

INFORME DE GESTIÓN AÑO 2019
ZONA FRANCA DE RIONEGRO – PROPIEDAD HORIZONTAL

La Administración y el Consejo de Administración presentan el informe de gestión correspondiente al año 2019:

EVOLUCION

Con el debido acompañamiento del Consejo de Administración, la Administración atendió los asuntos concernientes al funcionamiento de la copropiedad. Estos fueron discutidos en las reuniones del Consejo de Administración que se llevaron a cabo cada mes. Algunos de los aspectos más destacados fueron los siguientes:

Nuevos Desarrollos

Durante 2019 se alcanzó un área construida aproximada de 170,000 metros cuadrados, presentándose un crecimiento del 6% frente al área registrada en 2018.

Aspectos Administrativos

Dentro de los aspectos administrativos más relevantes se encuentran:

- Se realizaron las obras civiles correspondientes a las obligaciones urbanísticas de los lotes 237 a 250 de la Etapa XI, de acuerdo con la Resolución 0010 de 08 de enero de 2019 y el Acuerdo de pago 03 del 15 de enero de 2019, firmado con el Municipio de Rionegro. El valor que le correspondió a la Copropiedad fue de \$442 millones de pesos.
- Se obtuvo el Certificado de Bomberos para las Zonas Comunes, otorgado por el Cuerpo de Bomberos del Municipio de Rionegro, con una inversión de \$17 millones en asesorías y obras de adecuación en la red de acueducto y equipos de presión por valor de \$50 millones. Este certificado debe ser solicitado anualmente al Cuerpo de Bomberos, según lo estipula la norma.
- Se terminaron las obras civiles de la remodelación de las oficinas administrativas con una inversión de \$214 millones.
- Las obras de la red de gas presentan un nivel de avance de 90%. Estamos a la espera de que Alcanos de Colombia S.A. E.S.P. verifique cumplimiento de estándares de calidad y lleve a cabo la conexión.
- Se iniciaron las obras de mejoramiento en la subestación de energía, consistentes en el cambio de los seccionadores de fusible actuales por celdas de media tensión, para minimizar el riesgo por el aumento en los consumos de energía. Asimismo, las obras para la adecuación e instalación de un tercer transformador con el objeto de atender rápidamente un daño en aquellos que se encuentran en servicio.
- En el mes de abril del 2019 se presentó una creciente súbita en la Quebrada Chachafruto que causó daños en parte de la infraestructura de la red de alcantarillado de A.R., el puente peatonal

 1

que comunica a la PTAR y parte del cerco perimetral de la Zona Franca, Los costos de estas reparaciones ascendieron a \$41 millones.

- Se obtuvo la aprobación por parte de la Superservicios del trámite de actualización del RUPS para el año 2019 en la calidad de productor marginal en área rural de los servicios de acueducto y alcantarillado.

Gestión Operativa

Durante el año se realizaron actividades de mejoramiento y mantenimiento de zonas verdes, vías, parqueaderos, servicio de vigilancia y control de acceso y salida, infraestructura eléctrica e iluminación pública, entre otras. Con unos gastos y costos operacionales por valor de \$2,496 millones y unos gastos en inversiones en infraestructura y mejoras por valor de \$739 millones, cifra que contiene la ejecución de obras de compensación por áreas de cesión por valor de \$442 millones.

Con respecto a los diferentes centros de costos en los cuales están divididos los gastos operativos de la copropiedad, el comportamiento fue el siguiente:

- Funcionamiento (incluyen los centros de costos Administrativos, apoyo y control y mantenimiento de bienes comunes): presentó un gasto de \$1,861 millones lo que representa un incremento del 9% frente al 2018, debido al mejoramiento de salarios al personal con el fin de conseguir la retención de este.
- Acueducto: presentó un gasto de \$367 millones en 2019, con un incremento del 3% frente a 2018, debido a un menor consumo por parte de los usuarios.
- Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales: presentó un gasto de \$249 millones, con una ejecución del 88% del presupuesto y un incremento del 9% con respecto al gasto del año 2018. El incremento se da principalmente por el aumento en el número de personas.

El comportamiento de la situación financiera y los diferentes gastos realizados en el año 2019 fueron oportunamente revisados y discutidos en las reuniones mensuales del Consejo de Administración, como consta en las respectivas actas.

Como prestador de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, la copropiedad cumplió con los estándares que exige la norma. Se realizaron 55 análisis de la calidad del agua potable y se realizaron 11,591 análisis de los parámetros de control de calidad del agua en nuestro laboratorio. Realizamos el control y vigilancia a los vertimientos que los usuarios realizaron al alcantarillado, velando por que estas den cumplimiento con las normas. La cooperativa Servimos reciclo los residuos aprovechables que las diferentes empresas generaron.

RESULTADOS FINANCIEROS Y SITUACIÓN ECONÓMICA

Los estados financieros de ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE RIONEGRO – PROPIEDAD HORIZONTAL se han preparado de acuerdo con las Normas de

Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en el año 2015.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración, los mismos pueden ser modificados y deben ser aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

Estado de Situación Financiera

Activos

Activos corrientes: Cierran el año en \$1,479 millones, con una disminución del 18% y una variación de \$314 millones debido principalmente a la ejecución de inversiones en infraestructura y la disminución de los deudores (cuentas por cobrar), en especial la de energía que presentó una disminución de \$43 millones.

La cartera total presentó una disminución del 34% con respecto al año 2018, con una variación de \$134 millones para situarse en \$258 millones. De la cartera total, \$106 millones corresponde a vencimientos inferiores a 30 días y los mayores a 90 días cerraron en \$27 millones de pesos. La provisión de cartera se ubicó en \$31 millones, correspondientes a los morosos de más de 90 días y aquella considerada de difícil recaudo.

Activos No Corrientes: cierran el 2019 en \$636 millones con un aumento frente a 2018 de \$189 millones equivalente al 42%, debido principalmente a la construcción de las oficinas administrativas por valor de \$218 millones.

Pasivos

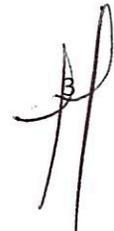
Los pasivos totales presentan un saldo en 2019 de \$695 millones con una variación de \$194 millones equivalente a un aumento del 39%, que se da principalmente por ingresos recibidos por anticipado de venta de lotes desafectados de la zona común y el aumento del Fondo de Subestación.

Patrimonio

Al finalizar el año 2019, el patrimonio presenta una disminución del 18% y se ubica en \$1,421 millones frente a \$1,738 millones en el 2018, que se da por el déficit presentado durante 2019 ocasionado a su vez por las inversiones en obras urbanísticas.

Estado de resultados integrales

Los ingresos operacionales fueron de \$2,628 millones con un aumento de 4% frente al año 2018, debido al efecto combinado de nuevas áreas aportantes y aumento en tarifa e ingresos por arrendamiento de zonas comunes. No obstante se presenta una disminución en el ingreso en los servicios de acueducto y alcantarillado por menor consumo registrado, el cual paso de 14,049 m³/mes en 2018 a 11,373 m³ /mes en 2019.



El gasto operacional cerró el año 2019 en \$2,484 millones y un aumento del 8% frente a 2018, producto principalmente del aumento en salarios que fue del 7%. Lo anterior arroja un excedente operacional de \$126 millones, incluyendo la provisión del Fondo de Imprevistos (ley 675) por valor de \$19 millones.

Debido a las obras de urbanismo los resultados arrojan una pérdida de \$317 millones frente a un excedente del año 2018 de \$198 millones.

La copropiedad contó con un flujo de caja favorable que le permitió atender las inversiones y obligaciones con sus propios recursos.

Los estados financieros y demás información exigida por ley, se puso a disposición oportunamente de los copropietarios.

MANIFESTACIONES DE LEY

Durante el año 2019 se dio cumplimiento a la Ley 603 de 2000 y a la normatividad sobre propiedad intelectual y derechos de autor en general, y en especial del software instalado, para lo cual hemos constatado la existencia y originalidad de las respectivas licencias y no tenemos conocimiento de incumplimiento alguno que haya tenido la copropiedad referente a estas reglamentaciones.

Así mismo, siguiendo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 87 de la Ley 1676 de 2013, se deja constancia que durante el año 2018, los administradores de la Copropiedad y su Consejo de Administración no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

BALANCE SOCIAL

Durante el año 2019 se contó con 45 empleados vinculados a término indefinido, 2 practicantes del SENA y 6 personas a través del servicio de vigilancia contratada con terceros. Se cumplió con las obligaciones prestacionales que la ley dispone.

Así mismo, por su actividad y la demanda de bienes y servicios, se generaron varios empleos indirectos a personas de la región. Además, se hizo presencia con aportes en especie en las festividades navideñas a los vecinos de la vereda Chachafruto y en algunos eventos organizados por la Alcaldía Municipal.

Igualmente, se impulsaron los temas relacionados con seguridad y salud en el trabajo, en asocio con la ARL Sura. Se implementaron programas de promoción y prevención y la implementación del sistema de gestión en seguridad y salud en el trabajo y se instaló en el parque un desfibrilador para reanimación de personas con problemas cardiacos.

Bajo la dirección del usuario operador y en asocio con el municipio de Rionegro, logramos darle solución a la problemática de movilidad de peatones y vehículos y se logró aumentar ostensiblemente la seguridad para cientos de personas que diariamente veían expuesta su seguridad al atravesar el

parqueadero de la zona franca. Adicionalmente la instalación de 28 luminarias permitieron hacer más seguro el tránsito nocturno, dos pompeyanos para cruce de peatones ayudan a minimizar el riesgo de los cruces de vías, un nuevo paradero de buses brinda bienestar a los usuarios de este servicio y bancas ubicadas a lo largo del trayecto de alrededor de 600 metros lineales permiten el disfrute de la comunidad circundante.

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2020

Para el año 2020, el usuario operador espera obtener del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo la aprobación de la ampliación de la Zona Franca de Rionegro a un lote colindante con un área de 5 hectáreas aproximadamente.

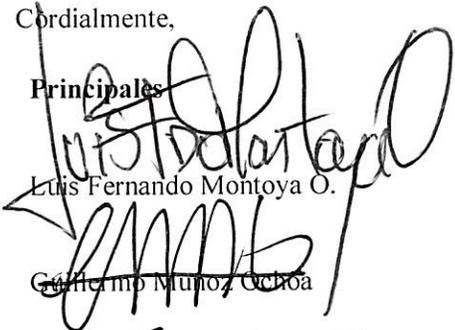
Igualmente, se espera obtener la aprobación por parte del Mincit de la reducción de un área de 13,703.3 m² de la Zona Franca de Rionegro, para que posteriormente el usuario operador proponga al municipio el desarrollo de un parque público en dicha área.

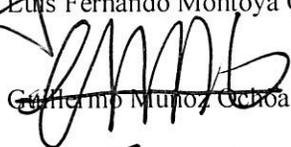
Por ultimo queremos expresar nuestros agradecimientos a todos los empleados por su dedicación y compromiso, a los copropietarios que a través de la asamblea de copropietarios han apoyado las actividades emprendidas e igualmente a todas las personas que de una u otra forma han contribuido al desarrollo de la copropiedad.

El presente informe ha estado a disposición de los señores copropietarios con quince (15) días de anticipación a la fecha de esta Asamblea, junto con los estados financieros y los anexos exigidos por la ley, correspondientes al ejercicio del año 2019.

Cordialmente,

Principales


Luis Fernando Montoya O.


Guillermo Muñoz Ochoa


Carlos Alberto Mesa P.


María E. Correa Ramírez

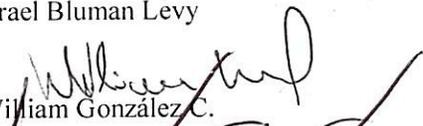
Frank Mauricio Bohórquez P.

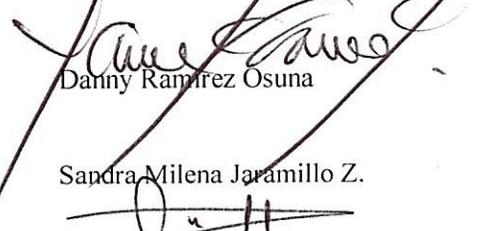

Carlos Alberto Mesa P.
Representante Legal Administrador

Suplentes

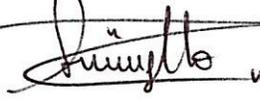

John Fredy Santamaría A.

Israel Bluman Levy


William González C.


Danny Ramírez Osuna

Sandra Milena Jaramillo Z.


Sandra Milena Jaramillo Z.

