



CentroMayor  
CENTRO COMERCIAL

# 75 Años

**de Grandes Emociones**



**Asamblea de Copropietarios  
2025**

**INFORME DE GESTIÓN 2024**



**En el sur de Bogotá, en un terreno que alguna vez fue el hogar de circos itinerantes llenos de color, alegría y momentos inolvidables, nació un proyecto arquitectónico destinado a transformar la dinámica comercial en la ciudad.** Inspirado en ese espíritu festivo, Centro Mayor Centro Comercial fue concebido con los más altos estándares de diseño y construcción. Arquitectos, urbanistas, ingenieros, expertos en marketing y profesionales de diversas disciplinas, unieron su talento para dar vida a un espacio icónico que integra locales comerciales, áreas de esparcimiento y una experiencia única, conservando su propósito de ofrecer Grandes Emociones para Todos, manteniendo la alegría y el sello del circo.

**E**ste espíritu se refleja en los techos coloridos, carpas y plazas, que rinden homenaje a los protagonistas del circo, a través de los gigantismos que hoy hacen parte del ADN de la marca y que conectan generaciones para permanecer en el corazón de nuestros visitantes a lo largo del tiempo.

Con una imponente área de 238 mil m2 integrando modernidad y funcionalidad, **Centro Mayor es el gigante del sur de Bogotá que trascendió las distancias físicas, para posicionarse como el número uno en la mente y en el corazón de los colombianos.**

**El reconocimiento de Centro Mayor no solo radica en su diseño, sino en la visión de un grupo de empresarios y emprendedores que creyeron en este proyecto desde sus inicios.**

Con intuición y experiencia, nuestros propietarios apostaron por una idea que hoy es un referente nacional. **Durante 15 años, han sido los artífices de un legado, impulsando el crecimiento y evolución del Centro Comercial,** mientras contribuyen a valorizar el sector y a posicionar el sur de la ciudad como un eje estratégico de desarrollo económico y social.



Esta visión se refleja en la fuerza comercial que impulsa a Centro Mayor cada día. **Somos el hogar de más de 300 marcas que representan lo mejor del comercio nacional e internacional.** Desde emprendimientos colombianos que han encontrado en este espacio una plataforma para crecer, hasta marcas que traen lo último en tendencias globales; tiendas que ofrecen una amplia variedad de categorías, desde moda, tecnología, entretenimiento y gastronomía, hasta servicios especializados.

**Con más de 2.500 colaboradores, no solo generamos empleo, sino que impulsamos la construcción de una sociedad con mayores oportunidades,** consolidando al Centro Comercial como un referente del retail en el país, bajo el **compromiso de impactar positivamente a la comunidad, ofrecemos experiencias que van más allá de la compra.**

**Durante estos 15 años, los grandes protagonistas han sido nuestras familias,** quienes nos convierten en el escenario de sus momentos más especiales. Aquí, han vivido la magia de sus primeros logros, la emoción de las celebraciones y la dicha de compartir juntos.

Centro Mayor como testigo de cada sonrisa, cada abrazo y cada momento que quedará grabado en la memoria; un espacio donde los recuerdos se transforman en historias que se crean y perduran, acompañándonos para siempre. **Sigamos juntos, construyendo Grandes Emociones para Todos.**



**¡Bienvenidos!**

# 15 Años

**de Grandes Emociones**

• • • • •

## Asamblea de Copropietarios 2025

El 2024 fue un año marcado por importantes logros. El Estudio RAC de B&Óptimos **ratificó a Centro Mayor como el Centro Comercial número uno**, consolidándonos como el más preferido con un 8% y el más recordado a nivel nacional con el 9.3%. A su vez, el estudio de Yanhaas para las revistas Dinero y Semana, **confirmó que seguimos siendo líderes en la mente de los jóvenes bogotanos con un 10%.**

Estos resultados **reflejan el esfuerzo y la colaboración constante de nuestras marcas, propietarios, colaboradores y aliados estratégicos**, quienes han hecho posible este éxito compartido.



## Recordemos juntos los reconocimientos obtenidos a lo largo del año, los cuales respaldan este liderazgo:



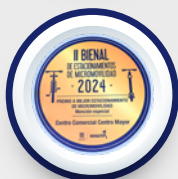
- **Obtuvimos la certificación en el Sistema de Gestión Basura Cero**, categoría Oro, siendo esta la distinción más alta que certifica ICONTEC, por promover la economía circular.



- Por quinto año consecutivo, logramos **la recertificación en la categoría Élite del Programa de Excelencia Ambiental Distrital**, realizado por la Secretaría Distrital de Ambiente. Este reconocimiento fue en respuesta a la implementación de prácticas sostenibles y el cumplimiento destacado de la normativa ambiental.



- Obtuvimos la **recertificación de todos los procesos en el marco del Sistema de Gestión de Calidad en la Norma ISO 9001:2015**. Compromiso de Centro Mayor con la satisfacción del cliente y la evolución organizacional.



- La Alcaldía Mayor de Bogotá nos otorgó una **mención especial y el premio al Mejor Estacionamiento de Micromovilidad**, reconociendo la dedicación a la innovación y al desarrollo urbano responsable.



- Logramos la **actualización del sello de Responsabilidad Social Empresarial** emitido por Fenalco Solidario.



- SURA nos **certificó al 100% en los estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo**, de acuerdo con la Resolución 0312 del 2019, destacando buenas prácticas en bienestar y seguridad laboral.



- Y, por tercer año seguido, la Revista Gerente **reconoció al Dr. Juan Carlos Pineda como uno de los 100 Gerentes más exitosos del país**, destacando el liderazgo y excelencia de Centro Mayor.



- **Capacitamos el 93% del equipo de colaboradores en liderazgo y excelencia en el servicio** a través del programa MIMOS, liderado por el reconocido conferencista David Castejón.

# CIFRAS QUE REFLEJAN NUESTRA GESTIÓN



En el 2024 los resultados fueron una prioridad para el Centro Comercial. Pese a los retos derivados del contexto económico nacional, **la Copropiedad generó más de \$34.449 millones en ingresos**, que **representan el 95% de cumplimiento del presupuesto** y un **crecimiento respecto al año anterior del 5%**.



Gracias al compromiso de los comerciantes con **el pago de la cuota de Administración**, **alcanzamos más de \$15.900 millones**. En ingresos por **estacionamiento**, **recaudamos más de \$10.248 millones**.



Durante este año, **la comercialización de zonas comunes alcanzó resultados históricos**, sobrepasando la meta establecida en el presupuesto con **ingresos superiores a \$8.560 millones, logrando un cumplimiento del 100%**. Este desempeño representa un **incremento del 9% en ingresos** comparado con el año anterior y consolida la ejecución más alta en los 15 años de operación del Centro Comercial.



Destacamos la formalización de 280 negocios en los diferentes canales de venta, **logrando aforos del 100% en ferias comerciales, bodegas y antenas**. Este éxito se complementó con la optimización de ingresos a través del incremento en activaciones de marcas y publicidad, así como el fortalecimiento de la fidelización de nuestros clientes.



En **relación con la cartera**, iniciamos el año con **\$182 millones** y la **finalizamos con un total de \$64 millones, lo que representa un 0.4%** del ingreso por expensas de administración, con una **recuperación del 65%** correspondiente a **\$115 millones**. Extendemos el agradecimiento a cada propietario y marca que contribuyó a este recaudo. Acciones que demuestran nuevamente el gran compromiso de todos para cumplir los objetivos.



Además, iniciamos el año con una **inversión inicial en CDTs de \$4.299 millones** y logramos **cerrar el periodo con un total de \$5.613 millones**, lo que representa un **crecimiento del 31%**. Este resultado fue posible gracias a la sólida gestión financiera llevada a cabo con las entidades bancarias, optimizando recursos y fortaleciendo la posición económica del Centro Comercial.





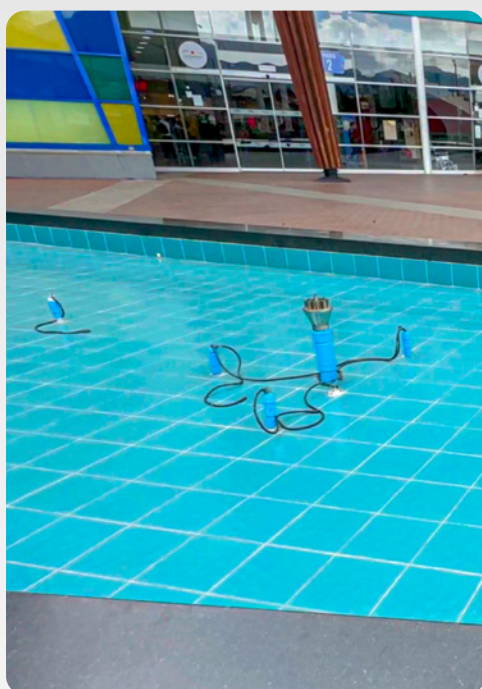


## ESPACIOS QUE INSPIRAN



Con el continuo flujo de visitantes y los años de operación, priorizamos la ejecución de proyectos clave en mantenimiento, embellecimiento y prevención de riesgos para preservar y mejorar la infraestructura. **Estas acciones fueron financiadas exclusivamente con los recursos generados por los ingresos, sin necesidad de recurrir al endeudamiento externo** ni al uso del fondo de imprevistos, reflejando una gestión responsable y sostenible.

Es así como **ejecutamos proyectos de mejora por \$1.228 millones**, logrando los siguientes impactos:



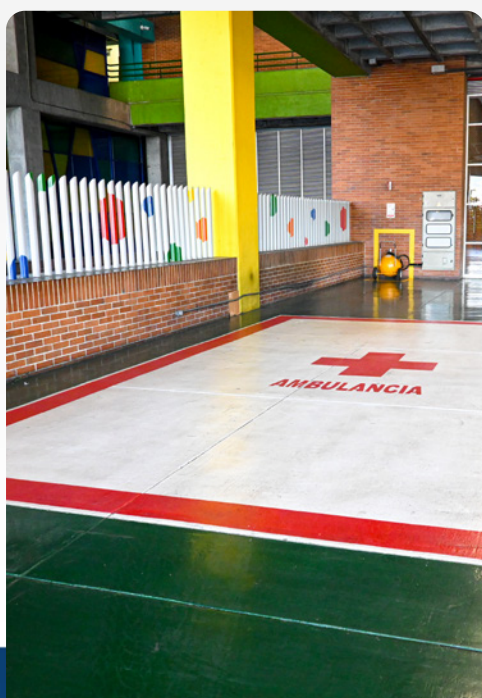
Adquirimos e instalamos más de **500 lámparas dimerizables tipo LED para completar el cambio total de la iluminación en el sótano del Centro Comercial**. Esta acción mejoró la eficiencia energética, proporcionó una iluminación de alta calidad, extendió la vida útil del sistema y contribuyó al cuidado del medio ambiente.



**Intervinimos 489 m<sup>2</sup> en las islas de acceso y salida vehicular con pintura epóxica, de alta resistencia**, mejorando la presentación y apariencia de estas áreas, brindando una mejor experiencia a los usuarios en el estacionamiento.



**Instalamos dos cadenas de pasos y tres pasamanos en las escaleras eléctricas de la Plazoleta de Eventos** y el acceso desde el sótano al primer piso. Esto aseguró el correcto funcionamiento y buen estado de los equipos de transporte vertical para locatarios y visitantes.



Realizamos **mantenimiento y restauración del emboquillado de granito y la impermeabilización de los cárcamos de la fuente externa**. Estas acciones conservaron el buen estado de la infraestructura y mejoraron su presentación.





Remodelamos la **Unidad Técnica de Acopio (UTA)**, con la demolición de muros de superboard, reemplazándolos por mampostería, optimizando el espacio disponible para facilitar el almacenamiento, selección, compactación y pesaje de materiales reciclables. También **se demolió y reemplazó el piso de 104 m<sup>2</sup> en esta zona**, utilizando concreto resistente a sulfatos. La intervención mejoró la firmeza al alto tráfico y evitó reemplazos frecuentes, optimizando las condiciones de trabajo y funcionalidad.



Realizamos el **mantenimiento y lavado de 3.100 m<sup>2</sup> de cubierta en policarbonato en la Plaza de Eventos**, garantizando su conservación y prolongando su vida útil.



Adquirimos e instalamos **60 dinamos para fluxómetros EcoPower**. Esto aseguró el correcto funcionamiento de los baños, implementando una tecnología más eficiente y ecológica.



Remplazamos **610 m<sup>2</sup> de adoquín por concreto estampado en la entrada peatonal No. 2**, eliminando riesgos relacionados al deterioro y mejorando la estética del acceso principal del Centro Comercial.



**Impermeabilizamos la cubierta en el área de futura expansión**, con la instalación de 4.000 m<sup>2</sup> de membrana PVC, mitigando filtraciones y asegurando la durabilidad de la infraestructura.



# SERVICIO E INNOVACIÓN EN EL ESTACIONAMIENTO



Durante el año 2024, el servicio de estacionamiento registró un flujo total de 1 millón 507 mil automóviles, 790 mil motos, 205 mil bicicletas y 209 mil usos de casilleros. **Estas cifras evidencian la confianza de 2 millones 712 mil clientes en un servicio que prioriza la seguridad, comodidad y atención oportuna.**

Durante este año, logramos **implementar avances significativos en el servicio de estacionamiento, fortaleciendo la operación y cumpliendo con las normativas vigentes.**

Conozcamos las acciones más relevantes:



Habilitamos el **sistema de interfonía hacia los cajeros de pago en efectivo**, para brindar una respuesta más rápida y oportuna a nuestros clientes.



Para mejorar la experiencia del cliente, **se instalaron datáfonos en los cajeros de casilleros y bicicletas**, permitiendo el uso de tarjetas débito y crédito como alternativa al efectivo.



**Instalamos 10 cámaras y se reubicaron 3 cámaras PTZ** tipo domo, para mejorar el monitoreo en tiempo real de la zona de parqueo de motos.



**Modernizamos el sistema Adventa**, pasando de la versión 4.3 a la 5.9 aumentando los niveles de seguridad informática.



**Implementamos el aplicativo de Facturación Electrónica** en cumplimiento del Decreto 000189 de la DIAN.



Además, **ejecutamos obras clave como la ampliación de la capacidad del parqueadero de motos**, pasando de **640 a 1.020 espacios**.





# SEGURIDAD, CONFIANZA Y PREVENCIÓN

En Centro Mayor entendemos que las mejores experiencias de compra se viven en entornos seguros.

Por ello, estamos comprometidos a fortalecer la seguridad e implementar estrategias efectivas que promuevan la tranquilidad de los visitantes, colaboradores y comerciantes.

Durante el 2024, logramos **importantes avances**:



Instalamos **463 botones de pánico adicionales**, alcanzando un total de **786**, garantizando cobertura del 100% para locales, burbujas y stands. Además, implementamos 10 cámaras faciales estratégicamente ubicadas, logrando la supervisión completa de las entradas del Centro Comercial. El sistema contó con la identificación de 1.249 personas registradas por modalidad de hurto.



Reducimos los incidentes en un **17%** según los reportes de seguridad, pasando de 1,932 casos en 2023 a 1,599 en 2024.



El enfoque preventivo permitió que **el 53.6% de los reportes gestionados fueran acciones positivas**, con impactos como la recuperación de bienes hurtados por un valor superior a **\$156 millones**, **156 aprehensiones de sospechosos entregados a las autoridades competentes** y la entrega de **74 menores extraviados a sus padres**, entre otras actividades, fortaleciendo la confianza en nuestros procesos.



La colaboración interinstitucional fue clave. **En alianza con la Policía Nacional, la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Seguridad**, realizamos **campañas de prevención** como la presentación del “*Tren de la Seguridad*” con el acompañamiento de la **Patrulla Púrpura** y la presencia diaria de **auxiliares de policía** en las instalaciones. Eventos destacados incluyeron la reunión con la **Secretaría de Seguridad de la Alcaldía de Antonio Nariño** en septiembre, y en octubre, actividades de Halloween junto a la **Policía de Tránsito y la Policía de Infancia y Adolescencia**.



Gestionamos **apoyos en los accesos vehiculares mediante vallas y conos**, para optimizar el flujo vehicular.



Realizamos **campañas de intervención para mitigar la presencia de vendedores informales** en zonas circundantes a los ingresos del Centro Comercial.



Vivimos la **presentación de la Banda Sinfónica de la Escuela de Cadetes General Santander (ECSAN)**.



Además, contamos con un promedio de **12 funcionarios de la Policía Nacional de manera permanente** para la temporada de fin de año.



# MARKETING QUE CONECTA

En 2024, con el apoyo del Comité de Mercadeo, creamos experiencias que impulsaron tanto la visita, como las compras de nuestros clientes. Realizamos una investigación de mercados, encuestando a todas las marcas y a más de mil clientes para ajustar estrategias a sus necesidades.

19 mil clientes y locatarios disfrutaron gratuitamente de eventos como:

- A Ritmo con Centro Mayor
- El aniversario del Centro Comercial
- Eucaristías
- **El Día del Niño:** Héroes del Circo
- **La celebración del Día de la Madre:** Mamá, Dueña de la Magia
- **El Día del Padre:** Papá, Campeón de las Emociones
- **El Día del Vendedor** con el conferencista internacional David Gómez

- **El Día del Amor y la Amistad:** Revive la Emoción
- Gigantes de Centro Mayor
- El lanzamiento de **Navidad por el Planeta** con la Orquesta La 33 y Los Hispanos
- El Segundo Encuentro de **Amigos**
- **Peludos**  
El show de las **novenas de Navidad** con la Fundación Cultural Ballet Folclórico Tierra Colombiana.

En 2024, **las estrategias de comunicación y marketing lograron un impacto significativo**, llegando a más de **40 mil clientes** y posicionando a Centro Mayor como un **referente de experiencias y promociones para los visitantes**.







- » A través de nuestras plataformas digitales, **llegamos a más de 46 millones de personas**, destacando la colaboración de 30 influenciadores que crearon contenido sobre experiencias, compras, estilos de vida y actividades familiares.



- » La implementación de **mapas digitales facilitó la experiencia de búsqueda de los visitantes, generando más de 100 mil interacciones en dos meses**. Además, se renovaron 4 pantallas en las puertas principales del Centro Comercial, impactando también, la comunicación con los clientes.



- » **La comunidad en redes sociales continúa creciendo, alcanzando un total de 411 mil 412 seguidores**, consolidando una audiencia activa y comprometida.



- » Fortalecimos las campañas de posicionamiento de marca con **un sólido plan de medios**, que abarcó **350 salidas en televisión, 8 mil 583 cuñas en radio** en las 12 emisoras más destacadas según el Estudio General de Medios, y **20 menciones de marca** en la modalidad de free press.



- » En materia de **gestión de fidelización de clientes**, los sorteos han sido clave para incrementar la base de datos, fortalecer la lealtad de los compradores y estimular las ventas. **El Sorteo Tesoro Millonario**, con más de **12.200 participantes** y premios de hasta **\$30 millones**, junto con la campaña **Pasaporte a Grandes Emociones**, que registró la participación de más de **4.600 clientes** e involucró una inversión total de **\$70 millones** en premios, no solo impulsaron las ventas, sino que también consolidaron una relación más cercana y comprometida con los visitantes.

# BIENESTAR PARA NUESTRAS MARCAS

Reforzamos las alianzas con marcas al ofrecerles opciones gratuitas que incrementan su visibilidad tanto en canales físicos como digitales. Durante 2024, **196 unidades comerciales aprovecharon las estrategias, lo que representa un crecimiento del 31% en comparación con 2023.** De estas:

**131**

Unidades comerciales utilizaron las **vitrinas móviles gratuitas.**

Más de **129**

**Actividades de volanteo.**

**79**

Patrocinadoras gozaron de **espacios exclusivos en los eventos realizados.**

**47**

Establecimientos impactaron el **Show de Ofertas TV con una satisfacción del 100%.**

**2 mil 474**

**Publicaciones difundiendo sus promociones a través de la página web y redes sociales.**

Complementando el plan de beneficios, incursionamos con las **sesiones de asesoría digital** donde extendimos recomendaciones para que las marcas optimizaran sus canales digitales, así mismo, **lanzamos el programa Expertos**, con vídeo clips en las redes sociales, donde se exaltaban los productos y servicios de su oferta comercial.







## MEDIO AMBIENTE EN ACCIÓN

En 2024, implementamos acciones sostenibles que reflejan nuestro compromiso con la conservación ambiental. Entre los logros más relevantes se incluyen: **Una reducción del 4% en el consumo de energía eléctrica, una disminución del 14% en residuos peligrosos, y una reducción del 19% en la disposición de residuos en rellenos sanitarios. Además, gestionamos 1 millón 123 kilogramos de residuos**, logrando un incremento del 9% en el aprovechamiento de materiales reciclables. Con la campaña "*Reduce, Separa y Reclama*", sensibilizamos sobre la separación de residuos, **recolectando mil 139 kilogramos de material aprovechable**. También, **en el Punto Posconsumo, recolectamos 16 mil 220 kilogramos de residuos**, contribuyendo a una gestión ambiental responsable.



## COMPROMISO CON LA COMUNIDAD

En 2024, Centro Mayor reafirmó su compromiso con el desarrollo social, poniendo a disposición sus zonas comunes para beneficiar a más de **30 entidades comprometidas con el bienestar de la comunidad. Durante el año, estos espacios fueron utilizados en 297 ocasiones**, generando un impacto significativo en la promoción de actividades comunitarias, educativas y culturales.

Esta contribución representa un valor económico estimado de más de mil 620 millones de pesos, consolidando al Centro Comercial como un aliado estratégico en iniciativas que fortalecen el tejido social y el bienestar colectivo.

También, Centro Mayor ha recibido visitas de entidades educativas, brindando espacios de aprendizaje enfocados en las dinámicas empresariales y prácticas sostenibles.

Una de las campañas destacadas fue **Navidad por el Planeta**, que fusionó el espíritu decembrino con el cuidado del medio ambiente, ofreciendo una experiencia mágica y educativa que involucró a toda la familia en actividades de sensibilización ambiental.



# EN CIFRAS, ASÍ CERRAMOS EL 2024: ¡UN AÑO EMOCIONANTE!



## Primer lugar

En la **mente** y el **corazón** de los colombianos.



### 99%

de **ocupación**  
en locales



### 24'891.984

**Cientes**

nos visitaron



Recibimos

### 2'298.071

**vehículos**

### 205.269

**bicicletas**



Nuestra **comunidad digital**  
hoy alcanza más de:

### 411.412

**Seguidores**



### \$156'649.593

**en mercancía recuperada**



### 156

**personas aprehendidas**

por hurtos y **entregadas**  
**a las autoridades**



### \$10.248'000.097

**Ingresos por estacionamiento**



### \$8.560'956.257

**Ingresos de zonas comunes**





# 15 Años

de Grandes Emociones

UNA HISTORIA DE

## ÉXITO COLECTIVO

Hoy, al mirar atrás y ver los logros alcanzados en 2024, celebramos no solo el éxito de este período, sino también los 15 años de Centro Mayor, un viaje lleno de desafíos, aprendizajes y, sobre todo, grandes emociones. Este aniversario no es solo un hito en la historia del Centro Comercial, sino también el reflejo del compromiso, el enfoque de calidad y la visión compartida por cada uno de los que forman parte de la gran familia: Propietarios, inversionistas, marcas, colaboradores y visitantes.

Centro Mayor ha sido el corazón vibrante del sur de Bogotá, un epicentro de innovación, crecimiento y experiencias inolvidables. A lo largo de estos 15 años, hemos transformado desafíos en oportunidades, alcanzando nuevos logros y consolidándonos como un referente de liderazgo en el país.

**El futuro es prometedor.** En cada paso, seguiremos reafirmando nuestro propósito: ser el lugar donde la magia y la alegría se encuentran, creando recuerdos que perdurarán por los próximos años. **Sigamos haciendo historia.**

Juan Carlos Pineda Vargas  
Administrador