



*“El futuro tiene muchos nombres. Para los débiles es lo inalcanzable.
Para los temerosos, lo desconocido. Para los valientes es la oportunidad.”*
(Víctor Hugo).



INFORME DE GERENCIA

Gestión 2021

El gerente en cumplimiento de sus responsabilidades consagradas en el Estatuto de COOVIZORA, presenta el siguiente informe de gestión, año 2021.

❖ NATURALEZA

COOVIZORA es una organización Cooperativa Multiactiva de Vivienda, Aporte y Crédito, conformada por unidades productivas, de cobertura regional y nacional. Es una entidad de interés social, sin ánimo de lucro, conformada por un número variable e ilimitado de asociados, que se rige por la ley el estatuto y las disposiciones reglamentarias que le sean aplicadas.

Se constituyó con personería jurídica No. 1248 del 19 de julio de 1984 y se registró en cámara de comercio el 22 de enero de 1997.

❖ ELECCIÓN DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y JUNTA DE VIGILANCIA.

La elección se hará de acuerdo con lo establecido en el decreto 962 de 05/06/2018 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Los candidatos a participar, debieron inscribirse con anticipación antes del 12 de marzo de 2022 en la oficina de



COOVIZORA, cumpliendo con los requisitos y perfil que se detalla en el Reglamento de Asamblea, como también en los artículos 46, 53, 63 y 65 de nuestro Estatuto.

Para la elección del Revisor Fiscal y su suplente, se procederá teniendo en cuenta los artículos 47 y 65 de nuestro Estatuto, aplicando el sistema electoral de mayoría absoluta.

❖ BASE SOCIAL

Nuestra base social *ha venido disminuyendo* en los últimos 2 años, al cierre del 31 de diciembre de 2021, el número de asociados fue de 254.



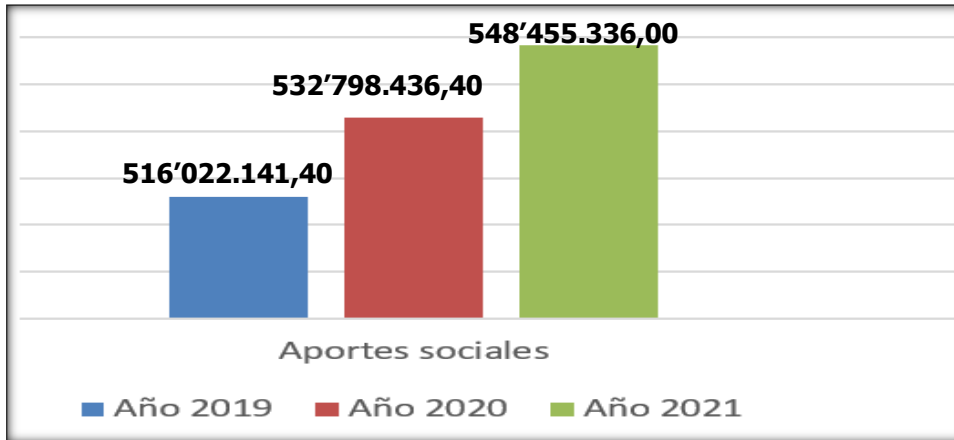
Esto se debe a la recesión económica y efectos de la Pandemia, en la que muchos asociados han decidido retirarse porque no cuentan con los recursos para continuar cancelando las obligaciones adquiridas con la Cooperativa.

❖ APORTES SOCIALES

Al finalizar el año 2021 el Capital social de la cooperativa es el siguiente:

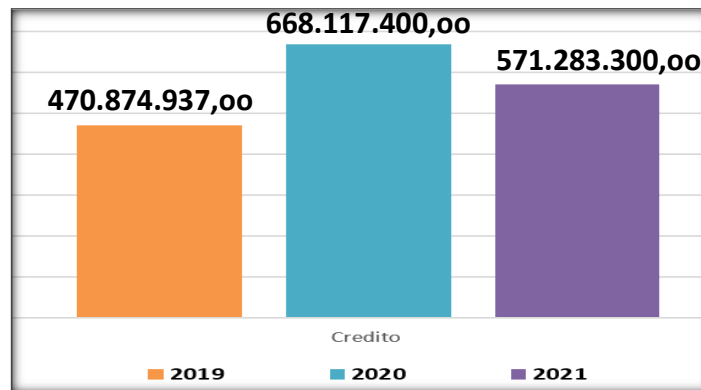
Aportes sociales	\$ 548'455.336,40
Aporte social mínimo irreducible	\$ 120'000.000,00
Total capital social	\$ 668.455.336,40

En el siguiente gráfico se puede observar que los Aportes Sociales han incrementado en los últimos 3 años.



❖ SERVICIO DE CRÉDITO

Cerramos a 31 de diciembre de 2021 con un valor de \$ 571.283.300.00 en cartera.



Como se observa en la gráfica anterior, la cartera de crédito ha tenido una variación en los últimos 3 años tendiendo a bajar.

Hacemos un llamado de carácter urgente a los asociados para que tomemos conciencia y utilicemos las diferentes modalidades de crédito de la cooperativa, pues con los intereses podemos soportar parte de los gastos de funcionamiento y sostenimiento de la Cooperaitva.

Recordemos tambien que estos créditos se otorgan con base en la confianza, partiendo de calificar positivamente la moralidad comercial y la capacidad de pago del asociado. Actualmente la Supersolidaria nos está requiriendo por un estricto estudio de las solicitudes de crédito y el cumplimiento de los requisitos para minimizar un Riesgo Crediticio.



❖ MEDIOS DE COMUNICACIÓN


Invitamos a todos los asociados a realizar actualización de datos de correo electrónico y número de WhatsApp, ya que en adelante intercambiaremos nuestras comunicaciones a través de estos medios.

Les recordamos ingresar a nuestra pagina web www.coovizora.com, en donde podrán encontrar información sobre nuestra cooperativa como: servicios, estatuto, estados financieros, informes de gestión, entre otros.

❖ INFORME DE SUMINISTRO DE AGUA AL BARRIO LA MAPORITA (COOVIZORA PLAN 3)

La unidad productiva de servicio de agua potable para consumo humano, es una de las unidades a través de la cual la cooperativa desarrolla su objeto social para prestarle un servicio a los asociados.

Actualmente esta unidad no es autosostenible, presenta pérdidas permanentemente y unas erogaciones por inversión que **no serán recuperables** en el tiempo, porque este servicio no genera rentabilidad para la cooperativa.

 Detalle de recaudos, gastos e inversion de la Unidad de Servicio de Suministro de Agua b. Maporita				
Detalle	Recaudos	Inversión	Costos/Gastos	Diferencia
Saldo Anterior....	95.860.000	115.240.060	121.741.990	- 141.122.050
Movimiento año 2019	32.937.000	12.128.760	40.919.186	- 20.110.946
Movimiento año 2020	30.484.880	-	31.662.686	- 1.177.806
Movimiento año 2021	37.307.586	-	31.318.352	5.989.234
Totales	196.589.466	127.368.820	225.642.214	- 156.421.568

En el mes de mayo de 2022 vence el permiso otorgado por CORMACARENA y tiene un costo aproximado de \$40.000.000 renovarlo nuevamente por otros 5 años.

La Cooperativa no está en condiciones de continuar destinando recursos a esta Unidad Productiva, teniendo en cuenta que, de los usuarios solo hay 29 asociados, los demás son usuarios particulares.



Ya se socializó con la comunidad que la Cooperativa NO renovará el permiso de concesión ante CORMACARENA y solo prestará este servicio hasta el mes de mayo de 2022, por las razones antes expuestas.

En esta Asamblea se debe tomar una decisión definitiva sobre la prestación de este servicio al barrio la Maporita.

Sin embargo, por nuestra parte se ha hecho gestiones con la Alcaldía de Villavicencio para que en lo posible sean ellos los que continúen suministrando agua potable al barrio la maporita.

A principios de febrero del presente año, la Dirección de Servicios Públicos Domiciliarios (DSPD), practicó visita a las instalaciones de la sede del pozo profundo, para revisar el sistema (pozo profundo y planta de tratamiento) del suministro de agua.

A finales de este mes, la Directora de Servicios Públicos Domiciliarios, envió Acta de Visita Técnica realizada por la DSPD a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio (EAAV) para su estudio y análisis sobre nuestra propuesta.

En caso de que el Municipio no acepte este compromiso, nos veremos obligados a solicitar ante CORMACARENA la no renovación del permiso de concesión, para evitarnos sanciones y multas que se ocasionan por no haber renovado la licencia de explotación o permiso de concesión de aguas subterráneas.

❖ PROYECTOS EN CURSO

▪ **Programas de lotes plan 4 – Proyecto Tucunaré**



Hemos considerado hacer un breve recuento con el ánimo de disipar las molestias que nos ha causado la demora en el desarrollo de este proyecto, pero aclaramos que no ha habido desidia en el trámite de la gestión, al contrario el programa de lotes Plan 4, si ha tenido un buen direccionamiento, pues inicialmente el 19 de septiembre de 2017 se radicó el proyecto en Planeación de Puerto López (M), pero no daban trámite a ningún permiso hasta que aprobaran el PBOT de este municipio.

Esta diligencia duró mas de año y medio. Finalmente el 27 de diciembre de 2019 quedó en firme el Plan de Ordenamiento Territorial, luego vino la pandemia. En marzo de 2020 entramos a confinamiento y todo quedó paralizado, cuando la



economía volvió a reactivarse, nos devolvieron el proyecto, por el cambio de uso de suelo del terreno de rural a suburbano.

Este paso nos significó volver a solicitar las determinantes ambientales, lo que nos obliga a realizar un replanteo general del proyecto.

En estas circunstancias y viendo en modo positivo, esto nos favoreció ya que con este cambio de uso de suelo, podemos hacer las escrituras de forma individual, pero también hemos ganado la valorización del terreno, porque actualmente el valor del m² es de \$53.000.00

De manera que en estos momentos estamos tramitando los permisos ante CORMACARENA para radicar nuevamente el proyecto Plan 4, es decir dependemos del tratamiento que esta entidad nos quiera dar.

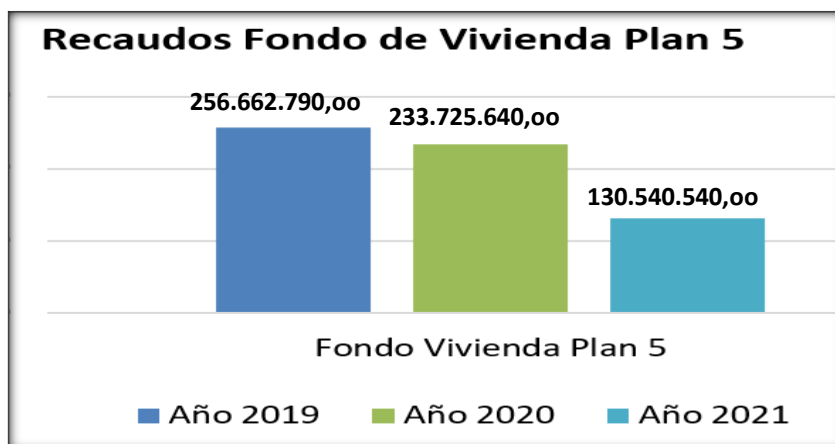
Solo le pedimos perseverancia y mucha paciencia. Aquellos que prosperan son los que se adaptan a las nuevas necesidades y demandas, además responden a situaciones retadoras o difíciles, con actitudes y acciones positivas.

El único fin de esta inversión es ganar o como mínimo no perder, pero recordemos que sin riesgo no hay ganancia!.

▪ **Proyecto de lotes Plan 5.**

Informe de recaudos de los últimos 3 años.

Como se puede observar en la siguiente gráfica, con corte al periodo 2021, el saldo del Fondo de Vivienda Plan 5, ha disminuido aproximadamente en un 49% con relación al año 2019.





Invitamos a todos los asociados para que nos colaboren difundiendo este proyecto y así de esta forma podamos adquirir los recursos que nos permitan negociar la compra de un terreno.

▪ **Proyecto habitacional Pinares de Oriente (20 lotes)**

En el mes de abril del presente año, se iniciará la promoción y venta de estos lotes con crédito hipotecario, con financiación amplia, tasas de interés especiales que van del 0.5% al 0.8% y precios que oscilan entre \$55.000.000 hasta \$65.000.000, como se puede observar en el siguiente cuadro.

Opción 1		Opción 2	
Asociados Antiguos (más de 1 año)		Asociados Nuevos (-1 año)	
Valor Lote Medianero	55'000.000.00	Valor Lote Medianero	60'000.000.00
Valor Lote Esquinero	60'000.000.00	Valor Lote Esquinero	65'000.000.00
Financiación:		Financiación:	
Cuota Inicial lote Medianero	5.000.000.00	Cuota Inicial lote Medianero	10.000.000.00
Cuota inicial lote Esquinero	10.000.000.00	Cuota inicial lote Esquinero	15.000.000.00
Saldo a financiar con crédito	50'000.000.00	Saldo a financiar con crédito	50'000.000.00
Plazo	Hasta 180 meses	Plazo	Hasta 180 meses

La cooperativa solo financiará hasta \$50'000.000.00 por cada *lote (se realizará estudio de capacidad de pago y moralidad comercial del asociado)*, la diferencia de este valor, se tomará como cuota inicial.

Los interesados deben tener en cuenta que los lotes se adjudicarán a los primeros 20 asociados que, a partir del 01 de abril de 2022, consignen el valor de la cuota inicial y en el mismo orden podrán escoger la ubicación del lote.

Informe de pagos realizados

Valor 20 lotes Pinares.....		\$750.000.000.00
Valor Cuota inicial	\$150.000.000.00	
Pagos a diciembre-31-2021	\$430.000.000.00	
Total pagos realizados	\$580.000.000.00	
Saldo Cuentas por pagar.....		\$170.000.000.00

❖ **CONTRATOS DE SERVICIOS 2021**

Para el cumplimiento del objeto social de COOVIZORA, se realizaron los siguientes contratos de servicios durante el año 2021.



Fecha	No. Contrato	Objeto Contrato	Contratista	Valor Contrato
26/01/2021	0139	Suministro de insumos y materiales para instalacion de cámaras de seguridad	Yimi Alexander Pelayo	\$1.352.000.00
26/01/2021	0140	Actualización y administración del SG-SST (capacitaciones mensuales) acorde a la normatividad vigente	Jenny Lizeth Moncada Ruiz	\$3.200.000.00
26/01/2021	0141	Servicio e instalación de 5 cámaras de seguridad, en las oficinas de COOVIZORA	Yimi Alexander Pelayo	\$220.000.00
26/03/2021	0142	Trámite de requerimientos para obtención de permiso de captación de aguas subterráneas y permiso de vertimientos en el Terreno Plan 4.	Contrunal de Aguas S.A.S.	\$30.892.400.00
29/03/2021	0143	Estudio detallado de amenaza media por inundación del predio Programa Plan 4	Arquitectura & Urbano S.A.S.	\$23.800.000.00
28/05/2021	0144	Realizar requisitos exigidos por CORMACARENA en cumplimiento a licencia de concesión de aguas subterráneas sede pozo profundo Plan3 b. Maporita (Mantenimiento y prueba de bombeo)	Contrunal de Aguas S.A.S.	\$3.897.000.00
02/06/2021	0145	Limpieza y fumigación de vía principal, limpieza de la ronda de postes (cerca de alambrado), desmatona área de parque, limpieza de canales de drenaje, tensionada de alambrado y pintura de postes vía a San Pablo.	Raul Aponte Moreno	\$8.000.000.00
22/10/2021	0146	Diseño, impresión y elaboración de 250 calendarios de escritorio, año 2022, personalizados e	Fox Impresión Digital	\$4.000.000.00



		ilustrados con fotos de coovizora, para detalle navideño a los asociados		
22/10/2021	0147	Suministro de 150 esferos marcados a 1 tinta, con publicidad de COOVIZORA, para detalle navideño a los asociados.	Fox Impresión Digital	\$310.000.00
25/10/2021	0148	Diseño, elaboración e instalación de valla informativa para el terreno Plan 4 – Proyecto Tucunaré	Fox Impresión Digital	\$4.000.000.00
03/03/2021	0149	Asesoría para tramitar ante CORMACARENA las determinantes ambientales del Terreno Plan 4 – Proyecto Tucunaré	Jorge Alejandro Sanchez R.	\$1.130.000.00
15/12/2021	0150	Deshierba y limpieza de la cerca de alambrado vía a San Pablo, Proyecto Plan 4 – Tucunaré.		\$851.000.00

❖ INGRESOS Y GASTOS

Nuestros ingresos derivados de las actividades ordinarias y las erogaciones en el desarrollo del objeto social de nuestra cooperativa, son los siguientes:

	INGRESOS	2021	2020
Ingresos por venta de bienes		37.307.586,00	44.484.880,00
Ingresos Cartera de Credito		116.547.730,00	124.131.957,00
Otras Actividades de Servicios		20.402.689,66	15.039.372,00
Total INGRESOS POR VENTA DE BIENES		174.258.005,66	183.656.209,00
Menos: Costo de Ventas		-31.318.352,00	-36.069.686,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		142.939.653,66	147.586.523,00
OTROS INGRESOS		34.760.933,58	29.781.177,18
Intereses por deudores por venta de bienes y ser		1.631.853,00	1.380.160,00
Recuperaciones deterioro		17.213.560,00	13.577.546,00
Administrativos y Sociales		14.711.664,58	14.790.305,89
Servicios diferentes al objeto social		1.203.856,00	33.165,29



Gastos

GASTOS	2021	2020
GASTO DE ADMINISTRACION	193.582.014,12	171.850.955,02
Beneficio a Empleados	68.631.972,00	54.376.771,89
Generales	102.274.710,12	104.351.922,90
Deterioro	17.814.896,00	8.444.575,63
Amortizacion y Agotamiento	140.000,00	0,00
Depreciacion Propiedad Planta y Equipo	4.720.436,00	4.677.684,60
OTROS GASTOS	3.285.695,91	3.942.178,62
Gastos Financieros	3.284.695,91	3.910.876,62
Gastos Extraordinarios	1.000,00	31.302,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	(19.167.122,79)	1.574.566,54

Al cierre del 2021, presentamos una pérdida de -\$19.167.122,79. Como estrategia para mitigar esta pérdida, el Consejo de Administración aprobó un plan de austeridad en algunos gastos generales como son:

It.	Concepto	Ejecutado 2021	Proyectado a Ejecutar año 2022	Vr. de gastos que se reducirían.
1	Honorarios Gerente	33.789.516.00	26'549.154.00	7.240.362.00
2	Cafetería	2.230.853.00	1.000.000.00	1.230.853.00
4	Beneficio empleados Operaria sede Pozo Maporita	11.190.475.00	5.326.345.00	5'864.130.00
	TOTALES	48.246.552.00	33.220.735.00	15.025.817.00

Nota:

- **Incremento salarial para empleados:** El Gobierno decretó un incremento del 10.07% para el año 2022, pero como medida para reducir gastos, a los empleados de coovizora que devengan más de 1 smmlv, solo se les hizo un incremento del 4%.
- **Honorarios Gerente:** Hacer una rebaja significativa del valor de los honorarios del gerente de \$7.240.362, quedando en \$2.000.000 a partir de abril de 2022 y no se tendrá en cuenta el incremento decretado por el gobierno nacional.
- **Cafetería:** No se incurrirá en gastos de refrigerios en las reuniones de Consejo, almuerzos de fin de mes para los empleados, agasajos de cumpleaños a integrantes del consejo o personal operativo. Los gastos de cafetería se limitarían solo a la compra de agua, café y desechables para el set.
- **Portes y telegramas:** Se planea no incrementar este rubro, haciendo uso de los medios electrónicos (WhatsApp, correo electrónico) para el envío de correspondencia,



convocatorias y otros comunicados a los asociados. Durante el año 2021 se empezó a implementar esta medida.

Por lo anterior es importante que los asociados mantengan actualizados los datos (Art.13, numeral 8., Art. 41, Estatuto de Coovizora) y hagan uso del correo electrónico o WhatsApp.

También para incrementar los ingresos, promocionamos la venta de los 20 lotes del Programa Habitacional Pinares de Oriente con crédito hipotecario, ampliando la colocación de cartera, como lograr percibir mas ingresos a través de los intereses.

❖ SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIEGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO (SARLAFT) EN COOVIZORA

La cooperativa continúa implementando políticas generales para el control y la prevención del lavado de activos y la financiación del terrorismo, para evitar que COOVIZORA sea utilizada como instrumento en el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento, en cualquier forma, de dineros u otros bienes provenientes de las actividades ilícitas señaladas en el artículo 323 del Código Penal.

Por esto se realizan procesos de actualización de datos en el formato de conocimiento de cliente, el cual es importante que mínimo cada año el asociado lo diligencie.

También se analiza información de proveedores o contratistas de bienes y servicios, solicitando información financiera, consulta en listas, antecedentes y realizando los respectivos reportes de transacciones.

Como política de control, también invitamos a nuestros asociados a realizar el pago de obligaciones a través de entidades financieras o medios electrónicos, especialmente cuando realicen transacciones superiores a \$5.000.000.00

El oficial de cumplimiento realiza reporte a la UIAF (Unidad de Información y Análisis Financiero) cada 3 meses, de operaciones sospechosas (si las hubiera), y reporte de transacciones múltiples de \$50.000.000 e individuales por montos de \$10.000.000 en efectivo.

A través de la Circular Externa 0032, la Supersolidaria modificó el título V de la Circular Básica Jurídica, estableciendo nuevos montos, periodicidad y ámbitos de aplicación de algunos reportes para las entidades cooperativas, según esta, para el sector solidario incrementó el **RIESGO MEDIO ALTO DEL L.A./F.T.**



Es decir a partir de la fecha y de acuerdo al cronograma que aprobó la Supersolidaria, se reportarán ante la UIAF transacciones individuales desde \$2.000.000 ya sean en efectivo, transferencias bancarias o cheques y transacciones múltiples desde \$20.000.000 .

❖ **SISTEMA GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST)**

Durante el año se realizó seguimiento y ejecución de las actividades establecidas en el plan anual del SG-SST, se ejecutó plan de Capacitaciones 2021 (capacitaciones mensuales a los empleados) el cual se implementó mediante charlas y cursos con la ARL POSITIVA. Se realizó reporte de Evaluación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo ante el Ministerio de Trabajo del año 2022 y ante la ARL POSITIVA, a través de las páginas web dispuestas por estas Entidades, en cumplimiento a la Resolución 0312 del 13 de febrero de 2019.

❖ **PROTECCIÓN DE DATOS**

Durante la vigencia 2021, COOVIZORA realizó la gestión para el tratamiento de datos de nuestros asociados, proveedores o contratistas, en cumplimiento a la ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013.

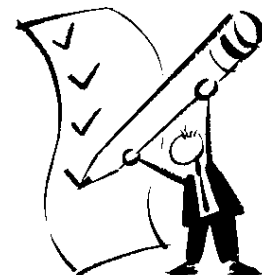
La cooperativa conserva la autorización de reporte y consulta a centrales de riesgo, y autorización para el tratamiento de datos personales, información obtenida del formato de conocimiento de cliente.

❖ **CURSO BÁSICO DE COOPERATIVISMO**

Durante el año 2022, se programará un Curso Básico de Cooperativismo para los asociados que aún no tienen la certificación de las 20 horas. Es de advertir que es obligatoria la participación de las personas que se convoquen a este curso.

❖ **NUESTRO PROPÓSITO PARA EL AÑO 2022**

- ✓ Uno de nuestros propósitos es incrementar nuestra base social en 100 nuevos asociados. El Consejo de Administración aprobó una promoción haciendo un descuento del 50% del valor de la afiliación a partir del 01 de marzo hasta el 30 de junio de 2022. El compromiso es que cada uno invitemos un amigo o familiar para que se vincule a la Cooperativa.





- ✓ Incrementar nuestra cartera de crédito con la colocación de los 20 lotes de Proyecto Habitacional Pinares de Oriente, lo que generaría una rentabilidad y estabilidad económica para COOVIZORA.
- ✓ Radicar nuevamente el proyecto del Plan 4, para obtener los permisos que nos permita tramitar las licencias de urbanismo y así llevar a feliz término el desarrollo de este proyecto.

Finalmente dejo constancia que la Cooperativa COOVIZORA: **1)** No entorpeció la libre circulación de facturas de proveedores de bienes y servicios durante la vigencia 2021, **2)** igualmente hemos dado cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y los derechos de autor.

Les agradezco a todos los asociados su compromiso y apoyo que mantuvieron durante este tiempo, los exhorto a continuar apoyándonos y a no bajar la guardia.

Al Consejo de Administración, Junta de Vigilancia, Revisora Fiscal, Contadora y demás compañeros, gracias por su acompañamiento y apoyo incondicional que mantuvieron en este periodo, lo que finalmente se traducirá en el fortalecimiento de la cooperativa.

Cordialmente,

ROMUALDO ALONSO SUAREZ

Gerente