



## **DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL**

A los señores miembros de la Asamblea General de Asociados de la Asociación Mutual del Sector de la Propiedad Horizontal de Colombia- **COOPROPIEDAD**

### **Opinión**

He examinado los estados financieros individuales adjuntos de la Asociación Mutual del Sector de la Propiedad Horizontal de Colombia- **COOPROPIEDAD**, preparados por el periodo comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2025, presentados en forma comparativa con el mismo periodo del año 2024, los cuales incluyen el estado de situación financiera, estado de resultado, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujo de efectivo y sus respectivas notas y revelaciones, preparados de acuerdo al Marco Técnico Normativo (MTN) aceptado en Colombia. Los Estados Financieros anteriormente mencionados fueron auditados y dictaminados el año anterior por otro profesional de la contaduría pública, sin expresar salvedad alguna.

En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales, presentan razonablemente la situación financiera de la Asociación Mutual -**COOPROPIEDAD** a 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con el marco normativo técnico.

### **Fundamento de la opinión**

He llevado a cabo esta auditoría conforme a las con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia acorde al artículo 7 de la Ley 43 de 1990. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”.

### ***Responsabilidad de la administración y los responsables de gobierno***

La administración es responsable por la preparación y presentación de los Estados Financieros teniendo en cuenta los lineamientos incluidos en el anexo técnico compilatorio 2 del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como las directrices y las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, junto con el manual de políticas contables de **COOPROPIEDAD**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno efectivo sobre el reporte financiero relevante para la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer las estimaciones contables razonables en las circunstancias. La administración también es la responsable del reporte financiero y sobre el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los estatutos y las decisiones de la Asamblea General y la Junta Directiva.

Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones inherentes, teniendo en cuenta la hipótesis de negocio en marcha.

### ***Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de Estados Financieros***

Mi responsabilidad consiste en obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y expresar una opinión sobre los Estados



Financieros adjuntos, realizando una auditoria de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia conforme el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, así como la planificación y ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad. Los procedimientos analíticos de revisión seleccionados dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoria en relación con la información financiera de la entidad y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por **COOPROPIEDAD**, así como lo adecuado de la utilización, por la administración, de la hipótesis del negocio en marcha, y determinar, sobre la base de la evidencia de auditoria obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha.

Adicionalmente, debo comunicar a los responsables del gobierno de la entidad el alcance de la auditoría, el momento de su realización y los hallazgos significativos y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Manifiesto que durante el año 2025, **COOPROPIEDAD**:

- 1) Llevó su contabilidad conforme a las normas legales, la técnica contable y que las operaciones registradas en los libros de contabilidad de la entidad se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea y de la Junta Directiva.
- 2) La Ley 1314 de 2009 introdujo las normas y principios de contabilidad que deben ser aplicados en Colombia, esta norma fue reglamentada por el DUR 2420 de 2015 y sus respectivos decretos modificatorios. Al respecto, a partir de 2016, como fue exigido, los estados financieros de **COOPROPIEDAD** han sido expresados bajo estas normas.
- 3) Los actos de los administradores de la entidad se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la asamblea y la Junta Directiva; que la correspondencia, los comprobantes de contabilidad y los libros de actas y registros social se llevan y conservan debidamente,
- 4) Que **COOPROPIEDAD** efectuó en forma correcta y oportuna los aportes al sistema de seguridad social integral y cumplió con las disposiciones de la ley 603 de 2000 en relación con la propiedad intelectual y los derechos de autor, el software utilizado por el Fondo, se encuentra debidamente licenciado.
- 5) **COOPROPIEDAD** dio cumplimiento a las normas legales sobre evaluación, clasificación y calificación de cartera. El cálculo del deterioro de cartera y la causación de intereses se efectuó conforme a las normas impartidas en el Artículo 3 del Decreto 2496 de 2015 y decretos modificatorios posteriores.
- 6) **COOPROPIEDAD** cumple con mantener un fondo de liquidez de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto 704 del 2019



- 7) En atención a lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, **COOPROPIEDAD** aplica las instrucciones impartidas por el órgano de supervisión en lo que tiene que ver con la administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. De la misma forma implementó y aplicó los sistemas de riesgos establecidos en el Título IV de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia de la Economía Solidaria.
- 8) Por último, declaro que el informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros de la entidad y que en este se incluye una referencia acerca de que los administradores no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por los proveedores y acreedores.

### ***Opinión sobre el control interno y el cumplimiento legal y normativo***

El artículo 209 del Código de Comercio requiere que me pronuncie sobre el cumplimiento legal y normativo de la entidad y sobre lo adecuado del sistema de control interno. Cabe anotar que el control interno es el conjunto de políticas y procedimientos adoptados por la administración para 1) proveer seguridad razonable sobre la información financiera de la entidad, 2) cumplir con las normas inherentes a la entidad y 3) lograr una efectividad y eficiencia en las operaciones. Al respecto, declaro que efectué pruebas selectivas para determinar el grado de cumplimiento legal y normativo por parte de la administración de la entidad y de la efectividad del sistema de control interno.

Para la evaluación del cumplimiento legal y normativo tuve en cuenta las normas que afectan la actividad de **COOPROPIEDAD**, sus estatutos y las actas de la asamblea y de la Junta Directiva.

En mi opinión, **COOPROPIEDAD** ha cumplido, en todos los aspectos importantes, las leyes y regulaciones aplicables, las disposiciones estatutarias, las de la asamblea y de la Junta Directiva.

**GUILLERMO MARTIN DELGADO CASTRO**  
Revisor Fiscal TP  
60747-T

Bucaramanga, Febrero de 2026