



INFORME DE GESTION PRIMER SEMESTRE 2024



CONTENIDO

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 GESTION OPERATIVA
- 3 MARKETING Y PROMOCION
- 4 GESTIÓN FINANCIERA
- 5 CONCLUSIONES

1

INTRODUCCIÓN



Nos complace presentarle el informe de gestión del Centro Comercial [Nombre del Centro Comercial]. A continuación, se detallan los principales logros, desafíos y acciones llevadas a cabo durante el período 1 de enero a 30 de junio de 2024

1. Gestión Operativa:

- Se presenta un análisis de la gestión operativa del Centro Comercial, incluyendo la ocupación de los locales, la rotación de inquilinos y la satisfacción de los visitantes.

2. Marketing y Promoción:

- Se describen las estrategias de marketing y promoción implementadas para atraer a los visitantes, como campañas publicitarias, eventos especiales y programas de fidelización.

3. Gestión Financiera:

- Se presenta un análisis de la gestión financiera del Centro Comercial, incluyendo los ingresos, los gastos, la rentabilidad y la gestión de los contratos de arrendamiento.

4. Servicios y Mantenimiento:

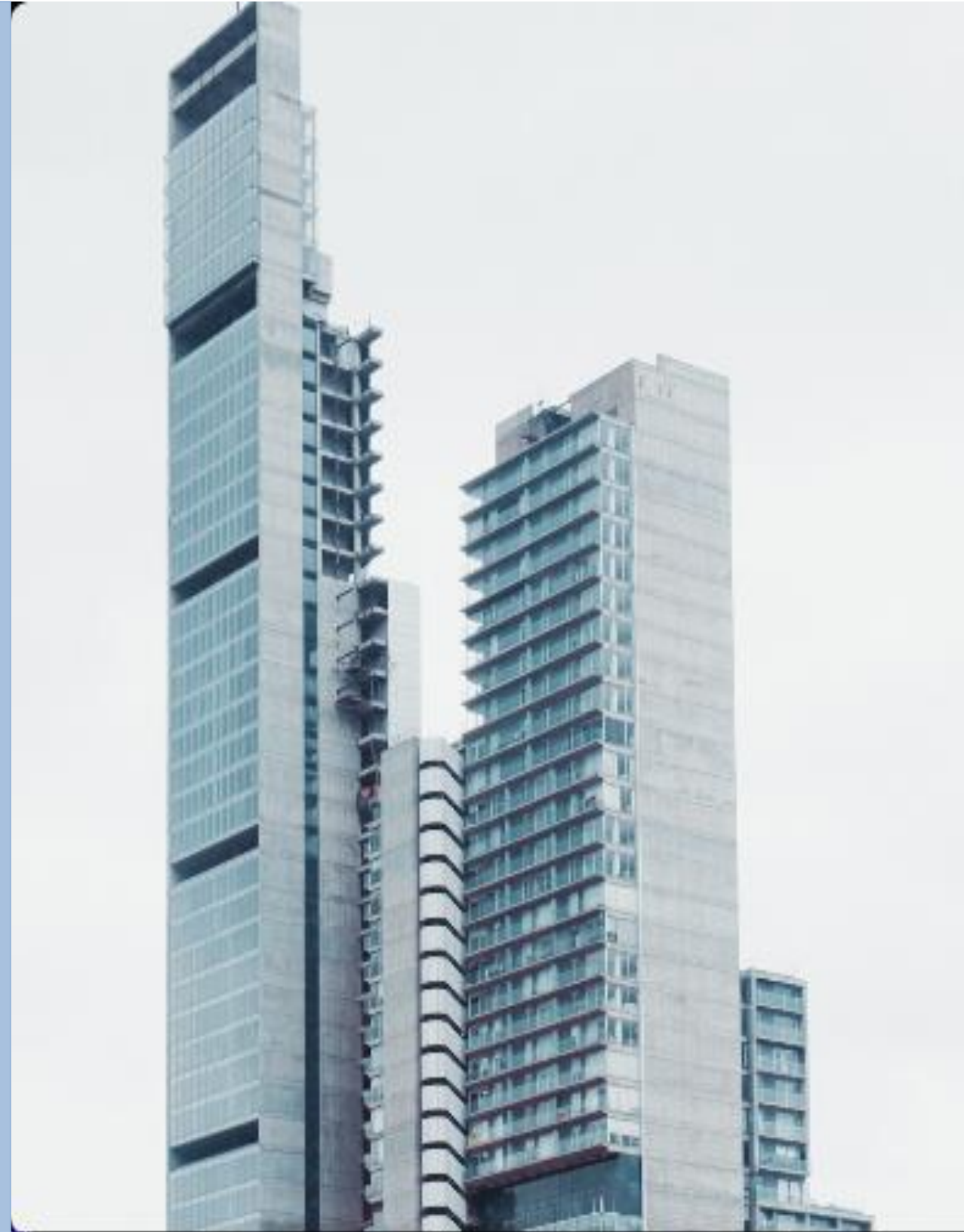
- Se detallan los servicios ofrecidos a los inquilinos y visitantes, como seguridad, limpieza, mantenimiento de áreas comunes, y se mencionan las acciones tomadas para mejorar la calidad y eficiencia de estos servicios.

5. Conclusiones:

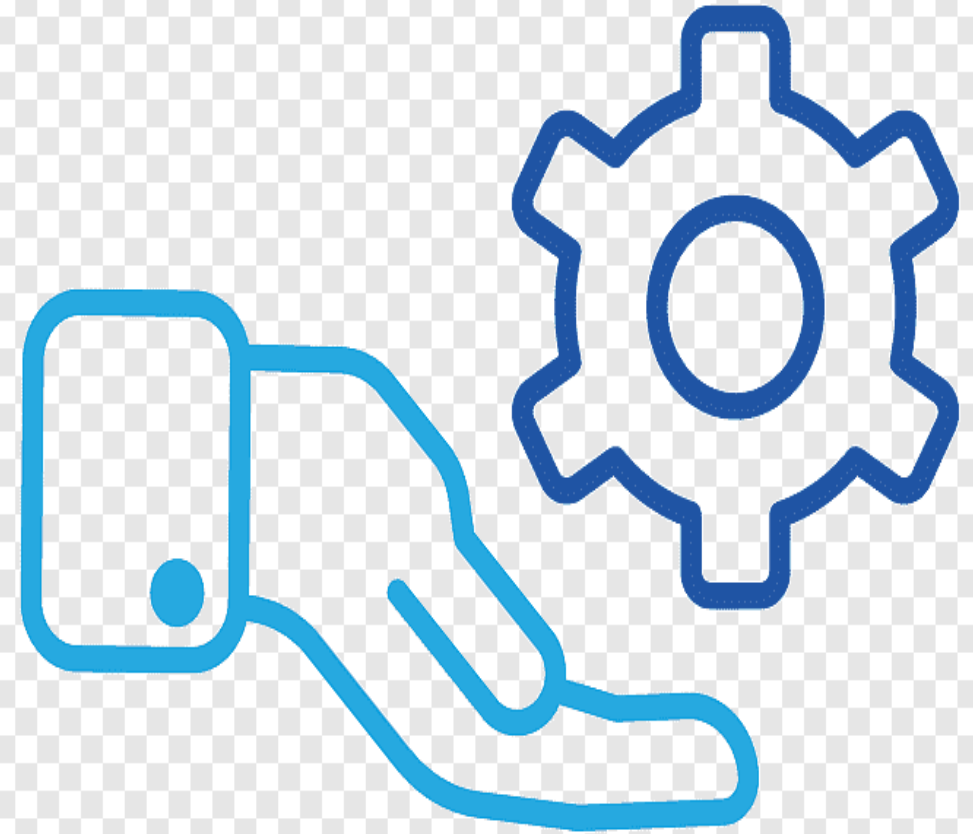
- Se resumen las principales conclusiones del informe y se destacan los logros más relevantes en la gestión del Centro Comercial.

2

GESTION OPERATIVA



El presente informe tiene como objetivo proporcionar una visión detallada de la gestión operativa del Modulo Comercial Bacata durante el período el 1 de enero al 30 de junio de 2024. La gestión operativa es fundamental para el éxito y funcionamiento eficiente de un centro comercial, ya que abarca aspectos clave como la ocupación de locales, la seguridad, la limpieza, el mantenimiento y la satisfacción de los visitantes.



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Inmobiliaria Centro San Martín como metodología ejecuta el cronograma de mantenimiento preventivo A continuación el resumen de los trabajos que se ejecutan en cada uno de los sistemas técnicos y la infraestructura del módulo comercial, así como trabajos especiales que se han desarrollado en alguno de ellos.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

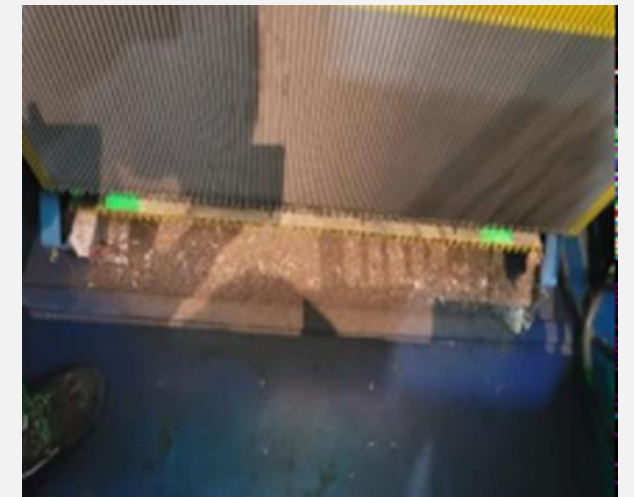
MANTENIMIENTO PREVENTIVO MOVILIDAD VERTICAL

Durante el primer semestre 2024 Inmobiliaria Centro San Martin por medio de SPARTAN SOLUCIONES & MANTENIMIENTO SAS ejecuto mensualmente los mantenimientos preventivos de movilidad vertical con las siguientes actividades

- ✓ Se elimina las tapas de los embarques
- ✓ Se verifica calidad de viaje
- ✓ Se verifican seguridades de pasamanos, tapas y stops
- ✓ Se verifica nivel de aceite de la bomba de cadena
- ✓ Calidad de viaje.
- ✓ Limpieza y lubricación debajo de cabina.
- ✓ Limpieza de techo y revisión de quicio de cabina
- ✓ Se verifica limpia y ajustan puertas de hall.
- ✓ Se verifica cierre de puertas.
- ✓ Se verifican seguridades del foso y recorrido del pozo

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO PREVENTIVO MOVILIDAD VERTICAL



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO EXTERIORES

El mantenimiento de exteriores proporcionará una visión integral de las actividades y resultados obtenidos en el cuidado y mantenimiento de los espacios exteriores del Modulo Comercial Bacata con el objetivo de garantizar un entorno agradable, seguro y funcional para todos los usuarios dentro de las actividades realizadas se destacan las siguientes:

- ✓ Instalación de Plantas decorativas.
- ✓ Mantenimiento de Sifones locales Café Quindio & Crepes & Waffles
- ✓ Reinstalación Plafones cámaras de seguridad
- ✓ Lavado de vidrios Canaletas Y Pérgola de la Plazoleta Central

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO EXTERIORES



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO BAÑOS

En el Mantenimiento de baños se destaca la importancia de un mantenimiento regular y eficiente para asegurar que los baños estén en óptimas condiciones de funcionamiento y cumplan con los estándares de higiene requeridos

Se abordaron aspectos clave como la limpieza y desinfección de los baños, la reposición de papel higiénico, jabón y otros suministros, la revisión y reparación de grifos, inodoros y lavabos, así como la atención a cualquier problema de fugas, atascos u otros desperfectos.

Durante el primer semestre se realizaron diferentes labores en donde se destacan las siguientes:

- ✓ Cambio de Tapiz de Olores en orinales baños Sótano 1 al Piso 2
- ✓ Reabastecimiento de Dispensador de Higiene
- ✓ señalización de información en los baños de damas y caballeros pisos 1 y 2 sótanos 1,2,3
- ✓ Desinstalación, revisión e instalación de orinal baño piso 2

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO DE BAÑOS



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO PLANTA FISICA

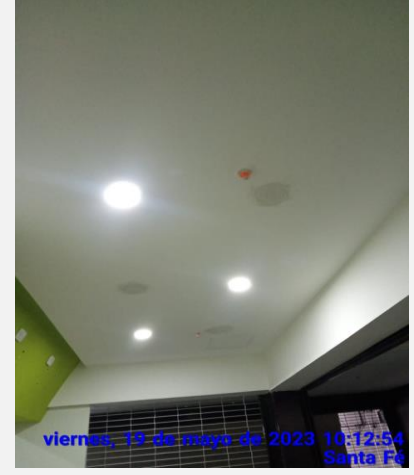
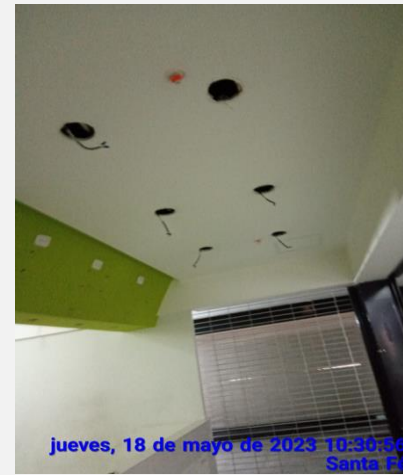
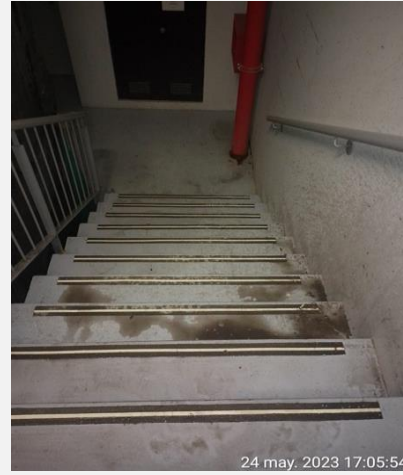
El mantenimiento de la planta física proporcionará una visión integral de las actividades y resultados obtenidos en el cuidado y mantenimiento de la infraestructura del Modulo Comercial de Bacata, con el objetivo de garantizar un entorno seguro, funcional y eficiente para todos los usuarios y clientes.

Durante el primer semestre se realizaron diferentes labores en donde se destacan las siguientes:

- ✓ Limpieza y mantenimiento a escaleras de emergencia desde el sótano 1 al piso 1
- ✓ Instalación de malla y plástico sobre las escaleras de emergencia desde el sótano 1 hasta el piso 1
- ✓ Instalación de sensor para encendido automático de luces frente a los cuartos n°1 y n°2 del sótano 2
- ✓ Instalación de lámparas (20) en hall o pasillo primer piso
- ✓ Reparaciones en malla anti roedores de residuos sótano 2.
- ✓ Aseo general de escaleras de emergencia y gabinetes desde piso 7 hasta sótano 2.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

MANTENIMIENTO PLANTA FISICA



SEGURIDAD Y VIGILANCIA

La gestión de seguridad y vigilancia en el modulo comercial de Bacata implica la evaluación de riesgos, la planificación de seguridad, la implementación de medidas de seguridad, la capacitación y concientización, el monitoreo y supervisión, y la gestión de incidentes. Su objetivo es garantizar la seguridad y el bienestar de las personas, los activos y las instalaciones.

En la actualidad el Inmobiliaria Centro San Martín (CC Bacatá), cuenta con tres (03) servicios 24 horas, de los cuales un (1) servicio es armado y los dos restantes sin arma, distribuidos de la siguiente manera.

SERVICIO INMOBILIARIA CENTRO SAN MARTÍN (BACATÁ)	
UBICACIÓN	MODALIDAD
VIGILANTE LIDER	24 HORAS CON ARMA
ACCESO CALLE 19	24 HORAS SIN ARMA
ACCESO CALLE 20	24 HORAS SIN ARMA



SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Con el fin de tener información y control de las revistas que se realizan a diario por parte del vigilante líder se implantó un sistema de control de rondas (cesem), el cual funciona por medio de lectura de códigos QR., los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

PUNTOS DE MARCACIÓN	
Cuarto de bomba	Reja casino
Cuarto mantenimiento	Ascensor de carga 2 piso
Shut de basura	Baños 1 piso
Cuartos primeros auxilio	Puerta privada carrilla
Cuarto de control	Local 7
Medidores de gas	Puerta de emergencia 1 piso
Baños pisos 2	Administración
Puerta de carga calle 20	Medidores de gas carrera 5
Medidores gas calle 19	Ascensor de carga

3

MARKETING Y PROMOCION



MARKETING Y PROMOCION

Inmobiliaria Centro San Martin Sas en el primer semestre de 2024 trabajo por Introducir nuevas marcas al modulo comercial es un emocionante desafío que ofrece grandes oportunidades para el crecimiento y la expansión del negocio. Con la posibilidad de llegar a un público diverso y de alto tráfico, el ingreso de una marca nueva genera una mayor visibilidad y aumentar la base de clientes potenciales. Sin embargo, es crucial contar con una estrategia bien planificada y ejecutada para destacarse entre la competencia y captar la atención de los consumidores. Esta introducción explorará los pasos clave que una marca debe considerar al ingresar a un centro comercial, desde el análisis del mercado hasta la implementación de estrategias de marketing y promoción efectivas. Además, se abordarán las oportunidades y desafíos que pueden surgir durante este proceso.

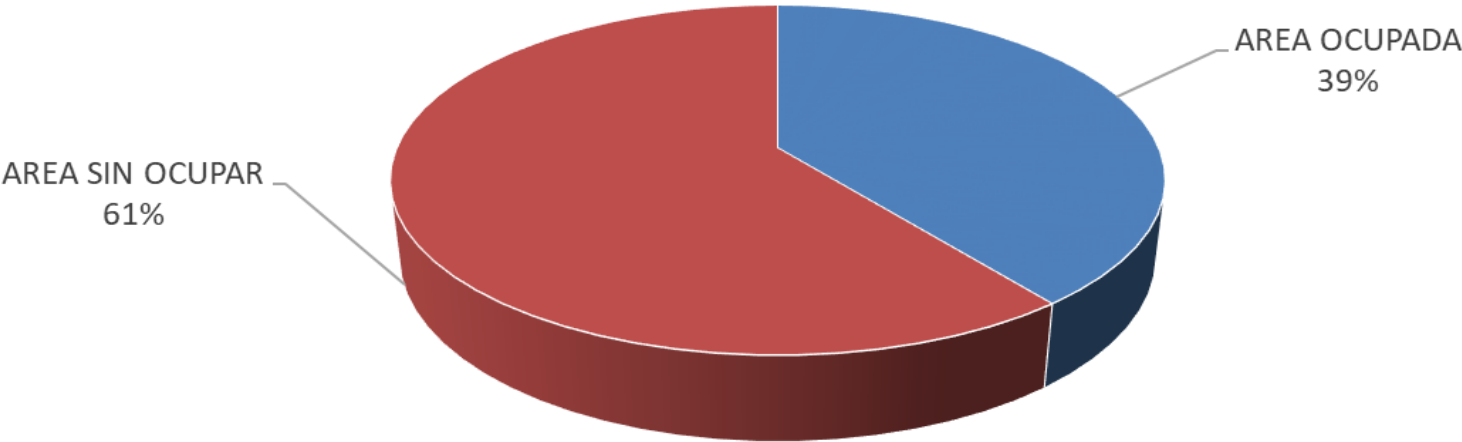
Es por esto que se logro introducir por 3, meses la marca

✓ **TELESET SAS**

OCUPACION

Area Ocupada	2,521
Area sin Ocupar	3,869
Total Area	6,390

OCUPACION MODULO COMERCIAL



MARKETING Y PROMOCION

OCUPACION

LOCATARIOS EN OPERACIÓN

✓ CARULLA



✓ CAFÉ QUINDIO



✓ CREPES & WAFFLES



✓ CAJERO DAVIVIENDA



✓ CAJERO SERVIENTREGA



✓ TREVERETE



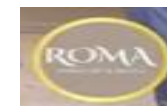
✓ SMART FIT



✓ DA PATACONES



✓ ROMA MAKE UP & NAILS



✓ ELITE LABS



4

GESTION FINANCIERA



INGRESOS EJECUTADOS

CANON		
PERIODO	FACTURACION	RECAUDO
ENERO-JUNIO 2024	731.211.465	719.996.973

98,4%

Es el indicador de recaudo generado por CESMA, de la cartera corriente representado por el 98.4% logrando así un recaudo efectivo y eficiente

ADMINISTRACION		
PERIODO	FACTURACION	RECAUDO
ENERO-JUNIO 2024	268.819.208	262.320.023

100%

Es el indicador de recaudo generado por CESMA, mayor al 97,5 % lo que representa un recaudo efectivo y eficiente frente a la facturación

GASTOS EJECUTADOS

EJECUCION 2024		ENERO 2024 (EJECUTADO)	FEBRERO 2024 (EJECUTADO)	MARZO 2024 (EJECUTADO)	ABRIL 2024 (EJECUTADO)	MAYO 2024 (EJECUTADO)	JUNIO 2024 (EJECUTADO)
EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS (COP)							
COSTOS		\$ 56.599	\$ 75.268	\$ 70.453	\$ 75.715	\$ 68.299	\$ 59.446
SEGURIDAD	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	\$ 38.418	\$ 38.418	\$ 38.418	\$ 38.418	\$ 38.418	\$ 38.418
MANTENIMIENTO	MTO TRANSPORTE VERTICAL	\$ 1.689	\$ 1.689	\$ 2.049	\$ 1.689	\$ 1.990	\$ 1.689
	CER TIFICACION ASCENSORES			\$ -	\$ -	\$ -	\$ 330
	CONTROL DE PLAGAS	\$ 352		\$ -	\$ -	\$ 339	\$ 480
	AROMATIZANTE BAÑOS	\$ 638	\$ 638	\$ 689	\$ -	\$ 638	\$ 638
	PERSONAL MANTENIMIENTO	\$ 2.603	\$ 2.818	\$ 2.579	\$ 1.657	\$ 3.336	\$ 2.722
	DOTACION, HIGIENE Y CAFETERIA	\$ 1.489	\$ 307	\$ 1.212	\$ 1.015	\$ 1.312	\$ 15
	REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 3.704	\$ 8.106	\$ 592	\$ 1.640	\$ 7.886	\$ -
ADECUACIONES	INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES FG.SAS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.845	\$ -	\$ -
BENEFICIOS A EMPLEADOS	ASEO	\$ 6.721	\$ 4.398	\$ 6.441	\$ 7.030	\$ 5.367	\$ 4.246
ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO TRANSFORMADOR ENERGIA PEQ			\$ 9.653	\$ -	\$ -	\$ 7.660
SER VICIOS PUBLICOS	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		\$ 2.074	\$ -	\$ 2.326	\$ -	\$ 2.691
	ASEO	\$ 243	\$ 257	\$ 230	\$ 316	\$ 288	\$ 264
	GAS NATURAL	\$ 30		\$ 62	\$ 33	\$ 33	\$ 31
	TELEFONO E INTERNET	\$ 93	\$ 93	\$ 93	\$ 93	\$ 93	\$ 93
ADMINISTRACION	ADMON DELEGADA		\$ 16.000	\$ 8.000	\$ 8.000	\$ 8.000	\$ -
BANCARIOS	GASTOS FINANCIEROS	\$ 619	\$ 470	\$ 435	\$ 653	\$ 599	\$ 169

Durante el primer semestre se ejecuto un total de gastos de \$405 millones compuesto principalmente por los siguientes rubros:

SEGURIDAD Y VIGILANCIA 56,8%
ADMINISTRACION DELEGADA 9,8%

INVERSION

Como consecuencia de la falta de operación y/o entrega de los equipos mencionados por parte del Constructor; diferentes marcas (grandes, medianas y pequeñas), potenciales interesados en tomar áreas en arriendo dentro del Módulo Comercial, han desistido en sus intenciones; por considerar que la falta de sistemas y/o equipos básicos son prioritarios para el funcionamiento y sostenibilidad comercial, para ello es necesario ejecutar la siguiente inversión:

CONCEPTO	DESCRIPCION	VALOR
Lavado Fachada	Requerimiento secretaria de salud.	\$20.000.000
Instalación Vidrios	Instalación vidrios Smart Fit, y Local 14	\$ 10.000.000
Embellecimiento Mural	Embellecimiento mural floral.	\$25.000.000
Desmanchado Piso	Primera Planta (secretaria de salud)	\$30.000.000
		\$ 85.000.000

CONCEPTO	DESCRIPCION	VALOR
Cableado CCTV	Planos y APP	\$ 14.000.000
Red Contra Incendios	Necesaria para obtener el permiso de bomberos	\$ 20.000.000
		\$ 34.000.000

Se necesita coordinar visitas con proveedores especializados en plantas electricas, sistemas hidraulicos y red contraincendios

INVERSION

CONCEPTO	DESCRIPCION	VALOR
Tablero motobombas	Automatización de tablero motobomba sótano 7	\$20.000.000
Instalación medidores	Cambio de 10 medidores locales comerciales.	\$ 10.000.000
Adecuación de tableros	Tableros de locales comerciales.	\$ 10.000.000
		\$ 40.000.000

PERDIDA OPERACIONAL ADMINISTRACION

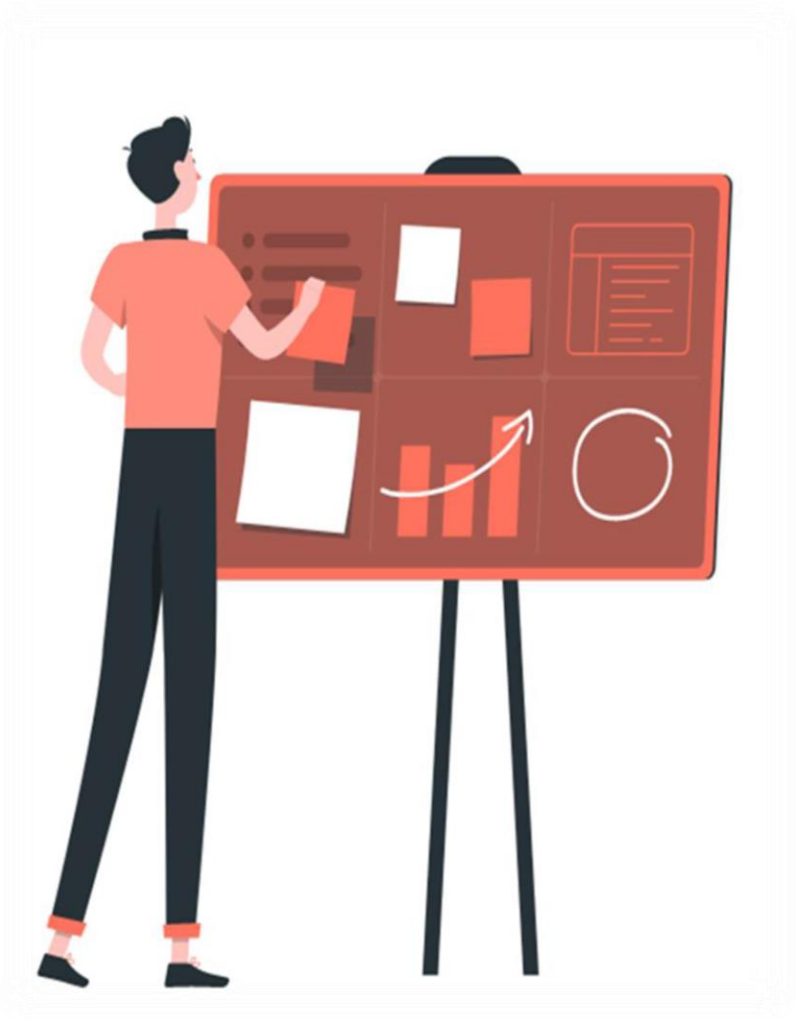
	PROMEDIO MENSUAL*	EJECUTADO A JUNIO **	PROYECTADO DICIEMBRE
SALDO INICIAL			-\$ 353.599.000
INGRESO	\$ 40.933.000	\$ 245.598.000	\$ 491.196.000
COSTO	\$ 67.630.000	\$ 405.780.000	\$ 811.560.000
UTIIDAD/PERDIDA	-\$ 26.697.000	-\$ 160.182.000	-\$ 673.963.000

➤ El déficit actual obedece a las áreas que no se encuentran ocupadas.

PUNTO DE EQUILIBRIO

	PROMEDIO MENSUAL*
INGRESO	\$ 40.933.000
COSTO	\$ 67.630.000
UTIIDAD/PERDIDA	-\$ 26.697.000

VALOR POR M2	\$	16.000
METROS DISPONIBLES		3.873
VALOR PARA CUBRIR DEFICIT	\$	77.460.000



5

CONCLUSIONES

GENERALES

- Una vez se encuentren en explotación económica la totalidad de las áreas del modulo comercial del complejo Bacata y el estado material de las mismas se encuentren en optimas condiciones para su operación, esto generara un mayor índice de recaudo de recursos , que una ves atendidos los costos y los gastos producto del desarrollo y explotación de tales áreas.
- Frente a las estrategias implementadas permitieron mantener el flujo de clientes interesados (10 contactos calificados) del cual se logro captar el cliente TELESET SAS (con un contrato a 3 meses), tenemos 2 con 50% de probabilidades de cierre y los restantes se vienen trabajando periódicamente para cerrar el año con una ocupación mayor
- Se debe mantener la gestión para aumentar el flujo de visitantes; realizar activaciones de manera periódica, invitación a potenciales interesados en la ubicación de ferias de emprendimiento
- Se han ejecutado actividades de mantenimiento como son arreglo de iluminaria, pintura y acabados lo que permite tener una mejor imagen en el país el mercado y el sector.
- Se proyecta a finales de 2024 obtener el punto de equilibrio para esto se busca implementar medidas estratégicas que permitan el aumento de ingresos por medio de estrategias y marketing para así lograr la captación de nuevos clientes

