el objeto de adelantar la construcción de la mercatienda terminal de transporte de Pamplona, como parte integral del centro de

atención al sector agropecuario CAISA, convenio que fue adicionado para incorporar la construcción del centro de acopio.

Para el desarrollo de este convenio, el departamento Norte de Santander hizo un aporte inicial de \$ 700.000.000 y otro adicional por \$ 400.000.000 para un aporte total de \$ 1.100.000.000.

Durante el periodo 2002-2014, el monto de las inversiones en este proyecto fue de \$ 4.255.381.654, aportando la entidad recursos por \$ 3.155.381.654.

El proyecto lo componen la mercadería terminal de transporte con 92 locales, las 12 bodegas mayoristas el centro de acopio con 48 puestos y la adecuación de lotes. El costo total del proyecto ascendió a \$ 4.873.090.629 así:

LOTES Y CONSTRUCCION PREEXISTENTE	\$ 617.708.975
INVERSION DIRECTA	4.255.381.654

El lote y las construcciones preexistentes fueron adquiridos mediante la emisión de acciones a favor del municipio de Pamplona por \$ 394.160.000 y del departamento Norte de Santander por \$ 223.530.000.

Teniendo en cuenta el aporte departamental, la inversión de la entidad en este proyecto fue de \$ 3.773.090.629,

Cabe observar que, a 31 de diciembre de 2018, CENABASTOS S.A tenía 4 locales para la venta

CENTRO DE GESTION AGROALIMENTARIA DE PAMPLONA

No. Total de Inmuebles del Proyecto **158**

INMUEBLES DE PROYECTOS DESARROLLADOS POR CENABASTOS S.A. PAMPLONA	
No. Total de Inmuebles : 158	
	PROYECTO
	CENTRO DE GESTION AGROALIMENTARIA DE PAMPLONA
Total de Inmuebles vendidos por Cenabastos	158
Inmuebles Vendidos – Escriturados	117
Inmuebles Vendidos - Cancelados sin escriturar	35
Inmuebles Vendidos en proceso de pago	1
Inmuebles Arrendados	-
Inmuebles Disponibles	5

Igualmente, existe un lote de terreno de propiedad de la Sociedad con un área total de 3.200 M², Se adelantan gestiones con personas interesadas en la compra del terreno (Transportes Santurban).

Se realizaron visitas al Municipio de Pamplona con el propósito de ofrecer las propiedades a posibles clientes interesados (Transportes Santurbán y Central de Transportes) y firma de 6 escrituras.

BAZAR DE LA SEXTA

El Municipio de Cúcuta suscribió con CENABASTOS S.A. el convenio interadministrativo No 1400 de fecha Noviembre 08 de 2013 cuyo objeto fue *“Encargar a la empresa CENABASTOS S.A. bajo la modalidad de mandato en representación, la ejecución directa del proyecto urbanístico adecuación de las instalaciones del centro comercial Bazar de la Sexta a todo costo, sobre el inmueble de propiedad del Municipio”*.

De conformidad con la cláusula segunda el valor fiscal del convenio interadministrativo 1400 de 2013 es sin cuantía, toda vez que de el no se generaron erogaciones a cargo del Municipio, sino por el contrario y en ocasión del mismo el Municipio recibiera en retorno el valor del predio de su propiedad el cual se fijó en QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$587.574.000), una vez se ejecute el objeto y se oferten las soluciones locativas a los informales y formales comerciantes del sector de la sexta.

En cumplimiento del mandato en representación, CENABASTOS S.A. ejecutó obras por valor de OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$884.762.497)

Del producido de las ventas de los locales y cocinas del Bazar de La Sexta, la suma de \$910.170.028 se destinará al reintegro de la inversión y gastos ejecutados por CENABASTOS S.A. en la adecuación y construcción del proyecto, valor que incluye el encargo por ejecución.

A la fecha se han recaudado Mil Cuatrocientos Millones de pesos (\$1.400 millones) y están pendiente de recaudar Trescientos Noventa y Cinco millones de pesos (\$395 millones).

ACCIONES ADELANTADAS BAZAR DE LA SEXTA

- ✓ Se adelantaron las diferentes reuniones con los funcionarios delegados por el Alcalde de Cúcuta, para la determinación de acreencias

- ✓ Mediante oficio N°067 de 21 febrero 21 de 2018 dirigido al Secretario General de la Alcaldía se presenta informe sobre la situación del proyecto Bazar de la Sexta y se entregó toda la documentación al Municipio, que incluye el acta de liquidación del convenio y se envió a la oficina jurídica de la Alcaldía para revisión.
- ✓ Se solicitó al Alcalde de Cúcuta, la renovación del poder para adelantar las acciones pendientes en cuanto a escrituración de los locales comerciales cancelados en su totalidad.
- ✓ Se contactaron clientes y se renegociaron los créditos, cobrando los intereses moratorios, e implementando el nuevo modelo de acuerdo de pago, logrando La recuperación de la siguiente cartera morosa:

BAZAR DE LA SEXTA				
MES	CAPITAL	INTERES CTE	MORA	TOTAL
ENERO	10,207,022	3,132,809	194,588	13,534,419
FEBRERO	16,717,295	4,250,606	276,234	21,244,135
MARZO	4,827,026	1,448,455	299,388	6,574,869
ABRIL	16,615,608	5,353,830	1,172,618	23,142,056
MAYO	30,676,305	10,524,801	298,267	41,499,373
JUNIO	5,101,384	1,384,746	137,792	6,623,922
JULIO	8,381,401	3,508,336	393,293	12,283,030
AGOSTO	4,678,990	1,267,717	149,323	6,096,030
SEPTIEMBRE	6,291,001	794,531	144,018	7,229,550
OCTUBRE	8,228,287	2,264,377	603,046	11,095,710
NOVIEMBRE	14,679,715	3,236,205	1,097,119	19,013,039
DICIEMBRE	5,156,322	2,026,851	312,321	7,495,494
TOTAL	131,560,356	39,193,264	5,078,007	175,831,627

- ✓ Se inició con la escrituración de los locales, logrando escriturar uno y cuatro inmuebles tienen escrituras ya firmadas y se encuentran surtiendo trámite de registro ante la oficina de Registro de instrumentos públicos

DOCUMENTO LIQUIDACION CONVENIO BAZAR LA SEXTA:

CONCEPTO	VALOR
Activos del Proyecto	\$ 1.774.740.500
Reintegro valor del Lote al Municipio de Cúcuta	\$ 587.574.000
Inversión obras 2015	\$ 741.665.067
Inversión obras 2016	\$ 143.097.430
3% ENCARGO POR EJECUCIÓN SOBRE INVERSIÓN	\$ 26.542.875
Saldo a favor de CENABASTOS S.A.	\$ 275.861.128

Se realizó la liquidación del convenio en la cual se estableció la deuda en la suma de:

Fecha de la obligación	valor acordado del convenio	INDICE FINAL (septiembre de 2017) Banco de la República	INDICE INICIAL (fecha del convenio) Banco de la República	Índice Final/Índice Inicial (P/Q)	VALOR actualizado al IPC de 30 de septiembre de 2017
08/nov/2013	587.574.000,00	138,04879	113,682917	1,21433	713.509.838,38

En la vigencia 2017 se realizó abono a la deuda por valor de \$200 millones y se establecieron los siguientes compromisos:

Se acuerda que el saldo pendiente será la suma de \$ 513.509.838,38 QUINIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS, ajustado al IPC vigente al momento de pagar, el cual podrá ser cancelado en efectivo, con dación en pago de locales de propiedad de CENABASTOS S.A. y/o cruce de cuenta con dineros pendientes de la liquidación del convenio 1704 (locales en condición resolutoria centro comercial las mercedes) que se encuentren a favor de CENABASTOS, de común acuerdo antes del 31 de diciembre de 2018.

Con el pago de la suma establecida anteriormente en la presente acta CENABASTOS S.A. quedará a paz y salvo con el Municipio por este concepto.

El Municipio no ha tomado ninguna decisión con relación a la liquidación planteada y al cruce de cuentas del resultado de liquidar el convenio de condición resolutoria y devolución de los locales del Centro Comercial las Mercedes.

CENTRO COMERCIAL TRIGAL DEL NORTE

El 25 de junio de 2002 mediante escritura pública 1.136 de la notaría 6, CENABASTOS S.A adquirió del municipio de San José de Cúcuta un lote de terreno de 3.200 M², ubicado en la urbanización Trigal del Norte, destinado a la construcción de una plaza de mercado, por valor de \$117.667.000 pagaderos así:

\$58.830.000 en acciones de CENABASTOS S.A a favor del Municipio y \$58.837.000 en obras complementarias de infraestructura y urbanismo.

En desarrollo de este proyecto, la entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2014 un total de \$519.502.127, suma que incluye \$58.837.000 que se comprometieron en obras complementarias.

El proyecto contempla la construcción de:

73 locales con un área de 578.08 M²

1 bodega para proyectos productivos con un área de 334.75 M²

1 bodega para procesos de proveeduría de tenderos con un área de 260.52 M²

Para un total de 1.173 M² construidos

PROYECTO ABANDONADO DESDE 2012 Y EN PELIGRO DESMANTELAMIENTO ACCIONES ADELANTADAS EN EL CENTRO COMERCIAL TRIGAL DEL NORTE

Se avanza en la construcción de la fase 1 del nuevo proyecto que consta de cuatro locales comerciales, de los cuales se terminó una bodega de 425 M², sobre la cual se celebró contrato de arrendamiento con la comercializadora SAS, donde funciona desde el mes de septiembre de 2017 un almacén Justo y Bueno en el local N°1. Para los locales N°2,3 y 4 se presentó la suspensión de la obra debido a los términos en la vigencia de la resolución de aprobación y expedición de la licencia de construcción. Por esta interrupción, en la vigencia 2018 se solicitó nuevamente la renovación de la licencia.

A 31 DE DICIEMBRE DE 2018, SE DESARROLLARON LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES:

1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se expidió la licencia de construcción N° 54001-2-18-0364 del 22 de octubre de 2.018 de la Curaduría urbana N° 2 de Cúcuta
2. CONTRATO N° OT-042 de 2016 VIDRIO ALUMINIOS CRUZ. Se instalaron todas las puertas y ventanas que quedaron pendientes.
3. F&M INGENIERIA. Contrato N° OT-040 de 2016; Se instaló el transformador y se terminó la subestación eléctrica, se instalaron los medidores de energía y se expidió el certificado RETIE, con el visto bueno de la Empresa de Energía CENS-EPM.
4. COMERCIAL PIOLIN. Contratos de suministro de Materiales 033 y 048 de 2016 EDGAR CARPIO SOLANO Se despacharon todos los materiales que estaban pendientes.
5. Se terminó la construcción de la primera fase del Centro Comercial Trigal del Norte
6. Desde el mes de septiembre de 2017 se encuentra en arriendo el local N°1, a Mercadería SAS, donde funciona un establecimiento comercial de Justo y Bueno, que ha generado los siguientes ingresos por concepto de arrendamientos más IVA:

BODEGA ARRENDADA	6,800,000	85,000,000	SEPTIEMBRE 2017	12.5
			SEPTIEMBRE 2018	MESES
	7,016,240	28,064,960	OCTUBRE 2018 ENERO	4
			2019	MESES
TOTAL INGRESOS ARRENDAMIENTO		113,064,960		

7. Se inician las ventas del proyecto. Se elaboró opción de compra sobre el local N°4 con el Señor Omar Daniel Moreno, quien lo separó con el abono de \$20.000.000, mientras se hace el desenglobe del terreno y se establece la propiedad horizontal.
8. Evidencias fotográficas TRIGAL DEL NORTE





ESTADO DE LOS PROCESOS JUDICIALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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.

JUZGADO	No. RADICACION	PROCESO	CUANTIA	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO ACTUAL	ULTIMA ACTUACION	PROBALIBILAD DE GANAR
Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Laboral	54-001-31-05-004-2012-00052-00	Ordinario Laboral		Edilma Ortega de Jaimes y Otros	Cenabastos S.A.	ACTIVO	Recurso de Casación en el Tribunal Superior	ALTA

2. Adicionalmente, existen 14 procesos judiciales en varios juzgados de la ciudad, sobre demandas de cobros jurídicos de la cartera morosa de la entidad.

JUZGADO	No. RADICACION	PROCESO	CUANTIA	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO ACTUAL	ULTIMA ACTUACION	PROBABILIDAD DE GANAR
Juzgado 7° Civil Municipal	54-001-40-53-007-2017-01185-00	Ejecutivo singular de mínima cuantía		Cenabastos de Cúcuta P.H.	Cenabastos S.A.	ACTIVO	Se esta a espera de que el Despacho resuelva recurso de reposicion contra mandamiento de pago.	MEDIA
Juzgado 7° Civil del circuito de Cúcuta	54-001-31-53-007-2018-00086-00	Ejecutivo singular de mayor cuantía		Condominio Nueva Sexta de Cúcuta P.H.	Cenabastos S.A.	ACTIVO	Audiencia inicial Artículo 372 CGP	BAJA
Juzgado 4° Civil del circuito de Cúcuta	54-001-31-53-004-2018-00060-00	Ejecutivo singular de mayor cuantía		Condominio Nueva Sexta de Cúcuta P.H.	Cenabastos S.A.	ACTIVO	Se fija Audiencia para 04 de Abril/2019, Art. 372 y 373 CGP	BAJA
Juzgado 2° Municipal de Pequeñas Causas y competencias multiples	54-001-41-89-002-2018-00950-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	14,000,000	Cenabastos S.A.	Javier Salcedo Chaustre	ACTIVO	Se radica Notificacion por aviso en el juzgado. Se esta a espera de que se fije audiencia conforme Art. 372 y 373 del CGP.	ALTA
Juzgado 3° de pequeñas causas y competencias multiples.	54-001-40-03-003-2019-00003-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	10,000,000	Cenabastos S.A.	Carlos Andres Suarez	ACTIVO	SE RECHAZA DEMANDA. SE ESTUDIA PROCEDER A INTERPONER TUTELA POR NEGAR ACCESO A LA JUSTICIA ART 229 CP. O RETIRAR Y VOLVER A RADICARLA. PUES POR TRATARSE DE UNICA INSTANCIA NO PROCEDE RECURSO DE APELACION.	ALTA
Juzgado 2° Civil Municipal	54-001-40-03-002-2019-00007-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	10,000,000	Cenabastos S.A.	Yadira Yaneth García	ACTIVO	AUTO INADMITE DEMANDA. SE RADICA SUBSANACION DE LA MISMA.	ALTA
Juzgado 10° Civil Municipal	54-001-40-03-010-2019-00008-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	8,800,000	Cenabastos S.A.	Ana Juaquina Gelvez	ACTIVO	AUTO ADMITE DEMANDA Y SE NOTIFICA A LA DEMANDADA.	ALTA
Juzgado 5° Civil Municipal	54-001-40-03-005-2019-00008-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	5,500,000	Cenabastos S.A.	Uriel Figueredo Jaimes	ACTIVO	SE ENVIA NOTIFICACION DE DEMANDANDA PERO EL DEMANDADO NO VIVE EN LA DIRECCION. NO CONOCEN AL DESTINATARIO. IRA LOCAL COMERCIAL A VERIFICAR DIRECCION DE DOMICILIO DEL DEMANDADO.	ALTA
Juzgado 3° de pequeñas causas y competencias multiples.	54-001-40-03-009-2019-00005-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	4,400,000	Cenabastos S.A.	Isidro Uyoque Sossa	ACTIVO	AUTO INADMITE DEMANDA, REALIZAR SUBSANACION Y RADICARLA.	ALTA
Juzgado 5° Civil Municipal	54-001-40-03-005-2019-00009-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	5,000,000	Cenabastos S.A.	Greisy Nohely Buitrago	ACTIVO	SE ENVIO NOTIFICACION DE LA DEMANDA Y SE NOTIFICO A LA DEMANDADA.	ALTA
Juzgado 4° Civil Municipal	54-001-40-03-004-2019-00004-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	4,400,000	Cenabastos S.A.	Erlinda Leon Espinel	ACTIVO	SE RECHAZA DEMANDA. RETIRAR Y VOLVER A PRESENTAR	ALTA
Juzgado 7° Civil Municipal	54-001-40-03-007-2019-00002-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	8,800,000	Cenabastos S.A.	Hilda Liliana Alquichire	ACTIVO	SE NOTIFICO A LA DEMANDADA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.	ALTA
Juzgado 1° Civil Municipal	54-001-40-03-001-2019-00004-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	10,000,000	Cenabastos S.A.	Luz Dary Sosa Fernandez	ACTIVO	AUTO INADMITE DEMANDA, SE RADICA SUBSANACION DE LA MISMA.	ALTA
Juzgado 9° Civil Municipal	54-001-40-03-009-2019-00006-00	Resolución de Contrato de mínima cuantía	4,400,000	Cenabastos S.A.	Lucila Ramirez	RECHAZO DEMANDA. RETIRAR Y VOLVER A PRESENTAR.	AUTO RECHAZA DEMANDA, SE RETIRA LA DEMANDA PARA VOLVER A PRESENTAR - POR SER PROCESO DE UNICA INSTANCIA NO SE PUEDE APELAR EL AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA.	ALTA
Juzgado 8 Civil Municipal	540014003008201000000000	Resolución de Contrato de mínima cuantía	11,500,000	Cenabastos S.A.	Guillermo Toscano Villabona	ACTIVO	AUTO ADMITE DEMANDA, PROCEDER A NOTIFICAR AL DEMANDADO.	ALTA

AVANCES PLAN DE MEJORAMIENTO CGR VIGENCIA 2017

La CGR efectuó auditoría financiera a Cenabastos S. A., a la vigencia 2017, la que incluyó los siguientes objetivos:

- Expresar una opinión, sobre si los estados contables o cifras financieras, están preparados en todos los aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera o marco legal aplicable y si se encuentran libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.
- Evaluar el control interno financiero y expresar un concepto.
- Evaluar la ejecución del presupuesto y emitir la opinión correspondiente.
- Emitir un concepto sobre el informe anual consolidado rendido por Cenabastos S. A., a través de SIRECI.
- Emitir fenecimiento o no, sobre la cuenta fiscal consolidada.
- Evaluar el manejo financiero del recurso público administrado y emitir concepto sobre el mismo.
- Efectuar el seguimiento a las acciones adelantadas por Cenabastos S. A. respecto de las glosas presentadas por la Comisión Legal de Cuentas de la Cámara de Representantes.

Producto de la Auditoría Financiera se determinaron siete (7) hallazgos, sobre los cuales se suscribió plan de mejoramiento, el cual se ejecutó durante la vigencia 2018, según el siguiente detalle:

SEGUIMIENTO AL PLAN O PLANES DE MEJORAMIENTO SUSCRITOS CON LA CGR A 31 DE DICIEMBRE DE 2018				
NUMERO DE HALLAZGOS SEGÚN LA CGR	NUMERO DE ACCIONES DE MEJORA PROPUESTAS	NUMERO DE ACCIONES DE MEJORA CUMPLIDAS	CUMPLIMIENTO DEL PLAN EN % A 31/12/2018	AVANCE AL PLAN EN % A 31/12/2018
7	7	7	100%	100%

Como se puede observar en el cuadro anterior, a diciembre 31 de 2018, se presenta un cumplimiento del 100% en el número de acciones de mejora propuestas en el plan de mejoramiento suscrito con la contraloría General de la República, correspondiente a la auditoría fiscal de la vigencia 2017

Este plan de mejoramiento fue revisado permanentemente en las reuniones mensuales de Junta Directiva, donde se realizó un seguimiento a las acciones planteadas.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

- ✓ Se continua en el proceso de mejoramiento del sistema de control interno de la Sociedad
- ✓ Se permitió la libre circulación de las facturas, dando cumplimiento al parágrafo 2 artículo 87 de ley 1676 de 2013.
- ✓ El presente informe de gestión contiene una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación económica, administrativa y jurídica de la sociedad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 de la ley 222 de 1995
- ✓ Se suscribieron todas las pólizas de seguros que cubren todos los riesgos de la propiedad, planta y equipos de la sociedad.
- ✓ Se culminó la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- ✓ Se adoptó e implementó la Política de Gestión Documental en Cenabastos S.A, mediante la cual se estableció el procedimiento de Trámite de correspondencia Interna y externa y atención de usuarios, donde se establecen los lineamientos básicos para la producción, recepción, distribución y trámite de correspondencia, y actividades relacionadas con la atención al público, tablas de retención documental, se creó el comité institucional de archivo.
- ✓ Se adoptó el manual sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT, atendiendo las recomendaciones de la Revisoría fiscal.
- ✓ Se cumplió con la presentación de los informes solicitados por la Contraloría General de la República, Contaduría General de la Nación, Cámara de Representantes, Ministerio de Hacienda.
- ✓ Se cumplió con el 100% de las actividades programadas en el Plan de Mejoramiento Suscrito con la Contraloría General de la República cuenta fiscal 2017.
- ✓ Se adelantaron reuniones con la Secretaría General del Municipio de Cúcuta, con relación a los Convenios de los diferentes proyectos: Bazar de la Sexta; Centro Comercial Las Mercedes y Plaza de Mercado la Nueva Sexta; logrando la devolución de 63 locales comerciales del centro comercial las Mercedes que habían sido entregados a Cenabastos bajo la figura de “Condición Resolutoria” y que generaban a la Sociedad gastos de Impuesto Predial y Condominio.
- ✓ Se culminaron los trabajos de la construcción de la Terminal de Transportes de Chinácota, obra que se encontraba suspendida desde 2.012 y en riesgo de deterioro y desmantelamiento; se adelantaron reuniones con los transportadores y la comunidad, citadas por la Alcaldía de Chinácota, para la socialización de la terminal de transportes y comunicar a las empresas de transporte de pasajeros que se deben trasladar a la terminal; igualmente, se hizo entrega de la obra al

Municipio de Chinácota, quien está adelantando los trámites para la licencia de funcionamiento ante el Ministerio de transporte; se solicitó la elaboración del proyecto de acuerdo ante el concejo Municipal para que Cenabastos inicie la venta de los locales que le corresponden, con el fin de recuperar su inversión.

- ✓ Se realizan reuniones de comité de cartera y de comité de sostenibilidad contable, para dar solución a los requerimientos en los temas relacionados con los avances y estrategias de mejora de estos indicadores.
- ✓ Se contó con el acompañamiento permanente de la Junta Directiva, para el logro de los objetivos propuestos
- ✓ Se realizaron Asambleas extraordinarios, para la revisión de la situación de la Sociedad y el análisis del plan de negocios propuesto por la Administración

Atentamente:



ALFONSO RAMÍREZ HERNÁNDEZ
Gerente