



11. INFORME ANUAL DE GESTION ADMINISTRATIVA.

Informe de Gestión Administrativa del Consejo de Administración y Gerencia

Periodo enero – diciembre de 2017

Respetados asociadas/os reciban un cordial saludo en nombre del Consejo de Administración y la Gerencia. En cumplimiento de los Estatutos y de la responsabilidad social que nos otorga la Ley 222 de 1995, se presenta el informe que resume la gestión administrativa del periodo enero – diciembre de 2017.

Durante este año de labores se continuó con la política de acompañamiento a todos los asociadas/os, en general con los comerciantes, trabajadores, conductores, cargadores, con los clientes y usuarios de la Plaza, permitiendo empoderamiento con miras a generar sentido de pertenencia, a través de un diálogo permanente, franco y abierto con cada uno. Esta política ha permitido darle la importancia y el respeto merecido a cada persona de la plaza, así como también escuchar los planteamientos de las distintas partes interesadas para emprender nuevos proyectos y avanzar en los objetivos acometidos.

En la actual administración se tuvo como objetivo primordial que la Cooperativa Comuplazac desarrollara su objeto social empresarial, con un carácter de legalidad y continuar la búsqueda de sostenibilidad, con buenos márgenes de rentabilidad, fortaleciendo la gestión administrativa del Consejo y la gerencia, permitiendo la participación de los diferentes órganos de administración y control, lo cual redundará en una mejor gestión empresarial.

Es importante resaltar y agradecer el compromiso y sentido de pertenencia asumido por El Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia, que se apropiaron del rol directivo en un proceso de continuo aprendizaje, debatiendo cada decisión en la búsqueda de un mejoramiento continuo para la plaza, fomentando un buen trato a todos los comerciantes. Igualmente quiero resaltar y agradecer a los trabajadores de la cooperativa, Sor María Ortiz, que pasa por un difícil estado de salud y Luis Emilio Henao, y en su momento a los empleados temporales: Alberto Álzate, Carlos Enrique Henao y Cesar Cardona, por su valiosa labor realizada en bien de la Plaza, ya que sin ellos no hubiera sido posible desarrollar las funciones encomendadas, también cabe resaltar la gran labor del equipo administrativo conformado por la revisora fiscal, el señor contador, la secretaria y la gerencia, que demuestran que con el trabajo en equipo se pueden lograr intereses institucionales comunes

En cumplimiento del estatuto y de conformidad con las normas legales vigentes, se presenta a la Asamblea General Ordinaria de Asociados el informe de gestión correspondiente al periodo 2017, en el que se detallan los resultados sociales y económicos de la cooperativa.

En este informe se consignan las actividades más relevantes ejecutadas durante el año 2017, con el interés de brindar una información transparente y concreta sobre los avances y resultados de la gestión social, administrativa y financiera de la cooperativa, que se



enmarca dentro de las directrices definidas por la Asamblea y el Consejo de Administración, manifestando que la administración a dado cabal cumplimiento a lo señalado en la circular Básica Jurídica 007 de 2008, al Artículo 57 del Decreto 2649 de 1993 y a los Artículos 446 y 447 del Código de Comercio, y la ley 222 de 1995 en lo referente al desarrollo de las funciones y responsabilidades de los administradores.

PRINCIPALES REALIZACIONES:

En el año 2017, el Consejo de Administración y la Gerencia orientaron sus esfuerzos a la satisfacción de necesidades tanto económicas como sociales de los asociados, comerciantes, clientes de la Plaza y entidades de control, teniendo como base fundamental los principios y valores del sector solidario, como son la solidaridad, la ayuda mutua y el mejoramiento de la calidad de vida. Trabajo realizado con total transparencia y honestidad con que se deben manejar los recursos de los asociados, aportes que están debidamente respaldados en los títulos valores que se encuentran en la cooperativa financiera belén los cuales en el momento son de 355 millones de pesos.

En la gestión del año 2017 presentamos los aspectos más relevantes que nos permitieron obtener resultados positivos:

GESTIÓN FINANCIERA:

El seguimiento permanente a los estados financieros, a la ejecución y proyección del presupuesto, la colocación de créditos y la revisión constante de las políticas de crédito, permitió al Consejo de Administración y a la Gerencia tomar decisiones importantes que muestran el bienestar de nuestros asociados, tales como:

- En la gestión del efectivo se mantuvo en caja niveles normales, un promedio de \$5.000.000, los cuales están asegurados contra hurto, aunque es un tema de difícil control dado que en los días de recaudo de la facturación se puede doblar dicho saldo, en tal sentido se tiene asegurado un monto igual para el transporte de dinero a consignar. Durante el año se trató de pagar al máximo a los proveedores en efectivo para evitar pagar el 4 por mil y además para no mantener mucho efectivo en caja.
- El saldo de Bancolombia contiene los excedentes mensuales. Se mantiene la política de tener una fiducuenta en Bancolombia con el fin de obtener unos rendimientos adicionales ya que las cuentas corrientes no generen ningún tipo de intereses, por lo contrario, no generan sino gastos de administración y manejo. Esta fiducuenta genero intereses por todo el año por valor de \$1.888.391.
- Inversiones. Actualmente contamos con unos CDAT que se tenía por valor de \$290.000.000 con la cooperativa COBELEN que ofreció la mejor tasa de interés del mercado del 6.5 % efectivo anual. Estos CDAT se renovaron por \$ 355.000.000 es decir 65 millones de pesos más de lo que se tenía a un mediano plazo de 6 meses.



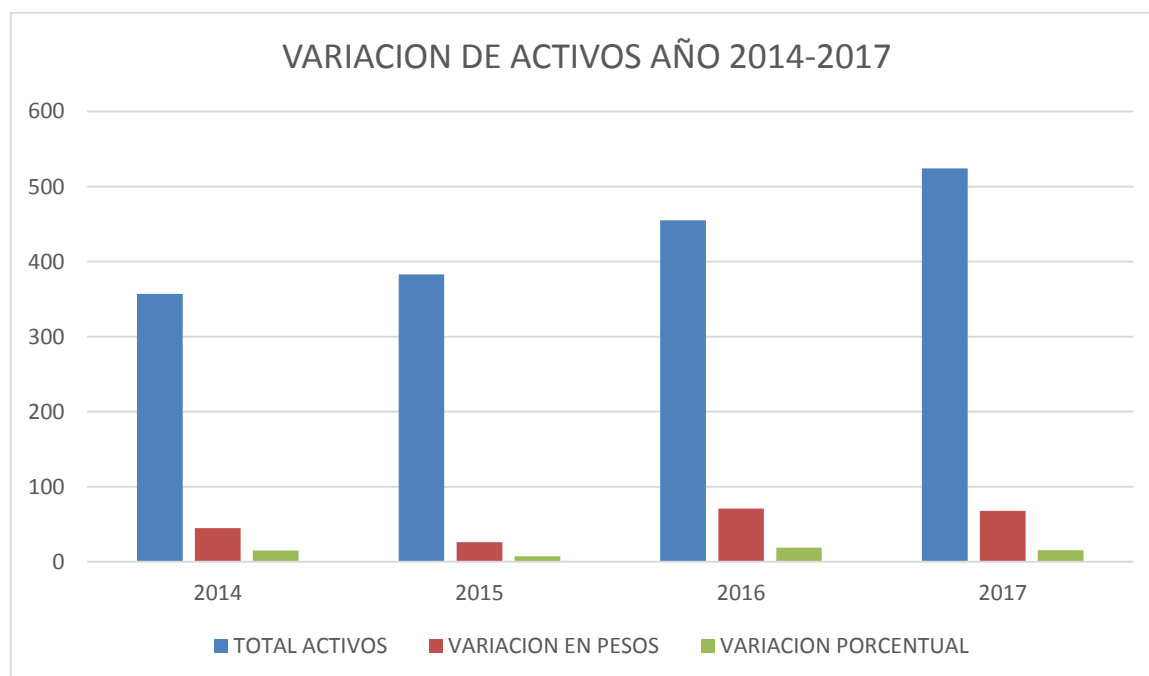
En total quedamos con unas inversiones en COBELEN de 355 millones más los intereses generados que son en promedio 20 millones de pesos al año.

- Cartera de crédito. En la gestión de crédito se conservaron bajas tasas de interés , donde se bajó de una tasa del 1,2 por ciento al 1.0 por ciento mensual, siendo un valor muy competitivo en el mercado, y con la modalidad de Presta ya a una tasa de 0.08%. Se permitió a varios comerciantes solucionar necesidades inmediatas como servicios públicos, surtir su negocio, mejoras locativas y ampliaciones entre otros, esto arrojó como consecuencia que la cartera de crédito se cerrara en \$83.739.242 millones, aproximadamente 37 millones de pesos más en relación con diciembre del año 2016, este aumento se debe a que los asociados están acudiendo cada día más a solicitar préstamos para suplir sus diferentes necesidades. Debemos tener en cuenta que aproximadamente el 90 por ciento de esta cartera está respaldada por los aportes sociales o en su defecto por propiedad raíz, lo que nos da un alto grado de confianza en la recuperación de la misma.
- Cartera de prestación de servicios: En la gestión de cartera de arrendamiento cabe destacar que la cartera morosa por este concepto disminuyó de 9.5% al 7% y que inclusive al momento ha disminuido otro porcentaje. Esta disminución es debido a que se han hecho una buena gestión de cobro y además porque se han castigado varias deudas de comerciantes que ya no están en la plaza.
- Activos totales : Se obtuvo un aumento considerable con respecto a los activos del año 2016 esto debido al aumento del CDAT y el aumento de los activos corrientes como por ejemplo los créditos y la cartera de bienes y servicios. dicho aumento equivale al 15.05 %. como se ilustra en la siguiente tabla.



TOTAL DE ACTIVOS COMPARATIVOS 2014 - 2017

CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
ACTIVOS	357.205.636	383,639,161	455,627,810	524.239.963
VARIACION EN PESOS	45.742.088	26,433,525	71,988,649	68.612.153
VARIACION PORCENTUAL	15%	7.4%	18.7%	15.05%



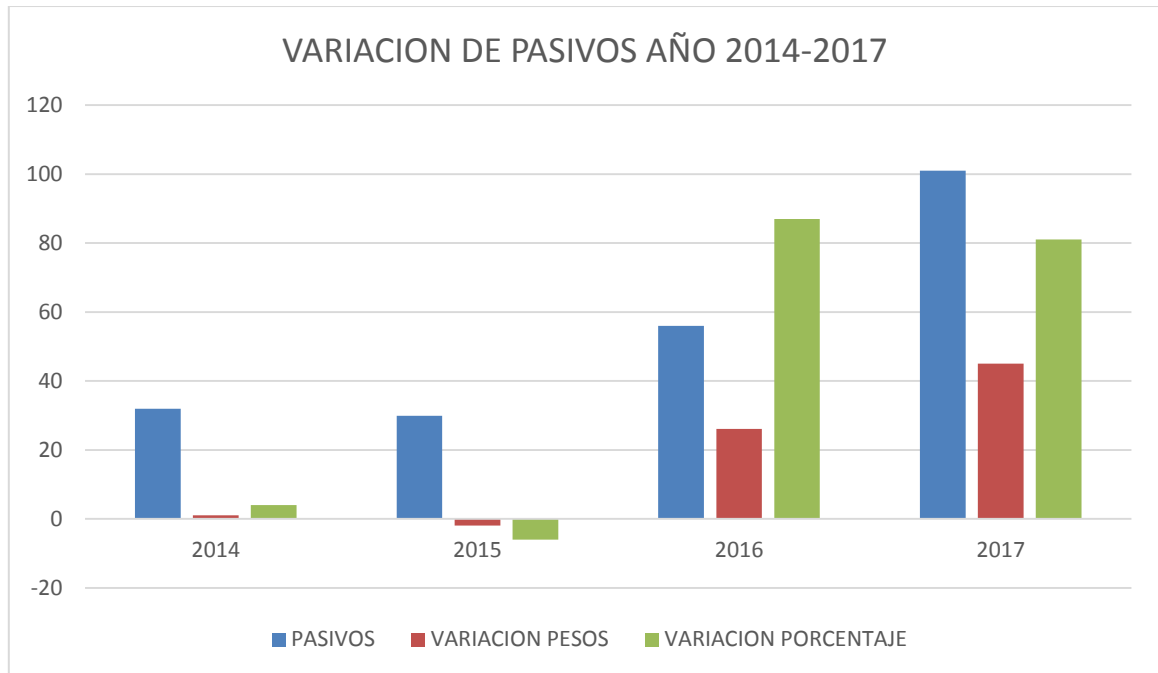
- PASIVOS. En el rubro de pasivos se obtuvo un incremento así: año 2017 \$101.522.220 año 2016 \$ 56.086.593, valor que es igual a \$ 45.435.627. Es de anotar que en los rubros del pasivo se agotó el fondo de educación, pero no se agotó el fondo de solidaridad ni el fondo de otros fines, cabe anotar que estos dos fines están disponibles para que se inviertan en lo más conveniente para la plaza y sus comerciantes, además tenemos que tener en cuenta que tanto el fondo de solidaridad como de otros fines falta sumarle la repartición de excedentes del año 2017.



- **LA GESTION SOCIAL:** Con respecto a esta gestión cabe anotar la donación de unos televisores de 50 pulgadas para complementar la donación que se le hizo el año pasado a la institución educativa campo Valdés, además también le donaremos con los excedentes del año 2017 unos computadores y unos televisores a la institución educativa Alfonso mora naranjo por un valor total de \$ 13.047.496 atendiendo a la ley que ordena destinar un 20% de las utilidades a un fondo de educación , esta elección se hizo teniendo en cuenta que estos dos colegios pertenecen a la comunidad del barrio y que en ellos los vemos como clientes potenciales . Se otorgaron auxilios de solidaridad en forma de mercados al cargador de mercados Bernardo Bedoya quien sufrió un accidente en su rodilla mientras desempeñaba sus labores en la plaza, también se subsidiaron a unos niños hijos de comerciantes clases particulares para reforzar la materia de matemáticas y se entregaron kit escolares, autorizados por el comité de solidaridad. Para el día de la madre se regalaron bomboneras de cristal para todas las madres de la plaza incluyendo empleadas. En el aniversario de la Plaza celebramos una eucaristía con muchas rifas y regalos.

PASIVOS COMPARATIVOS 2014 -2017

CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
PASIVOS	31.916.554	29.975.693	56.086.593	101,522,220
VARIACION EN PESOS	1.093.052	-1.940.861	26.110.900	45.435.627
VARIACION PORCENTUAL	4%	-6%	87%	81%



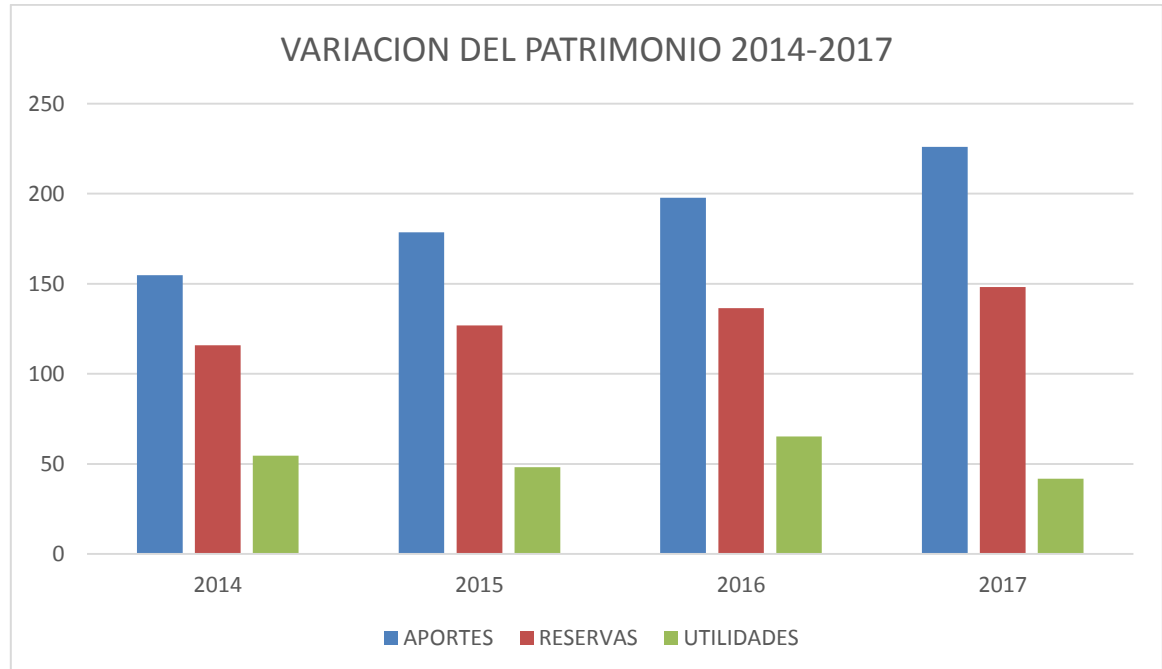
PATRIMONIO. En el rubro de Patrimonio año 2017 \$422.717.742 en el año 2016 \$399.541.216, ofrece un incremento de \$23.176.526, es decir el 5.8 % respecto al año anterior, que está representado en su mayoría en aumento de aportes sociales reservas legales.

PATRIMONIO COMPARATIVO 2014 – 2017

CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
PATRIMONIO	325.289.082	353.663.468	399.541.216	422,717,742.64
VARIACION EN PESOS	44.649.036	28.374.386	45.877.751	23.176.526
VARIACION PORCENTUAL	16%	9%	13%	5.8%



CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
APORTES	154.731.028	178.544.391	197.767.972	226.079.013
RESERVAS	115.972.908	126.889.937	136.535.765	148.286.464
UTILIDADES	54.585.146	48.229.140	65.237.479	41,868,277

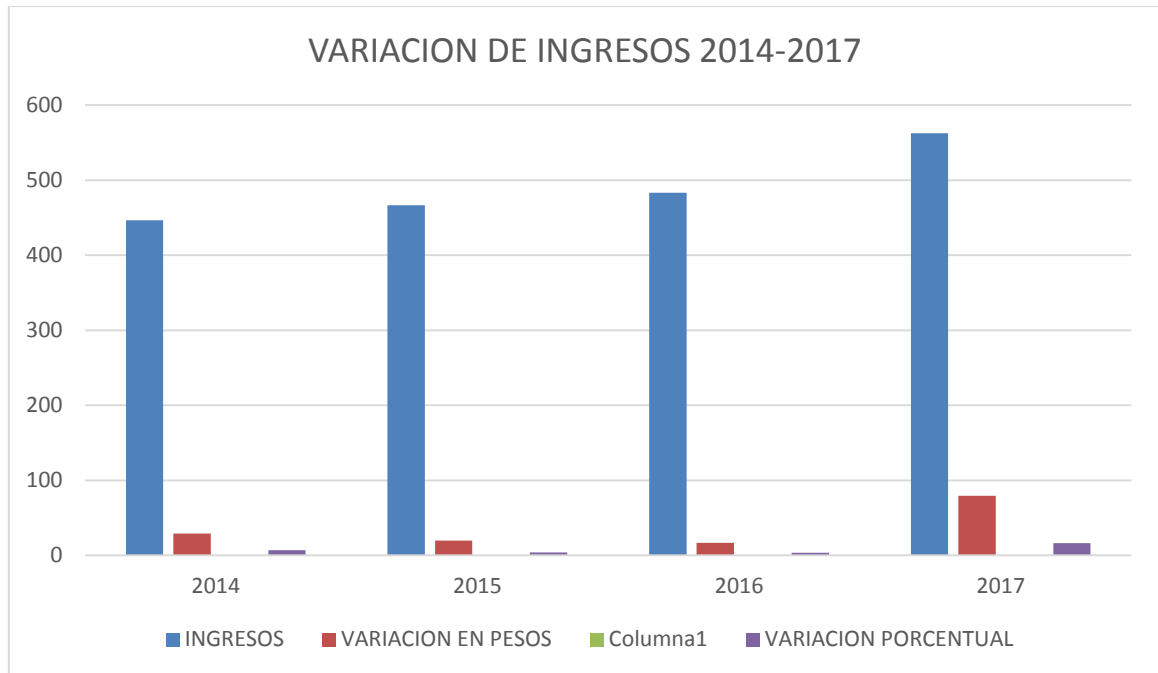




RESULTADOS DE LA OPERACIÓN DURANTE 2017

- **INGRESOS.** Los ingresos corresponden a las cuotas de arrendamiento, zona común, bodegas, ingresos por parqueadero, vallas, baños, intereses corrientes de crédito e intereses de mora, donde hubo un incremento de \$ 79.438.026 equivalentes a un 16.4%, este importante aumento es debido al alza en la tasa de ocupación que en el momento es del 99% y en el incremento en el arrendamiento del 6% en el mes de enero .

CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
INGRESOS	446.558.092	466.444.100	483.209.297	562.647.323
VARIACION EN PESOS	29.223.147	19.886.008	16.765.197	79.438.026
VARIACION PORCENTUAL	7%	4%	3.6%	16.4%

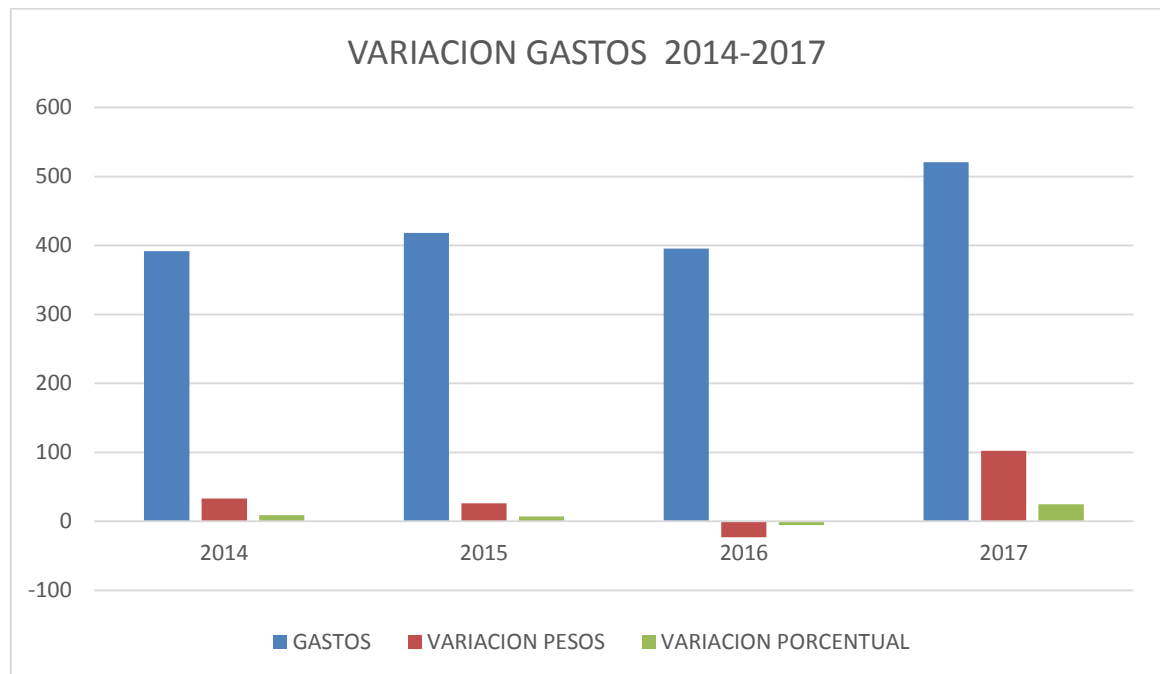


- **GASTOS:** Este rubro comprende todas las erogaciones directas por concepto de administración y ejecución presupuestal para la operación y buen funcionamiento de la cooperativa, en el cual se nota un aumento considerable con respecto al año 2016 de 102 millones de pesos, aumento que es lógico debido a que tenemos un empleado más de oficios varios y además porque el fondo de otros fines y de solidaridad se dejaron casi intactos.



EGRESOS COMPARATIVOS 2014-2017

CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
EGRESOS	391.972.946	418.214.960	417.971.810	520.779.046
VARIACION EN PESOS	33.135.123	26.242.014	-243.150	102.807.236
VARIACION PORCENTUAL	9%	7%	-0.058 %	24.5%

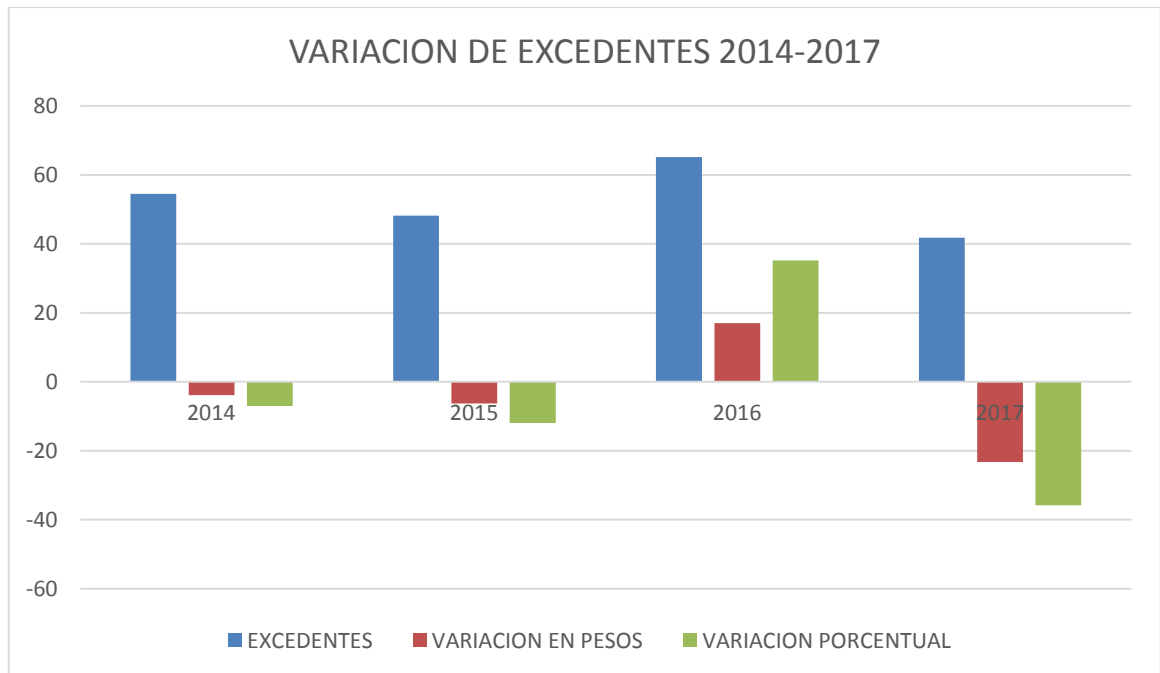


- **EXCEDENTES.** Este valor corresponde al resultado de restar a los ingresos todos los gastos, donde se nota una disminución de utilidades por el motivo ya expuesto, ya que nos trazamos el objetivo de disminuir las utilidades para no pagar tantos impuestos.



EXCEDENTES COMPARATIVOS 2014 – 2017

CONCEPTO AÑO	2014	2015	2016	2017
EXCEDENTES	54.585.146	48.229.140	65.237.479	41.868.277
VARIACION EN PESOS	-3.911.976	-6.356.006	17.008.339	-23.369.202
VARIACION PORCENTUAL	-7%	-12%	35.2%	-35.8%





GESTIÓN SOCIAL.

En desarrollo de la gestión social se realizaron actividades de bienestar y recreación para los asociados, comerciantes, sus familias y la comunidad en general.

➤ **Base social:**

La cooperativa registra un comportamiento satisfactorio con respecto al ingreso de nuevos asociados ya que se han registrado un total de 21 ingresos de asociados nuevos. Esto debido a las diferentes campañas de afiliación adelantadas en el último año, debido a que también se han otorgado muy buenos beneficios a los asociados, tales como : Aguinaldo, bono educativo, fiesta de fin de año, paseo de mitad de año, créditos entre otros.

Convenios:

Comuplazac continua con las alianzas con entidades comerciales y de servicios tales como la Funeraria San Vicente, Maffre compañía de seguros, servicios educativos con matrícula gratuita en CENSA, con lo que se busca que los asociados disfruten de precios especiales, beneficios para toda su familia y que les signifique un ahorro representativo durante el año. Durante el año 2017 se logró mantener alianza con industrias HACEB a través de sus puntos de venta multi-hogar ofreciendo descuentos especiales a los asociados.

➤ **Comité de Crédito:**

Para el otorgamiento de los créditos, se tiene en cuenta lo definido por la Circular Básica Contable y Financiera, capítulo II numeral 2.3: “criterios mínimos para el otorgamiento de créditos”, donde se analiza la capacidad de pago del deudor, sus garantías, su comportamiento crediticio, entre otras.

➤ **Comité de Educación:**

Con los recursos del Fondo de Educación se le dio cumplimiento a la norma de destinar el 20% de los excedentes de la cooperativa en un proyecto que beneficie a la comunidad, en este año se invirtió \$ 13.000.000 en la compra de televisores de 50 pulgadas full HD y computadores para la institución educativa campo Valdés y para la institución educativa Alfonso Mora Naranjo. Se escogieron estas instituciones ya que son vecinas de la plaza y estudian niños de escasos recursos económicos los cuales se convertirán en clientes potenciales de la plaza.

➤ **Comité de Solidaridad:**



En cumplimiento de su objeto social, el Comité de Solidaridad destinó una suma de dinero para hacer donaciones de mercados y obsequio de kits escolares , cabe anotar que el fondo de solidaridad quedo casi intacto por lo cual este año tendremos más de 14 millones de pesos para invertirlos en diferentes beneficios de la comunidad y actos de solidaridad.

➤ Celebraciones del año:

En la celebración de los 48 años de la plaza con el apoyo del sacerdote Carlos Arteaga, se celebró una eucaristía amenizada con música y donde además se rifaron alrededor de 25 regalos entre anchetas, bonos de compra y electrodomésticos para todos los asistentes de la comunidad.

Celebración de la novena de navidad. Se repartieron 200 regalos comprados por la cooperativa y algunos donados por los comerciantes, en el desarrollo de las novenas se entregaron dulces a todos los niños asistentes.

Fiesta del Asociado. Se llevó a cabo la fiesta anual para los asociados en el salón CELEBRACIONES PLAZA, donde se rifaron 6 millones de pesos en efectivo y tres televisores de 50 pulgadas, además amenizada por el reconocido cantante de talla internacional Carlos Arturo González (rey del bolero).

Se realizó el paseo de vacaciones de mitad de año a la hostería Quimbaya en el municipio de San Jerónimo , amenizado por un re creacionista donde se disfrutó de un día de sol ,piscina y diversión.

➤ RIFAS:

Durante el año 2017, rifamos una moto cero kilómetros 125 centímetros cúbicos, un televisor de 50 pulgadas Smart tv y el combo navideño compuesto por una nevera, un parlante autónomo y un televisor de 42 pulgadas, con lo que se cumplió con el gran objetivo de fidelizar los clientes, promocionar la plaza e incrementar aún más la afluencia de público.

➤ Tasa de aseo:

Uno de los principales logros del año 2017 es la reducción de la tasa de aseo la cual se redujo de \$1.850.000 a \$ 850.000 mensuales, este logro se debe básicamente a la



construcción del cuarto de compostaje, del cuarto de reciclaje y de los tanques para lavar las bolsas plásticas que botan los carniceros, con una inversión de aproximadamente 30 millones de pesos.

➤ Bono alimentario:

Otro importante logro fue llegar a un acuerdo con el municipio de Medellín para que se distribuyeran bonos alimentarios a la comuna 4 por un valor de 208 mil pesos cada uno y pudieran ser redimidos en nuestra plaza, beneficiando de esta manera a 10 comerciantes directos y más de 30 indirectos que quisieron vincularse a dicho, durante este año comenzamos con **390** familias de escasos recursos lo que esperamos que se incremente para el presente año. Debido a este programa la plaza se dinamizo y se promociono de manera significativa.

➤ Contrato Municipio:

En el año 2017 el municipio de Medellín tenía proyectado someter la administración de la plaza a una licitación pública lo que conllevó a la asociación de plazas de Antioquia (aso- plazas) a emprender una lucha con la secretaria de bienes inmuebles para que nos otorgaran una prórroga del contrato de arrendamiento por 10 años , finalmente se obtuvo una prórroga por 5 años hasta el 2 de diciembre del año 2022, gracias a la colaboración del presidente del concejo de Medellín, doctor Jesús Aníbal Echeverri y de los concejales Fabio Echeverri y Nataly Vélez, además de la presentación de un proyecto de inversiones a largo plazo para la plaza presentado y sustentado ante el concejo de Medellín por la gerencia, este es un gran logro ya que hacía 10 años estas prorrogas se venían realizando de año en año con el riesgo de que en cualquier momento se diera por terminado y entregado al sector privado.

➤ BENEFICIOS ASOCIADOS:

Entre los principales beneficios a los asociados se encuentran la entrega de dinero en efectivo a manera de aguinaldo por 200 mil pesos y de un auxilio educativo por



valor de 300 mil pesos además si se tiene en cuenta que se realizó una gran fiesta de fin de año y un gran paseo a mitad de año, siguiendo también con las políticas de crédito a bajos intereses y otros descuentos como el 50 % del IVA.

➤ **ELIMINACION DEL IMPUESTO DEL IVA:**

En reunión del consejo de administración en compañía de la revisora fiscal, el señor contador y la gerencia de la cooperativa se tomó la decisión de eliminar el cobro del impuesto del IVA, ya que después de un profundo análisis se llegó a la conclusión, que los comerciantes de esta plaza debían de tener igualdad de condiciones con respecto a los comerciantes de las demás plazas que no pagan este impuesto, para lo cual se procedió a elaborar nuevos contratos de comodato y no de arrendamiento como se venían haciendo. Esto tiene una disminución significativa de un 19 % que los comerciantes y asociados pueden aprovechar para rebajar el precio de sus productos o para hacer mejoras locativas a sus negocios.

GESTIÓN DE NORMATIVIDAD INTERNA.

- Durante el año 2017, se comenzó la puesta en marcha de todo lo que tiene que ver con el análisis y ajustes de la normatividad interna de la cooperativa a las exigencias de la legislación del sector y de las nuevas normas emanadas por los diferentes entes de control y vigilancia, como son SGSST, manual de funciones, ley de protección de datos entre otros. para lo que se contrató los servicios de una compañía especializada y certificada en dichos temas (CAPITAL HUMANO). hasta el momento el SGSST (Sistema de gestión de riesgos) ha avanzado en un 70 % de su implementación.
- En cumplimiento de la Circular Externa N° 005 de febrero 27 de 2014, se procedió a culminar el MANUAL DE POLITICAS CONTABLES SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF, norma obligatoria para todas las empresas de Colombia; se establecieron las políticas contables que la cooperativa debe seguir en cumplimiento a las NIIF para Pymes en el reconocimiento, medición, revelación y presentación de sus hechos económicos y mantener actualizadas las políticas contables y también se efectuó la presentación
- Con el fin de dar respuesta a las responsabilidades legales que asisten a los administradores, se cumplió con la ejecución del presupuesto y el plan de



mantenimiento planteados para el período, lo cual evidenció mejoras en la infraestructura y a nivel general en el ambiente de la plaza.

- Se renovaron las pólizas todo riesgo y manejo de administradores. Al igual que se sigue con las pólizas que aseguran a todos los asociados y que su pago lo asume la cooperativa.
- Se dio cumplimiento a la normatividad laboral en el pago de prestaciones sociales, parafiscales y seguridad social a los empleados, así como también se exigió dicho cumplimiento a los contratistas que tuvieron vínculo con COMUPLAZAC.

GESTIÓN DE MANTENIMIENTO E INFRAESTRUCTURA

- Construcción del pasamanos de la entrada peatonal de la calle 80 frente al local 340
- Se hizo re señalización de rutas de evacuación, salidas de emergencia y puntos de encuentro entre otras.
- Poda general y siembra de 15 árboles nuevos.
- Limpieza y mantenimiento de techos.
- Recarga de extintores.
- Mantenimiento de desagües.
- Se rehabilito la zona al frente del local 340 que había sido utilizada para parqueo de motos, donde ahora crece un bonito jardín.
- Se construyó una compostera con el fin de disminuir el volumen de residuos sólidos orgánicos
- Se construyó un cuarto de reciclaje para poder alquilar los dos locales que se destinaban para este fin.
- Se construyeron dos tanques de agua para lavar las bolsas plásticas que botan los carniceros ya que de no hacerlo se convertiría en un problema de tipo ambiental.
- Se implanto el sistema de gestión de riesgos de seguridad y salud en el trabajo como lo exige la ley.
- Se hizo el debido registro tal y como lo exige la ley de protección de base de datos ante la superintendencia de sociedades.
- Se hizo mantenimiento y reparación a un gran porcentaje de las puertas cortina de los negocios de la plaza en general
- Se instalaron un total de 16 cámaras para contribuir a la seguridad de la plaza.

Muchas gracias por su atención y les deseamos muchos éxitos en todas sus actividades.

Atentamente,

(firma el original)

NICOLAS GONZALEZ

**Gerente
COMUPLAZAC**

*COOPERATIVA MULTIACTIVA PLAZA SATELITE DE
MERCADO CAMPO VALDES
COMUPLAZAC
NIT. 811004500-1*

