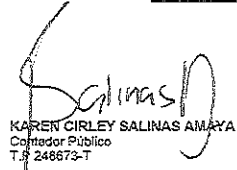
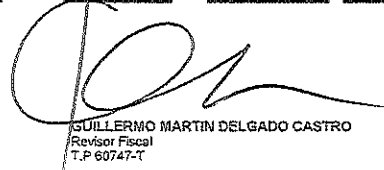


ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA
 NIT 901.056.800-5
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Estados Financieros Individuales
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 Cifras Expresadas en Pesos Colombianos

ACTIVO	NOTA	2025	2024	VAR. ABS.	VAR. REL.
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4				
CAJA		1.525.230,63	2.254.541,53	-729.311,00	-32,35%
BANCOS COMERCIALES		27.761.840,09	26.443.444,53	1.318.395,56	4,98%
EFFECTIVO DE USO RESTRINGIDO		1.343.727,37	0,00	1.343.727,37	100,00%
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		30.630.598,09	28.697.986,16	1.932.611,93	6,73%
INVERSIONES	5				
CDTS FONDO DE LIQUIDEZ		26.327.560,00	0,00	26.327.560,00	100%
TOTAL INVERSIONES		26.327.560,00	0,00	26.327.560,00	100%
CARTERA DE CREDITO	5				
CARTERA DE CREDITO		1.055.929.418,00	640.441.189,00	415.488.229,00	65%
DETERIORO CARTERA INDIVIDUAL		-10.456,00	-6.198.856,00	6.188.400,00	-100%
DETERIORO GENERAL 1%		-10.485.143,00	-6.396.163,85	-4.088.979,15	64%
TOTAL CARTERA DE CREDITO		1.045.433.819,00	627.846.169,15	417.587.649,85	67%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	6				
ACTIVO POR IMPUESTOS		34.200,00	0,00	34.200,00	100%
DEUDORES PATRONALES		3.467.340,00	2.016.405,00	1.450.935,00	72%
CUENTAS POR COBRAR		16.774.805,00	24.052.000,00	-7.307.195,00	-30%
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		20.276.345,00	26.098.405,00	-5.822.060,00	-22%
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO					
MUEBLES		3.570.000,00	0,00	3.570.000,00	100%
EQUIPO DE COMPUTO		3.499.000,00	3.499.000,00	0,00	0%
DEPRECIACION ACUMULADA		-3.354.126,00	-1.652.298,00	-1.701.828,00	103%
TOTAL PPY E		3.714.874,00	1.846.702,00	1.868.172,00	101%
ACTIVOS INTANGIBLES	7				
PAGINA WEB		6.300.000,00	6.300.000,00	0,00	0%
SOFTWARE ASSIP		11.000.000,00	10.000.000,00	1.000.000,00	10%
AMORTIZACION		-9.476.659,00	-7.216.663,00	-2.259.996,00	31%
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES		7.823.341,00	9.083.337,00	-1.259.996,00	-0,14
TOTAL ACTIVOS		1.134.206.537,09	693.572.599,31	440.633.937,78	64%
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
DEPOSITOS					
CERTIFICADO DE DEPOSITO A TERMINO		106.603.887,00	0,00	106.603.887,00	100%
DEPOSITOS DE AHORRO CONTRACTUAL		13.819.261,00	0,00	13.819.261,00	100%
DEPOSITOS DE AHORRO PERMANENTE		614.885.037,00	0,00	614.885.037,00	100%
TOTAL DEPOSITOS		735.308.185,00	0,00	735.308.185,00	100%
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	8				
OBLIGACIONES FINANCIERAS		365.798.920,00	170.000.000,00	195.798.920,00	115%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		1.006.740,95	2.750.430,41	-1.743.689,46	-83%
RETENCION EN LA FUENTE		404.035,00	680.489,00	-276.454,00	-41%
PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES		3.503.600,00	3.088.127,00	415.473,00	13%
REMANENTE APORTES POR PAGAR		3.714.000,00	0,00	3.714.000,00	100%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS		374.427.295,95	176.519.056,41	197.908.239,54	112%
FONDOS SOCIALES Y MUTUALES					
FONDO SOCIAL DE EDUCACION		462.053,46	568.594,34	-106.540,88	-19%
FONDO SOCIAL DE SOLIDARIDAD		844.223,72	295.854,15	548.369,57	185%
FONDO DE BIENESTAR		72.061,65	100.849,72	-28.788,07	-28%
TOTAL FONDOS SOCIALES		1.378.338,83	965.298,21	413.240,64	43%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO					
RECAUDO CUOTAS ANTICIPADAS		444.000,00	817.000,00	-373.000,00	-46%
PARTIDAS POR IDENTIFICAR		1.619.000,00	0,00	1.619.000,00	100%
TOTAL PAGOS ANTICIPADOS		2.063.000,00	817.000,00	1.246.000,00	153%
TOTAL PASIVO		1.113.176.819,80	178.301.154,62	934.875.665,18	524%
PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	9				
APORTES ORDINARIOS		0,00	352.897.749,00	-352.897.749,00	-100%
FONDO SOCIAL MUTUAL		20.608.000,00	0,00	20.608.000,00	100%
CAPITAL MINIMO IRREDUCIBLE		0,00	130.000.000,00	-130.000.000,00	-100%
TOTAL CAPITAL SOCIAL		20.608.000,00	482.897.749,00	-461.869.749,00	-98%
RESERVAS					
RESERVA PROTECCION DE APORTES		0,00	12.000.000,00	-12.000.000,00	-100%
TOTAL RESERVAS		0,00	12.000.000,00	-12.000.000,00	-100%
EXCEDENTES Y/O PERDIDAS DEL EJERCICIO					
RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO		221.717,29	20.573.695,69	-20.351.978,40	-99%
TOTAL EXCEDENTES Y/O PERDIDAS DEL EJERCICIO		221.717,29	20.573.695,69	-20.351.978,40	-99%
TOTAL PATRIMONIO		21.029.717,29	516.271.444,69	-494.241.727,40	-96%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.134.206.537,09	693.572.599,31	440.633.937,78	64%


 OMAR ESCOBAR ROJAS
 Representante legal


 KAREN CIRLEY SALINAS AMAYA
 Contador Público
 T.P. 246673-T


 GUILLERMO MARTIN DELGADO CASTRO
 Revisor Fiscal
 T.P. 60747-T

ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA
NIT 901.056.800-5


ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL INDIVIDUAL
Estados Financieros Individuales

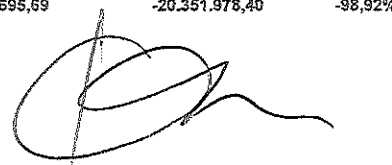
POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2025

Cifras expresadas en pesos Colombianos

INGRESOS	NOTA	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	10	176.544.526,00	99.486.226,06	77.058.299,94	77,46%
INTERES CARTERA DE CREDITO		172.721.410,00	95.354.690,00	77.366.720,00	81,14%
INTERES POR MORA		3.823.116,00	4.131.536,06	-308.420,06	-7,47%
INGRESOS FINANCIEROS		346.541,94	26.260,70	320.281,24	1219,62%
INTERESES		346.541,94	26.260,70	320.281,24	1219,62%
OTROS INGRESOS DE LA ACTIVIDAD		18.022.558,00	20.280.752,00	-2.258.194,00	-11,13%
RETORNO POR CONVENIOS		1.182.558,00	1.130.752,00	51.806,00	4,58%
APORTES AGENDA		16.840.000,00	19.150.000,00	-2.310.000,00	-12,06%
RECUPERACION DE DETERIORO		5.784.581,00	5.567.803,00	216.778,00	3,89%
CARTERA DE CREDITO		5.784.581,00	5.567.803,00	216.778,00	3,89%
TOTAL INGRESOS		200.698.206,94	125.361.041,76	75.337.165,18	60,10%
GASTOS DE ADMINISTRACION	11	196.665.204,65	104.787.346,07	91.877.858,58	87,66%
GASTOS GENERALES		139.940.610,73	83.618.696,43	56.321.914,30	67,36%
HONORARIOS		99.486.000,00	52.674.287,00	46.811.713,00	88,87%
IMPUESTOS		0,00	690.000,00	-690.000,00	-100,00%
CAFETERIA		1.338.500,00	420.000,00	918.500,00	218,69%
CORREOS - DOMICILIOS		17.550,00	81.500,00	-63.950,00	-78,47%
PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA		790.881,00	109.700,00	681.181,00	620,95%
PUBLICIDAD Y PROPAGANDAS		3.217.600,00	982.500,00	2.235.100,00	227,49%
CONTRIBUCIONES		240.307,00	0,00	240.307,00	100,00%
GASTOS DE ASAMBLEA		2.414.360,00	1.972.880,00	441.480,00	22,38%
REUNIONES DIRECTIVOS Y COMITES		1.696.120,00	1.292.565,00	403.555,00	31,22%
LEGALES		2.847.864,00	1.849.300,00	998.564,00	54,00%
INFORMACION COMERCIAL - AGENDA		12.025.380,00	8.719.500,00	3.305.880,00	37,91%
GASTOS DE REPRESENTACION		3.684.740,00	0,00	3.684.740,00	100,00%
OTROS GASTOS - WEB BONIFICACION		1.249.900,00	5.530.000,00	-4.280.100,00	-77,40%
SISTEMATIZACION		2.450.000,00	0,00	2.450.000,00	100,00%
VIDEO					
AJUSTE AL PESO		9.620,58	1.540,43	8.080,15	524,54%
DETERIORO DE CARTERA		4.509.964,15	8.128.596,00	-3.618.631,85	-44,52%
DEPRECIACION PPYE		1.701.828,00	1.166.328,00	535.500,00	45,91%
AMORTIZACION		2.259.996,00	3.646.663,00	-1.386.667,00	-38,03%
GASTOS FINANCIEROS		56.724.593,92	21.168.649,64	35.555.944,28	167,97%
BANCARIOS		10.048.374,92	7.605.298,64	2.443.076,28	32,12%
INTERES CREDITO		46.676.219,00	13.563.351,00	33.112.868,00	244,13%
COSTOS		3.811.285,00	0,00	3.811.285,00	100,00%
INTERES CDAT		1.776.887,00	0,00	1.776.887,00	100,00%
INTERES AH CONTRACTUAL		69.261,00	0,00	69.261,00	100,00%
INTERES AH PERMANENTE		1.965.137,00	0,00	1.965.137,00	100,00%
RESULTADO DEL EJERCICIO		221.717,29	20.573.695,69	-20.351.978,40	-98,92%


OMAR ESCOBAR ROJAS
 Representante legal


KAREN CIRLEY SALINAS AMAYA
 Contador Público
 T.P. 248673-T


GUILLERMO MARTIN DELGADO CASTRO
 Revisor Fiscal
 T.P. 60747-T

ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA

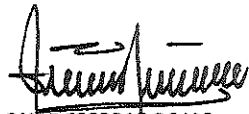
NIT 901.056.800-5

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2025

Cifras expresadas en pesos Colombianos

MOVIMIENTO DE CONCEPTOS PATRIMONIALES	ENERO 1°	AUMENTO	DISMINUCION	DIC 31
CAPITAL SOCIAL				
APORTES SOCIALES	352.697.749,00	0,00	352.697.749,00	0,00
APORTES SOCIALES - CAPITAL MINIMO NO REDUCIBLE	130.000.000,00	0,00	130.000.000,00	0,00
FONDO SOCIAL MUTUAL	0,00	20.808.000,00		20.808.000,00
RESERVAS				0,00
RESERVA PROTECCION DE APORTES	12.000.000,00	-12.000.000,00	0,00	0,00
EXCEDENTE Y/O PERDIDA DE EJERCICIO				
EXCEDENTE 2025	0,00	221.717,29	0,00	221.717,29
EXCEDENTE 2024	20.573.695,69	0,00	20.573.695,69	0,00
SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2021	515.271.444,69	9.029.717,29	503.271.444,69	21.029.717,29


 OMAR ESCOBAR ROJAS
 Representante legal

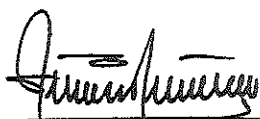

 KAREN CIRLEY SALINAS AMAYA
 Contador Público
 T.P. 248673-T



 GUILLERMO MARTIN DELGADO CASTRO
 Revisor Fiscal
 T.P. 60747-T

ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA
NIT 901.056.800-5
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Estados Financieros Individuales
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
Cifras expresadas en pesos Colombianos

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad del ejercicio	221.717
Partidas que no utilizan ni proveen efectivo:	
Amortizaciones	2.259.996
Deterioro de valor deudores	(2.099.421)
Depreciación	1.701.828
EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIONES	2.084.120
Cambios netos en activos y pasivos:	
Fondo de Liquidez	(26.327.560)
Cartera de crédito	(415.488.229)
Cuentas por cobrar	5.822.060
Obligaciones financieras	195.798.920
Cuentas por pagar	2.109.320
Depósito de asociados	735.308.185
Fondos sociales	413.241
Otros Pasivos	1.246.000
EFFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	500.966.057
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(4.570.000)
Propiedad planta y equipo	(3.570.000)
Activos Intangibles	(1.000.000)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
Aumento de capital social	(482.697.749)
Reservas patrimoniales	(12.000.000)
Fondo social mutual	20.808.000
Apropiación de Excedentes	(20.573.696)
EFFECTIVO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(494.463.445)
AUMENTO (DISMINUCION) NETO EN EFECTIVO	1.932.612
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del año	28.697.986
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	30.630.598


OMAR ESCOBAR ROJAS
Representante legal


KAREN CIRLEY SALINAS AMAYA
Contador Público
T.P 248673-T


GUILLERMO MARTIN DELGADO CAST
Revisor Fiscal
T.P 60747-T

NOTAS DE REVELACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS



2025

**ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL DE COLOMBIA**

COOPROPIEDAD

**REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2024**

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

La ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA, y cuya Sigla es COOPROPIEDAD, es una empresa de propiedad asociativa, sociedad de derecho privado sin ánimo de lucro, con número de asociados y patrimonio variable e ilimitado, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, por ser un ente del sector solidario, se encuentra vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 34 de la Ley 454 de 1998.

COOPROPIEDAD transformó su naturaleza jurídica mediante el proceso adelantado desde el 13 de junio de 2024 cuando se aprobó la de transformación de Asociación Mutua a Asociación Mutua, con la aprobación de asamblea general de asociados y con la resolución 2025321004795 del 12 de septiembre de 2025 de la Superintendencia de la Economía Solidaria, mediante la cual autoriza la transformación.

El domicilio principal de La ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA, y cuya Sigla es COOPROPIEDAD es la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia y el ámbito de operaciones de la Asociación Mutua será el Territorio Nacional, por lo tanto, podrá establecer seccionales en diferentes lugares del país.

COOPROPEIDAD tiene duración indefinida, pero podrá disolverse y liquidarse en cualquier momento de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto y con observancia a las normas legales pertinentes.

De acuerdo con lo establecido en el estatuto vigente de la Asociación Mutua, se tiene como objeto social fundamental desarrollar los objetivos económicos y sociales, a partir de los cuales, se elaborarán los planes, programas y proyectos con el propósito de establecer los servicios a sus asociados como son:

- Ahorro y Crédito.
- Comercialización de bienes y servicios para el sector de la propiedad horizontal.
- Educación, formación y capacitación.

- Recreación, turismo y deporte.
- Previsión exequial.
- Bienestar social.
- Operador de libranzas

El Estatuto vigente está aprobado en Asamblea general extraordinaria de asociados, mediante Acta de 008 de 13 de junio de 2024, fecha en la cual se aprobó la transformación de Asociación Mutua a una Asociación Mutua y fue registrado en Cámara de Comercio de Bucaramanga el 25 de septiembre de 2025, junto con la resolución 2025321004795 de autorización de la transformación emitida por la Superintendencia de Economía Solidaria

NOTA 2. HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA. La Gerencia de la ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA, manifiesta la continuidad del ente económico, teniendo en cuenta que por la naturaleza jurídica no hay limitación en el tiempo de la existencia de la persona jurídica, adicionalmente su estructura financiera genera confianza entre los asociados, por lo tanto, se considera que, dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existe la intención de liquidar la persona jurídica.

NOTA 3. PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES.

La ASOCIACION MUTUAL DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA, registra sus operaciones y prepara sus estados financieros de conformidad con el nuevo marco técnico normativo derivado de la ley 1314 de 2009 y su decreto reglamentario 3022 de 2012, decreto 2496 de 2015, así como las disposiciones contempladas en la Ley 79 de 1988, Ley 454 de 1998 y sus respectivos decretos reglamentarios y las instrucciones contables emitidas por la Superintendencia de la Economía Solidaria en las circulares Básicas: Contable y Financiera y Circular Básica Jurídica vigentes y demás actos administrativos y gubernamentales que regulan el sector solidario.

A diciembre 31 de 2025 la Entidad no incluía en su contabilidad ningún rubro representado en moneda extranjera.

El sistema de contabilidad llevado por la Entidad es el de acumulación o devengo, según el cual los hechos económicos deben ser reconocidos en el período en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se describen las principales prácticas y políticas contables de COOPROPIEDAD.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.

Agrupar los activos de alta liquidez y de mayor realización o disponibilidad inmediata que posee la entidad, el disponible está representado efectivo en Caja y en los saldos en bancos (cuenta corriente y cuentas de ahorro), estos recursos son manejados por las Gerencia de la Entidad.

Mensualmente se efectúan conciliaciones bancarias a cada una de las cuentas que posee la entidad, estableciéndose las diferencias y efectuándose los ajustes correspondientes.

Los valores incluidos en este rubro están representados en moneda legal y no tienen ningún tipo de restricción.

INVERSIONES

Reconoce los instrumentos financieros mediante los cuales Coopropiedad da cumplimiento a la obligación legal de constituir el Fondo de Liquidez, para respaldar los depósitos de asociados en los porcentajes señalados en la legislación vigente sobre la materia

DETERIORO DE LA CARTERA DE CRÉDITO

Corresponde al valor que, según Circular Básica Contable y Financiera de las Superintendencia de Economía Solidaria, establece que se debe calcular, para tener como fuente de medición del riesgo de pérdida por la colocación de los créditos desembolsados por la empresa. Además de la provisión individual, se calcula el 1% sobre la totalidad de la cartera de crédito como provisión general. Una vez calculada disminuye el valor de la cartera y se reconoce como gasto.

CUENTAS POR PAGAR

Corresponde al valor de las obligaciones de corto plazo que Coopropiedad tiene originadas a favor de los proveedores en el desarrollo del giro normal de las actividades de la entidad.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Todos los ingresos, costos y gastos se llevan al estado de Resultados, los cuales son reconocidos a través del sistema de acumulación o devengo.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo disponible a 31 de diciembre está representado por el efectivo y los depósitos en bancos del recaudo de aportes sociales, cuotas de asociatividad, las actividades sociales y cuotas de cartera de crédito, sobre el disponible no existe ninguna restricción. Adicional registra los recaudos de asociados realizados el último día del mes de diciembre/2025 que se reflejan como consignación en la cuenta bancaria el primer día hábil del mes de Enero/2026.

El incremento del equivalente de efectivo con relación al año inmediatamente anterior, obedece al volumen de recaudo en los últimos días del mes de diciembre de 2025, lo cual no dio lugar a efectuar operaciones de colocación de recursos de crédito o de inversión de los mismos.

La disponibilidad del efectivo de la entidad es la siguiente:

DISPONIBLE	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
CAJA	1.525.230,63	2.254.541,63	-729.311,00	-32,35%
Caja General	1.525.230,63	2.254.541,63	-729.311,00	-32,35%
BANCOS	29.105.367,46	26.443.444,53	2.661.922,93	10,1%
CUENTAS DE AHORRO				
Av villas Cta Cte	15.554.776,06	13.553.754,93	2.001.021,13	14,76%
Bco Coopcentral - Fondo de liquidez	1.343.727,37	1.331.167,72	12.559,65	0,94%
Bancolombia Cta Ah	9.733.664,03	9.427.021,88	306.642,15	3,25%
Depósito en tránsito	2.473.200,00	2.131.500,00	341.700,00	16,03%
TOTAL	30.630.598,09	28.697.986,16	1.932.611,93	6,7%

NOTA 5. INVERSIONES.

El objetivo del Fondo de Liquidez es mantener constantemente inversiones equivalentes a un porcentaje establecido por la legislación vigente, sobre los saldos de los diferentes depósitos de ahorros de los asociados a la entidad, así:

DEPÓSITOS DE ASOCIADOS	AÑO 2025	% DE ENCAJE	VR. A ENCAJAR
CERTIFICADO DE DEPÓSITO A TERM.	106.603.887,00	10%	10.660.388,70
AHORRO CONTRACTUAL	13.819.261,00	10%	1.381.926,10
AHORRO PERMANENTE	614.885.037,00	2%	12.297.700,74
TOTAL DEPÓSITOS	735.308.185,00		24.340.015,54

Para el efecto, los recursos se deberán mantener en establecimientos financieros crédito y organismos cooperativos de grado superior de carácter financiero vigilados por la Superintendencia Financiera.

A diciembre 31 de 2025 los saldos de los CDT son:

INVERSIONES	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
BANCO COOPCENTRAL				
Fondo de Líquidez				
CDT 30-04163	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	100,00%
CDT 30-04086	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	100,00%
CDT 30-04085	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	100,00%
Rendimiento por cobrar	327.560,00		327.560,00	100,00%
TOTAL	26.327.560,00	0,00	26.327.560,00	100,0%

Sumado a este saldo de las inversiones se tiene el saldo de la cuenta de Ahorro de Uso Restringido en el Banco Coopcentral por valor de \$1.343.727.37 que se encuentra clasificada dentro del grupo de Efectivo y equivalente de efectivo.

NOTA 6. CARTERA DE CRÉDITO: Corresponde a los recursos colocados a los asociados como cartera de crédito en la modalidad consumo, bajo la línea de crédito de libre inversión mediante el cual se pudo suplir necesidades como créditos para estudio y libre inversión, así mismo, bajo la modalidad de crédito comercial para financiar las pólizas de áreas comunes y proyectos de las personas jurídicas asociadas, estas operaciones activas de crédito fueron desembolsados de conformidad con lo establecido en el reglamento de crédito, debidamente aprobado por la Junta Directiva, el valor registrado en esta cuenta, contribuye a la generación de ingresos por concepto de intereses cobrados, que se liquidan mes vencido sobre los saldos insolutos de cada obligación crediticia.

Igualmente se registra el valor del deterioro individual de la cartera de crédito, y provisión general del saldo total de la cartera al cierre del ejercicio anual, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera CBCF expedida por la Superintendencia de Economía Solidaria, este deterioro es una estimación de la pérdida esperada en el retorno de los recursos colocados como cartera de crédito a los asociados

CARTERA DE CONSUMO				
CUENTAS	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
Cartera - Categoría A	927.216.346,00	500.656.213,00	426.560.133,00	85,20%
Cartera - Categoría B	2.736.342,00	8.598.875,00	-5.862.533,00	-68,18%
Cartera - Categoría C	0,00	3.048.387,00	-3.048.387,00	-100,00%
Cartera - Categoría E	0,00	10.762.557,00	-10.762.557,00	-100,00%
Deterioro de la Cartera	-10.456,00	-5.374.052,00	5.363.596,00	-99,81%
Intereses causados	8.058.427,00	4.160.150,00	3.898.277,00	93,71%
TOTAL	938.000.659,00	521.852.130,00	416.148.529,00	79,74%
CARTERA COMERCIAL				
CUENTAS	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
Cartera - Categoría A	117.401.395,00	111.527.416,00	5.873.979,00	5,27%
Intereses causados	516.908,00	862.787,00	-345.879,00	-40,09%
TOTAL	117.918.303,00	112.390.203,00	5.528.100,00	4,92%
PROVISION GENERAL DE CARTERA				
TOTAL PROVISION 1% CARTERA	-10.485.143,00	-6.396.163,85	-4.088.979,15	63,93%
TOTAL CARTERA DE CREDITO	1.045.433.819,00	627.846.169,15	417.587.649,85	66,51%

La cartera de crédito registra un crecimiento neto del 66.51% con relación al año inmediatamente anterior, el cual representa un avance importante hacia los objetivos sociales de la Asociación Mutual.

NOTA 7. CENTAS POR COBRAR

CUENTAS POR COBRAR	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
Deudores patronales	3.467.340,00	2.016.405,00	1.450.935,00	71,96%
Cuentas por cobrar Agenda, patrocinios	16.774.805,00	24.082.000,00	-7.307.195,00	-30,34%
Anticipo de renta - rite fite	34.200,00	0,00	34.200,00	100,00%
TOTAL	20.276.345,00	26.098.405,00	-5.822.060,00	-22,31%

-Deudores Patronales: Corresponde a los descuentos de nómina del mes de diciembre de 2025 que se reciben en enero de 2026.

-Pauta en Agenda Publicitaria y patrocinios: Recaudo pendiente de los asociados que pautaron en la agenda 2026.

NOTA 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

En este rubro se relaciona el computador y mueble que se han adquirido para uso de la oficina:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQ.	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
Equipo de Cómputo	3.499.000,00	3.499.000,00	0,00	0,00%
Muebles	3.570.000,00	0,00	3.570.000,00	100,00%
Depreciacion	-3.354.126,00	-1.652.298,00	-1.701.828,00	103,00%
TOTAL	3.714.874,00	1.846.702,00	1.868.172,00	101,16%

NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES:

INTANGIBLES	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
Página web	6.300.000,00	6.300.000,00	0,00	0,00%
Software Assip	11.000.000,00	10.000.000,00	1.000.000,00	100,00%
Amortización	-9.476.659,00	-7.216.663,00	-2.259.996,00	31,32%
TOTAL	7.823.341,00	9.083.337,00	-1.259.996,00	-13,87%

La página web de la Asociación Mutua se amortizó totalmente, en enero de 2024 Coopropiedad adquiere la licencia del Software ASSIP, para procesamiento de la información de contabilidad, crédito, ahorros, así como los movimientos contables derivados de su objeto social.

PASIVO.

NOTA 10. DEPOSITOS.

A partir de la transformación a Mutua, se ha captado Ahorro de los asociados en diferentes modalidades:

DEPOSITOS	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
CDAT	106.603.887,00	0,00	106.603.887,00	100,00%
Depósito de Ahorro Contractual	13.819.261,00	0,00	13.819.261,00	100,00%
Depósito de Ahorro Permanente	614.885.037,00	0,00	614.885.037,00	100,00%
TOTAL	735.308.185,00	0,00	735.308.185,00	100,00%

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR

OBLIGACIONES FINANCIERAS	2025	2024	VAR ABS	VAR REL
Obligaciones financieras	365.798.920,00	170.000.000,00	195.798.920,00	115,18%
TOTAL	365.798.920,00	170.000.000,00	195.798.920,00	115,18%

Crédito otorgado en la vigencia de 2025 por el Banco Coopcentral por valor de \$400.000.000, con el fin de atender las solicitudes de crédito de los asociados

Este tipo de apalancamiento financiero ha permitido que Coopropiedad tenga un incremento significativo en la colocación de recursos de cartera de crédito entre sus asociados, permitiendo así, ir de la mano con el desarrollo de su objeto social y la contribución al mejoramiento de la calidad de vida de quienes adquieren este tipo de servicios a través de Coopropiedad, así mismo, la buena relación comercial con el Banco Coopcentral ha permitido el incremento del cupo de crédito de manera favorable.

CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las cuentas por pagar a diciembre 31 de 2025 registra los valores adeudados a proveedores e impuestos.

CUENTAS POR PAGAR	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Impuestos	3.907.635,00	3.768.626,00	139.009,00	3,69%
Remanentes por pagar	3.714.000,00	2.150.000,00	1.564.000,00	72,74%
Banco Coopcentral - Datacrédito	1.006.740,95	600.430,41	406.310,54	67,67%
TOTAL	8.628.375,95	3.768.626,00	4.859.749,95	128,95%

NOTA 12. FONDOS SOCIALES.

Este grupo comprende el valor de los recursos apropiados de los excedentes del ejercicio anterior, estos fondos son agotables mediante destinaciones específicas y deben estar previamente reglamentadas por la Entidad.

CUENTAS	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Fondo Social de Educación	462.053,48	568.594,34	-106.540,86	-18,74%
Fondo de Solidaridad	844.223,72	295.854,15	548.369,57	185,35%
Fondo de Bienestar Social	72.061,65	100.649,72	-28.588,07	-28,40%
TOTAL	1.378.338,85	965.098,21	413.240,64	42,82%

Durante la vigencia del año 2025, se canceló a la DIAN y con cargo al Fondo de educación el valor correspondiente al impuesto de renta de la vigencia 2024 .

Igualmente, por el Fondo de Solidaridad se atendió la participación de la Asociación Mutual en eventos o situaciones difíciles para los asociados, como una forma de hacer presencia en momentos de esta naturaleza, así mismo se hizo el pago a la DIAN por concepto de impuesto de renta por ser la Asociación Mutual contribuyente del Régimen Tributario Especial.

A través del Fondo de Bienestar Social, Coopropiedad llevó a cabo dos de sus grandes proyectos de extensión a sus asociados, como los son, la Fiesta de fin de año con una participación cercana a los 900 asistentes entre asociados con sus familiares y amigos, patrocinadores e invitados de estos, con una inversión que superó los 110 millones de pesos y la impresión de 1.200 ejemplares de la Agenda 2026, como elemento institucional y corporativo de Coopropiedad para sus asociados y participantes de las pautas en la misma.

NOTA 13. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO Y PARTIDAS POR IDENTIFICAR: Registra recaudo pagados por anticipados correspondientes a pagos de asociados para la vigencia 2026 y partidas que fueron consignadas a la cuenta de la Asociación Mutual sin identificación, pendiente que sean solicitadas en devolución.

CUENTAS	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Partidas por identificar	1.619.000,00	233.000,00	1.386.000,00	594,85%
Pagos anticipados	444.000,00	584.000,00	-140.000,00	-23,97%
TOTAL	2.063.000,00	817.000,00	1.246.000,00	152,51%

NOTA 14. PATRIMONIO.

A partir de la autorización de transformación a Asociación Mutual, Coopropiedad trasladó los aportes sociales de sus asociados a Depósitos de Ahorro permanente, los cuales tiene el mismo concepto y tratamiento con respecto a su devolución, la cual solo se procede a reintegrar al asociado cuando este pierda esta condición por cualquiera de las causas establecidas en el estatuto.

El patrimonio de la Asociación Mutual está conformado por:

PATRIMONIO	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Aportes Sociales	0,00	352.697.749,00	-352.697.749,00	-100,00%
Capital mínimo Irreducible	0,00	130.000.000,00	-130.000.000,00	-100,00%
Fondo Social Mutual	20.808.000,00	0,00	20.808.000,00	100,00%
Reserva protección d aportes	0,00	12.000.000,00	-12.000.000,00	-100,00%
Resultado del ejercicio	221.717,29	20.573.695,69	-20.351.978,40	-98,92%
TOTAL	21.029.717,29	482.697.749,00	-461.668.031,71	-95,64%

En la asamblea general extraordinaria de asociados celebrada el 13 de junio de 2024, mediante la cual se aprobó la transformación a Asociación Mutual, se autorizó a Coopropiedad a que cuando quedara en firme la transformación, el saldo de la Reserva de Protección de Aportes sociales, pasará como saldo inicial del Fondo Social Mutual, igualmente el estatuto vigente contempla el pago obligatorio y permanente de una contribución mutual mensual equivalente al 0,04% de un (1) SMLDV, que incrementa el Fondo Social Mutual, que al cierre de la vigencia 2025 tiene saldo de \$20.808.000.

NOTA 15. INGRESOS

Los ingresos están representados por el valor de los intereses corrientes y moratorios generados en las operaciones activas de crédito con los asociados, así como, los aportes para la agenda que cada año se emite como una herramienta institucional de beneficio a los asociados, igualmente el retorno de los convenios existentes y la recuperación de deterioro de cartera de crédito provisionada en ejercicios anteriores.

INGRESOS	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Intereses Crédito Consumo	172.721.410,00	95.354.690,00	77.366.720,00	81,14%
Interés de Mora	3.823.116,00	4.131.536,06	-308.420,06	-7,47%
Aportes para agenda publicitaria	16.840.000,00	19.150.000,00	-2.310.000,00	-12,06%
Retorno por convenios	1.182.558,00	1.130.752,00	51.806,00	4,58%
Otros ingresos	346.541,94	26.260,70	320.281,24	1219,62%
Recuperación de cartera	5.784.581,00	5.567.803,00	216.778,00	3,89%
TOTAL	200.698.206,94	125.361.041,76	75.337.165,18	60,10%

NOTA 16. GASTOS

El rubro de gastos registra los siguientes ítems, necesarios para su normal funcionamiento de Coopropiedad, en este segmento se evidencia los conceptos necesarios en los cuales tuvo que incurrir la gerencia para atender todos y cada uno de los requerimientos necesarios para

Llevar a feliz término la operación de la vigencia 2025.

Cada uno de los valores registrados cuentan con el soporte necesario y la justificación administrativa del por qué se tuvo que hacer la erogación, incluidas los cálculos técnicos necesarios para estimar el deterioro de la cartera de crédito, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, como entidad que ejerce inspección, vigilancia y control, por parte del Estado hacia nuestra entidad solidaria.

CUENTAS	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Honorarios	99.486.000,00	52.674.287,00	46.811.713,00	88,87%
Cafetería reuniones	1.338.500,00	420.000,00	918.500,00	218,69%
Transporte, domicilios	17.550,00	81.500,00	-63.950,00	-78,47%
Papelería	790.881,00	109.700,00	681.181,00	620,95%
Gastos de Asamblea	2.414.360,00	1.972.880,00	441.480,00	22,38%
Publicidad	3.217.600,00	982.500,00	2.235.100,00	227,49%
Contribuciones	240.307,00	0,00	240.307,00	100,00%
Gastos de Directivos	1.696.120,00	1.292.565,00	403.555,00	31,22%
Gastos Legales	2.847.864,00	1.849.300,00	998.564,00	54,00%
Agenda - Información comercial	12.025.380,00	8.719.500,00	3.305.880,00	37,91%
Gastos de Representación	3.684.740,00	690.000,00	2.994.740,00	434,02%
Sistematización	2.450.000,00	0,00	2.450.000,00	100,00%
Deterioro de cartera	4.509.964,15	4.481.933,00	28.031,15	0,63%
Amortización	2.259.996,00	3.646.663,00	-1.386.667,00	-38,03%
Depreciación	1.701.828,00	1.166.328,00	535.500,00	45,91%
Otros gastos	1.259.520,58	5.531.540,43	-4.272.019,85	-77,23%
TOTAL	139.940.610,73	83.618.696,43	56.321.914,30	67,36%
OTROS GASTOS				
Gastos bancarios, recaudo	10.048.374,92	7.605.298,64	2.443.076,28	32,12%
Interés crédito bancario	46.676.219,00	13.563.351,00	33.112.868,00	32,12%
TOTAL	56.724.593,92	21.168.649,64	35.555.944,28	167,97%
TOTAL GASTOS	196.665.204,65	104.787.346,07	91.877.858,58	87,68%

NOTA 17. COSTOS

COSTOS	AÑO 2025	AÑO 2024	VAR ABS	VAR REL
Interés CDAT	1.776.887,00	0,00	1.776.887,00	100,00%
Interés Ahorro Contractual	69.261,00	0,00	69.261,00	100,00%
Interés Ahorro permanente	1.965.137,00	0,00	1.965.137,00	100,00%
TOTAL	3.811.285,00	0,00	3.811.285,00	100,00%

A partir de la autorización de la transformación a Asociación Mutual, Coopropiedad ha contemplado en su estatuto el servicio de captación de depósitos de ahorro en sus diferentes modalidades, sobre los cuales se está reconociendo rendimientos financieros de conformidad con lo establecido en el reglamento de ahorros vigente debidamente aprobado por la Junta Directiva.

Este documento forma parte integral de los Estados financieros a diciembre de 2025.



OMAR ESCOBAR ROJAS
Representante legal