

Informe del Revisor Fiscal

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LA CONTRALORIA DE SANTANDER Y ENTIDADES OFICIALES LTDA – COAVICONSA (En adelante Cooperativa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, así como el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, junto con sus notas explicativas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información relevante.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, tomados fielmente de los libros de contabilidad y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Cooperativa al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con lo establecido en el Anexo N.º 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) de conformidad con normas e instrucciones de la Superintendencia de Economía Solidaria, aplicadas de manera uniforme con el período anterior.

Fundamentos de la Opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con lo dispuesto con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, que incorpora las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia (NAGAS). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección titulada “Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros” incluida en este informe.

Soy independiente de la Cooperativa, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), incorporado en las Normas de Aseguramiento de la Información, así como con los requerimientos éticos aplicables en Colombia para la auditoría de los estados financieros. Asimismo, he cumplido con las demás responsabilidades éticas que me son aplicables de acuerdo con dichos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión.

Otro Asuntos

Los estados financieros de la Cooperativa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se presentan únicamente para efectos comparativos. Dichos estados financieros fueron auditados por mí, y en mi informe fechado el 11 de febrero de 2025 expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros



La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con el Anexo N.º 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) PYMES y de carácter especial por la Superintendencia de Economía Solidaria para la preparación de estados financieros de las Cooperativas de Aporte y Crédito, incluidas las políticas de control interno y de administración de riesgos que la Administración considere necesarias. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de un sistema de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, ya sea debida a fraude o a error; así como la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables razonables en función de las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Cooperativa para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando sea aplicable, los asuntos relacionados con la continuidad del negocio, y de utilizar la base contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Cooperativa o cesar sus operaciones, o cuando no exista una alternativa más realista que hacerlo.

El Consejo de Administración es responsable por la supervisión del proceso de preparación y presentación de la información financiera de la Cooperativa.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros



Mis objetivos son obtener seguridad razonable de que los estados financieros, considerados en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, ya sea debida a fraude o a error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. La seguridad razonable constituye un alto nivel de aseguramiento, pero no representa una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 que incorpora las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAS) en Colombia, detecte siempre una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden originarse por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAS), ejerzo mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifico y evalúo los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o por error; diseño y aplico procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que el de una incorrección debida a error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que resulten apropiados en función de las circunstancias.
- Evalúo la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las correspondientes revelaciones efectuadas por la Administración.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y determino si estos representan de manera razonable las transacciones y los hechos económicos subyacentes.

- Concluyo sobre la adecuación del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, determino si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Cooperativa para continuar como negocio en marcha. En caso de concluir que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe sobre la revelación correspondiente en los estados financieros o, si dicha revelación es inadecuada, modificar mi opinión. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe; sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Cooperativa deje de operar como negocio en marcha.
- Comunico al Consejo de Administración de la Cooperativa, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.
- También proporcioné al Consejo de Administración y Representante Legal de la Cooperativa una declaración sobre mi cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables en relación con mi independencia y les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia y, en caso de presentarse, las correspondientes salvaguardas.

Otros Requerimientos Legales y Regulatorios



La Administración también es responsable por el cumplimiento de aspectos regulatorios en Colombia relacionados con la gestión documental contable, la preparación del informe de gestión, el pago oportuno y adecuado de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, la implementación del Sistema Integral para la Prevención y Control del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, entre otros. Mi responsabilidad como Revisor Fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir una conclusión sobre su adecuado cumplimiento. De acuerdo con lo anterior concluyo que:

Durante el año 2025, la Cooperativa ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable aceptada en Colombia; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los Administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Delegados y el Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas y de registro de asociados se llevan y se conservan debidamente; Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los Administradores, el cual incluye la constancia por parte de la Administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores y el cumplimiento con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor; la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables; Al 31 de diciembre de 2025 la Cooperativa no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. La Cooperativa ha cumplido con el ámbito de aplicación para las Cooperativas de Aporte y Crédito, según la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia de la Economía Solidaria Título IV Sistema de Administración de Riesgos. Esto se refleja en la implementación del Sistema Integrado de Administración de Riesgos (SIAR), que se fundamenta en una cultura de gestión de riesgos al interior de la Cooperativa. Este sistema aborda de manera integral y oportuna la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos vinculados a sus actividades, especialmente enfocado en aspectos relacionados a la cartera de crédito con asociados del Sistema de Administración de Riesgos del Crédito (SARC). Además, se evidencia el cumplimiento de lo establecido en el título V de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Economía Solidaria, en este contexto, la Cooperativa ha implementado medidas conforme a las instrucciones para la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, según el SARLAFT/FPADM en las organizaciones solidarias. La Cooperativa ha dado cumplimiento de la Ley 1581 de 2012, en cuanto a la Protección de Datos Personales y al Decreto 1072 de 2015 y sus modificaciones, y la resolución 0312 de 2019 por los cuales se dictan disposiciones para la implementación, seguimiento y control del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo SG-SST.

INFORME SOBRE EL CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 del Código de Comercio, corresponde al Revisor Fiscal pronunciarse sobre el cumplimiento de las normas legales y estatutarias, así como sobre la adecuación del sistema de control interno de la Cooperativa. En cumplimiento de esta responsabilidad, mi trabajo fue realizado mediante la aplicación de procedimientos de acuerdo con la Parte 2, Título 1 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios, y con la aplicación de los principios establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA) 3000, con el fin de evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por parte de la Administración, así como el funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la Administración.

Para efectos de la evaluación del cumplimiento de las disposiciones legales, estatutarias y normativas aplicables a la Cooperativa, utilicé, entre otros, los siguientes criterios:

- Revisión de los estatutos de la Cooperativa, así como de las actas de la Asamblea General de Delegados, Consejo de Administración y Junta de Vigilancia, con el propósito de verificar el adecuado cumplimiento, por parte de los Administradores, de dichas disposiciones y de las decisiones adoptadas por los órganos sociales competentes.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación de los estatutos durante el período evaluado, así como la validación de su implementación, cuando fue aplicable.
- Verificación del cumplimiento de las normas legales que inciden en el desarrollo de la actividad económica de la Cooperativa.
- Revisión de otra documentación relevante, tales como contratos, comunicaciones con entidades de inspección, vigilancia y control, y actas de comités internos (comité de crédito, comité de gerencia, comité de riesgos, comité de apelaciones y comité de fondos sociales) debidamente constituidos.

Para la evaluación del control interno, conservación y custodia de los bienes de la Cooperativa y los de terceros que están en su poder utilicé como criterio:

- Comprensión y evaluación de los componentes del control interno sobre el reporte financiero, incluyendo el ambiente de control, la identificación y valoración de riesgos, las actividades de control, los procesos de información y comunicación y las actividades de monitoreo.
- Comprensión de la forma en que la Cooperativa ha respondido a los riesgos emergentes derivados del uso de los sistemas de información.
- Evaluación del diseño de las actividades de control relevantes y validación de que dichas actividades han sido implementadas y operan de manera efectiva.

El control interno incluye políticas y procedimientos que permiten mantener registros que reflejen razonablemente las transacciones y la disposición de los activos de la Cooperativa; proporcionan seguridad razonable de que las transacciones se registran de manera adecuada para permitir la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES e instrucciones de la Superintendencia de Economía Solidaria; y aseguran que los ingresos y desembolsos se efectúen únicamente con las autorizaciones correspondientes. Asimismo, provee seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, así como del uso o disposición indebida de los activos que pudieran tener un efecto material en los estados financieros.

Adicionalmente, el sistema de control interno contempla procedimientos orientados a garantizar el cumplimiento de la normativa legal aplicable, de los estatutos y de las disposiciones impartidas por los órganos de administración, así como el logro de los objetivos definidos por la Administración en términos de efectividad y eficiencia organizacional.

No obstante, debido a las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno, este puede no prevenir o no detectar y corregir oportunamente incorrecciones materiales. Asimismo, las proyecciones sobre la efectividad de los controles en períodos futuros están sujetas al riesgo de que dichos controles se tornen inadecuados como consecuencia de cambios en las condiciones, errores humanos, colusión entre dos o más personas o la elusión o sobrepaso indebido de los controles por parte de la Administración

Mi conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la Administración de la Cooperativa ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, así como a las decisiones de la Asamblea General de Delegados, el Consejo de Administración, y el control social de la Junta de Vigilancia, y si mantiene un sistema de control interno razonablemente adecuado que contribuya a la efectividad y eficiencia de las operaciones, a la confiabilidad de la información financiera, al cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables, y a la adecuada custodia y conservación de los bienes.

Las pruebas efectuadas, principalmente de carácter cualitativo, y complementadas con procedimientos cuantitativos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas durante el transcurso de mi gestión como Revisor Fiscal y en ejecución de mi estrategia de Revisoría Fiscal para el período evaluado.

Considero que los procedimientos aplicados proporcionan una base suficiente y adecuada para expresar mi conclusión.

Opinión sobre el Cumplimiento Legal y Normativo



En mi opinión, la Cooperativa ha dado cumplimiento, en todos los aspectos de importancia material, a las leyes y regulaciones que le son aplicables, y los actos de los Administradores se han ajustado a las disposiciones estatutarias, así como a las decisiones, órdenes e instrucciones impartidas por de la Asamblea General de Delegados, Consejo de Administración y el control social de la Junta de Vigilancia, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la Efectividad del Sistema de Control Interno



En mi opinión, el sistema de control interno de la Cooperativa es efectivo, en todos los aspectos de importancia material, además las medidas de control implementadas por la Administración son adecuadas para la conservación y custodia de los bienes de la Cooperativa, así como de los bienes de terceros que se encuentran bajo su responsabilidad.


JORGE LEONARDO TORRES GARNICA
Revisor Fiscal
T.P. N° 174620-T

Bucaramanga (Santander), 6 de febrero de 2026
Av La Rosita 27-37, Conj Green Gold Apartamentos, To Sur Ap 3105
Bucaramanga (Santander)

**Leonardo
Torres**
Contador Público - Administrador de Empresas