



## **COOPERATIVA DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE SANTANDER COOPROPIEDAD**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA GERENCIA VIGENCIA 2024**

Cordial saludo para todos los asociados a Coopropiedad, en nombre del Consejo de Administración y de la Gerencia de la Coopropiedad.

Durante la vigencia del año 2024 se experimentaron cambios importantes en la vida jurídica de nuestra entidad solidaria, en primer lugar se evidencia un crecimiento importante en varios aspectos, como so la base social de asociados, el valor final de losmaportes sociales y el valor bruto de la cartera de crédito colocada entre los asociados, así mismo, el otro cambio importante tiene que ver en que se reunió la Asamblea general de asocidos hábiles de manera extraordinaria, para analizar, debatir y finalmente aprobar el cambio de la naturaleza juríca, pasando de Cooperativa a una Asociación mutual, por parte de la gerencia se adelantaron todos y cada uno de lo trámites pertinentes a fin de llevar a feliz término este proceso, a la fecha de emisión de este informe aún estamos a la espera del pronunciamiento oficial por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria economía, como la entidad estatal encargada de ejercer inspección, vigilancia y control y que para el caso de este tipo de procesos, es quien finalmente emite la resolución de autorización o de negación.

En el comportamiento del mundo político y económico global, las economías experimentaron cambios importantes que conllevaron a que los gobiernos y las organizaciones redireccionaran sus políticas económicas, que de alguna manera impactaron en nuestra economía local, sumado a ello las políticas monetarias del Banco de la Republica, distantes de las políticas económicas del gobeieno actual, generaron un impacto significativo en el desarrollo económico de nuestro País, no obtstate, para Coopropieda, 2024 fue un año de resultados positivos en todos los aspectos, tal como lo muestran los indicadores y los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2024, los cuales serán expuestos para su análisis y aprobación en esta cita importante cita con nuestra base social como lo es, la asamblea general de asocidos hábiles.

Para Coopropiedad los cambios se ven reflejados en el grado de compromiso y responsabilidad con la que los asociados han asumido este reto importante de consolidar un modelo económico, social y cultural en el marco de la filosofía solidaria al servicio del importante sector de la Propiedad Horizontal, permitiendo así, que los



asociados puedan hacer uso de los servicios y beneficios que nuestra entidad genera para su base social y la de su entorno familiar.

Igualmente los retos de nuestra entidad solidaria se ven reflejados en el incremento de nuestra base social llegando a 5021 asociados y un capital social superior a los 482 millones de pesos muy cercanos a la meta fijada por la dirección de Coopropiedad, valor que se constituye en el capital social de la Cooperativa con la cual desarrolla las actividades propias de su objeto social, encaminadas siempre al bienestar social, económico, cultural y al mejoramiento de la calidad de vida de sus asociados y su grupo familiar.

Para el Consejo de Administración y la gerencia es motivo de satisfacción entregar a todos los asociados, este informe con resultados altamente positivos tanto en la parte económica como en la parte social, con indicadores de gran impacto.

**OLAG LUCILA DULCEY REYES**  
Presidenta Consejo de Administración

**OMAR ESCOBAR ROJAS**  
Representante legal



## INFORME DE GESTIÓN

### ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

**Ingreso de nuevos asociados:** La vigencia del año 2024, ha sido el periodo en el cual Coopropiedad ha experimentado su mejor crecimiento en cuanto a la base social de asociados pasando de 401 en 2023 a 502 en 2024, es decir, crecimiento neto de 101 asociados, así mismo, el crecimiento de aportes sociales se convierte en el periodo de consolidación y crecimiento de nuestra base social, así como, del capital social que aportamos los asociados, cerrando al 31 de diciembre de 2024 con un valor de aportes sociales superior a los 482 millones de pesos y un crecimiento del 42,28% respecto del año 2023 .



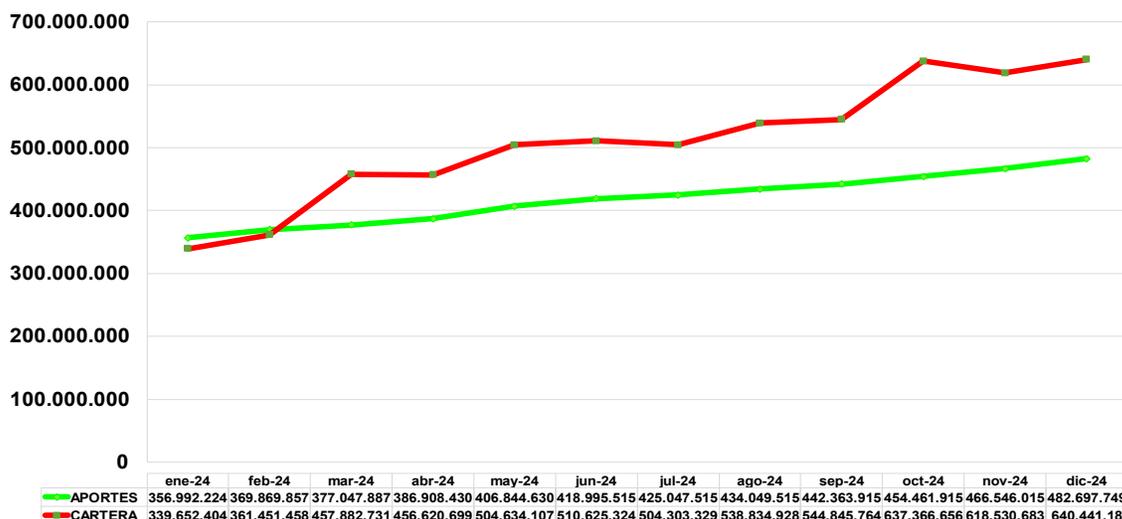
Este indicador se convierte en el motor que anima a la administración de nuestra entidad a continuar por el sendero del crecimiento, siempre pensando en llegar a constituirnos como la entidad líder a nivel nacional de naturaleza solidaria al servicio del sector de la Propiedad Horizontal, es de advertir que Coopropiedad es la única entidad en su género en todo el territorio nacional y para orgullo nuestro es de origen Santandereano, territorio solitario por naturaleza en el país.



**Servicio de Crédito:** Coopropiedad durante la vigencia del año 2024, se constituyó en la fuente de apoyo financiero y económico para sus asociados, mediante la utilización del servicio de crédito en sus diferentes modalidades, los cuales estamos seguros han contribuido al mejoramiento de la calidad de vida de los asociados y su grupo familiar, se marca un hecho relevante en la colocación de cartera de crédito al desembolsar recursos por más de 859 millones de pesos durante la vigencia 2024, todo en 99 operaciones de crédito y cerrando al 31 de diciembre con un saldo de cartera de crédito superior a los 640 millones de pesos, con un incremento porcentual del 91,59% en el saldo insoluto de la cartera al cierre de 2024, con relación al periodo inmediatamente anterior.

OPERACIONES ACTIVAS DE CRÉDITO POR LÍNEAS DE CRÉDITO - VIGENCIA 2024								
	LIBRE INV.		EDUCACION		PÓLIZA AREA COMÚN		TOTAL	
	CANT.	VALOR	CANT.	VALOR	CANT.	VALOR	CANT.	VALOR
<b>TOTAL 2024</b>	<b>85</b>	<b>600.829.000</b>	<b>3</b>	<b>13.284.000</b>	<b>11</b>	<b>245.346.050</b>	<b>99</b>	<b>859.459.050</b>
		69,91%		1,55%		28,55%		100,00%

A continuación se muestra los movimientos históricos en materia de colocación de recursos en cartera de crédito a lo largo de la vida jurídica de nuestra entidad, en los cuales se evidencia una disminución de 23 operaciones activas de crédito representando una disminución del 18,85% y en valores absolutos de colocación de recursos con un incremento del 244% con relación al año inmediatamente anterior, las cifras son las siguientes:





La cartera de crédito cierra filanmete a 31 de diciembre de 2024, en 640 millones de pesos desglosados por las diferentes líneas de crédito así:

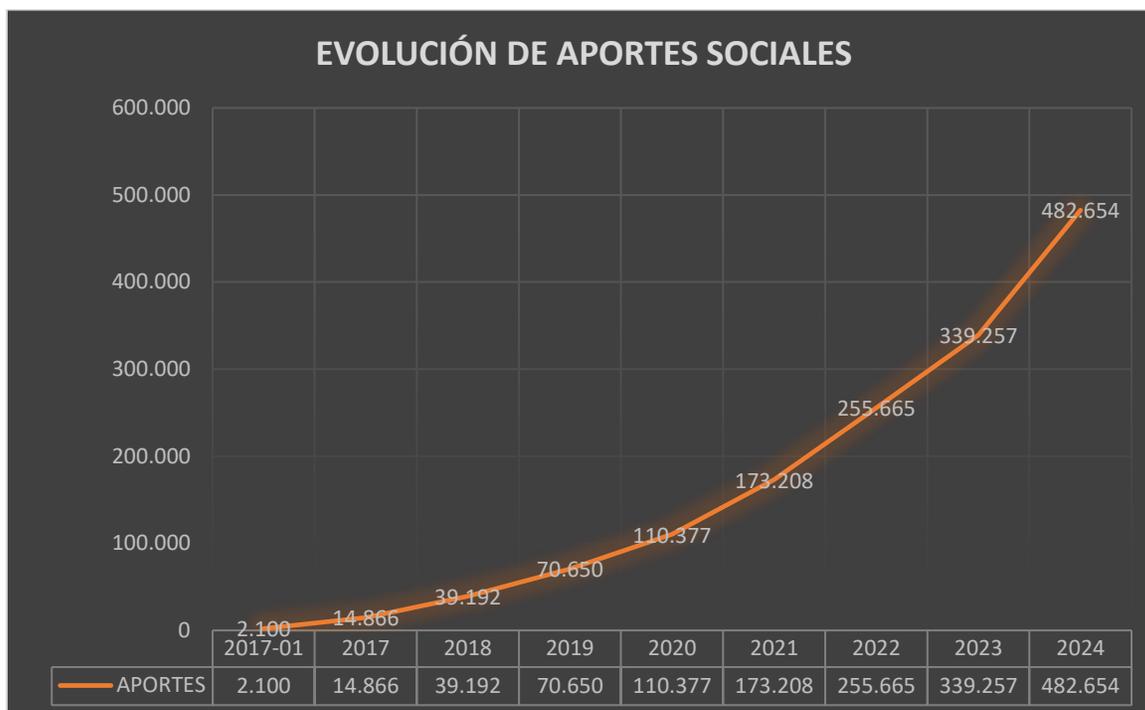
INFORME DE CARTERA DE CRÉDITOS												
Valores expresados en miles de pesos												
AÑO	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
MODALIDAD DE CRÉDITO	N° CR.	VALOR	N° CR.	VALOR	N° CR.	VALOR	N° CR.	VALOR	N° CR.	VALOR	N° CR.	VALOR
LIBRE INVERSIÓN	43	86.895	40	109.110	60	230.928	70	309.202	62	274.480	0	532.311
EDUCACIÓN	3	5.051	11	7.880	7	12.926	6	19.433	6	20.457	1	992
SOAT-RTM	31	18.932	14	9.700	25	14.703	43	26.387	8	5.040	0	0
PÓLIZA AREA COMÚN	0	0	1	6.919	1	8.663	1	8.663	3	48.265	11	107.138
CONVENIO-OPTICA	0	0	0	0	1	420	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>110.878</b>	<b>66</b>	<b>133.609</b>	<b>94</b>	<b>267.641</b>	<b>120</b>	<b>363.686</b>	<b>79</b>	<b>348.242</b>	<b>12</b>	<b>640.441</b>

Es importante precisar que en la vigencia de 2024 el Banco Cooperativo Coopcentral, le otorga un cupo de crédito rotativo a Coopropiedad por valor de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) M/CTE**, los cuales fueron utilizados parcialmente durante el año 2024, para ser colocados en cartera de crédito para nuestros asociados, al cierre de la vigencia del año 2024 se efectuó un abono de \$30 millones, cerrando con un saldo de \$170. Millones de pesos,

**Aportes sociales:** Al igual que los indicadores anteriores, durante la vigencia del año 2024, Coopropiedad ve incrementado el saldo de la cuenta de aportes sociales de sus asociados en un porcentaje del 42,28% con relación al año 2023, este incremento se sustenta en el comportamiento de pago de los asociados, el incremento de nuestra base social con nuevos asociados y en la acertada decisión del Consejo de administración de aprobar la iniciativa de la gerencia consistente en la emisión del plan de capitalización de aportes sociales ordinarios adicionales, los cuales permitieron un incremento significativo en el aporte social y a su vez el fortalecimiento patrimonial de la Coopropiedad, teniendo en cuenta que el aporte social se constituye en la mejor fuente de crecimiento del patrimonio de Coopropiedad.

	2023	2024
Aportes sociales ordinarios	\$290.613.224.	426.398.749.
Aportes sociales adicionales (Títulos)	\$ 48.645.000.	56.299.000.
<b>Total aportes sociales</b>	<b>\$339,258,224.</b>	<b>482.697.749.</b>

Igualmente es importante informar la evolución de crecimiento de los aportes sociales desde el inicio de la Cooperativa en el año 2017 comparado a la fecha de corte de la presentación de este informe, es decir al 31 de diciembre de 2023, así:



Este valor se constituye en el capital social de la Cooperativa y hace parte de la estructura patrimonial de la entidad, evidenciando así, un fortalecimiento en su estructura financiera y la solvencia patrimonial de Coopropiedad, en la medida que este saldo se incremente, la entidad tendrá los recursos necesarios para atender las actividades propias de objeto social.

**Fondo de Educación:** Coopropiedad durante la vigencia del año 2024 recibió el valor correspondiente al 20% de los excedentes de la vigencia 2023 por valor de \$2.442.062,11, sumado al saldo del año 2023, con estos recursos se atendió la obligación legal del pago del Impuesto de Renta al ser la Cooperativa parte del Régimen Tributario Especial (RTE), su contribución corresponde al 20% de los excedentes de cada periodo fiscal tomados de los fondos de educación y solidaridad, de conformidad con la legislación tributaria vigente, el saldo final del Fondo de Educación al cierre de la vigencia 2024, es de \$568.594,34 el cual se solicitará a la asamblea su autorización para adicionar a la vigencia de 2025.



FONDO DE EDUCACIÓN			
CONCEPTO	CARGOS	ABONOS	SALDO
SALDO INICIAL ENE-01/2024			756.532,23
DISTRIBUCION EXCEDENTES-2023	0,00	2.442.062,11	3.198.594,34
CAPACITACION RUEDA DE NEGOCIOS	238.000,00	0,00	2.960.594,34
PARTICIPACION EVENTO PEREIRA	438.000,00	0,00	2.522.594,34
PAGO IMPTO RENTA 2023	1.954.000,00	0,00	568.594,34
<b>SALDO A DICIEMBRE 2024</b>	<b>2.630.000,00</b>	<b>2.442.062,11</b>	<b>568.594,34</b>

**Fondo de Solidaridad:** Coopropiedad durante la vigencia del año 2024 recibió el valor correspondiente al 10% de los excedentes de la vigencia 2023 por valor de \$1.221.031,06, sumado al saldo del año 2023, con estos recursos se atendió la obligación legal del pago del impuesto de renta al ser la Cooperativa parte del Regimen Tributario Especial (RTE), su contribución corresponde al 20% de los excedentes de cada periodo fiscal tomados de los fondos de educación y solidaridad, de conformidad con la legislación tributaria vigente, sumado a ello la Cooperativa efectuó pagos por valor de \$790.000,00 para atención a asociados en momentos difíciles de su vida cotidiana, el saldo final del Fondo de Solidaridad al cierre de la vigencia 2024, es de \$295.854,15, el cual se solicitará a la asamblea su autorización para adicionar a la vigencia de 2025.

FONDO DE SOLIDARIDAD			
CONCEPTO	CARGOS	ABONOS	SALDO
SALDO INICIAL ENE-01/2024			352.823,09
DISTRIBUCION EXCEDENTES-2023	0,00	1.221.031,06	1.573.854,15
PAGO IMPTO RENTA 2023	488.000,00	0,00	1.085.854,15
CARGOS - AUXILIOS SOLIDARIDAD	790.000,00	0,00	295.854,15
<b>SALDO A DICIEMBRE 2024</b>	<b>1.278.000,00</b>	<b>1.221.031,06</b>	<b>295.854,15</b>

**Fondo de Bienestar Social:** Este Fondo de Bienestar social fue creado desde el año 2022, por el Consejo de Administración, en el cual se administran los recursos provenientes de las cuotas de asociatividad de los nuevos asociados, y se alimentó con los recursos apropiados por la Asamblea general de asociados de los excedentes de año 2023, así mismo por los recursos aportados por los asociados y comunidad en general en torno a las diferentes actividades sociales que se han desarrollado por parte del Comité designado por el Consejo de Administración, bajo la orientación de la Gerencia de la Cooperativa, durante la vigencia de 2024 se llevó



a cabo la fiesta de fin de año que contó en esta oportunidad con la presencia de más de 900 personas entre asociados, sus familiares y personas invitadas de las entidades patrocinadoras que se vincularon a este evento, el saldo final del Fondo de Bienestar Social al cierre de la vigencia 2024, es de \$100.649,72, el cual se solicitará a la asamblea su autorización para adicionar a la vigencia de 2025.

FONDO DE BIENESTAR SOCIAL			
CONCEPTO	CARGOS	ABONOS	SALDO
SALDO INICIAL ENE-01/2024			87.129,59
DISTRIBUCION EXCEDENTES-2023	0,00	5.428.095,13	5.515.224,72
INGRESOS CUOTAS AFILIACION	0,00	2.265.000,00	7.780.224,72
INGRESOS ACTIVIDAD FIN DE AÑO	0,00	106.564.400,00	114.344.624,72
GASTOS ACTIVIDAD FIN DE AÑO	106.297.475,00	0,00	8.047.149,72
OBSEQUIOS BINGO P.H.	1.200.000,00	0,00	6.847.149,72
OBSEQUIOS ASOCIADOS - CALENDARIOS	4.814.000,00	0,00	2.033.149,72
OBSEQUIOS ASOCIADOS - LAPICEROS	950.000,00		1.083.149,72
OBSEQUIOS ASOCIADOS - BOLSAS	982.500,00	0,00	100.649,72
<b>SALDO A DICIEMBRE 2024</b>	<b>114.243.975,00</b>	<b>114.257.495,13</b>	<b>100.649,72</b>

## ASPECTOS LEGALES

**SARLAFT:** Coopropiedad al tener vigilancia, inspección y control por parte de la superintendencia de economía solidaria, le asiste la obligación de implementar el sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación de terrorismo SARLAFT, igualmente esta obligado a efectuar reportes mensuales y semestrales a la unidad de de informacion y análisis financiero UIAF, sobre las diferentes operaciones que implique movilización de recursos económicos y financieros, con el fin de evitar un posible contagio a Coopropiedad con recursos dinerarios de dudosa procedencia que puedan ingresar a la entidad o que los recursos desembolsados en operaciones activas de crédito vayan a financiar actividades ilícitas, es por ello que en cada operación de negocio se procede a hacer los respectivos controles pertinentes, estos reportes son efectuados por la Oficial de Cumplimiento que el Consejo de Administración nombró en una de sus reuniones periódicas.



**SARC:** Así mismo Coopropiedad por tener entre sus servicios la actividad crediticia esta obligada a la implementación del sistema de administración de riesgo crediticio, para ello, el Consejo de Administración aprobó en una de sus reuniones el manual de SARC a fin de tener las políticas claras en materia de administrar este tipo de riesgo.

Derivado de esta implementación el Consejo de administración aprobó la contratación con una de las entidades encargadas de administrar las centrales de riesgo, con el propósito de hacer la respectiva consulta y reporte sobre las operaciones crediticias que la Cooperativa celebre con sus asociados.

**EVALUACIÓN DE CARTERA:** Durante la vigencia de 2024, la Cooperativa realizó la evaluación de cartera de crédito de conformidad con la normatividad vigente, para ello utilizó la herramienta de consulta masiva de la central de riesgos Datacredito, la cual proporcionó información importante y relevante para el análisis correspondiente, con el resultado de mantener la calificación de riesgo crediticio en los mismos rangos que Coopropiedad en su operación de negocio lo ha hecho, sin generar deterioro adicional de la cartera de crédito.

**IMPUESTO DE RENTA:** Coopropiedad durante la vigencia del año 2024 dio cumplimiento con la declaración y pago del Impuesto de Renta y Complementarios correspondiente al 20% de los excedentes del año 2023, tomados de los recursos de los fondos de educación y solidaridad por valor de \$2.442.000.

**PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE COOPERATIVA A ASOCIACIÓN MUTUAL:** El día 13 de junio de 2024, Coopropiedad se reunió en Asamblea General Extraordinaria de asociados hábiles, en la cual se tomó la decisión de Transformar la naturaleza jurídica de la Cooperativa en una Asociación Mutual, este proceso le permitirá a Coopropiedad ampliar su portafolio de servicios para todos los asociados y su grupo familiar, a continuación, se relata de manera cronológica el avance del proceso:

- **11 de mayo de 2024:** Convocatoria a Asamblea general extraordinaria de asociados hábiles para ser desarrollada el día 13 de junio de 2024, mediante acuerdo 002 de 2024 por parte del Consejo de administración.
- **17 de mayo de 2024:** Publicación en el diario El Frente del aviso de intención del proceso de transformación de Cooperativa a Asociación Mutual
- **13 de junio 2024:** Realización de la Asamblea general extraordinaria de asociados hábiles, mediante la cual se toma la decisión de transformación de Cooperativa a Asociación Mutual.



- **05 de julio de 2024:** Se envía toda la documentación requerida en físico a la Superintendencia de la Economía Solidaria para el ejercicio de control de legalidad posterior
- **09 de julio de 2024:** Se recibe correo electrónico certificado de parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria, en el cual notifican el recibo de la documentación bajo el radicado N°20244400222762
- **07 de octubre de 2024:** Se envía correo electrónico a la Superintendencia de la Economía Solidaria, solicitando información sobre el estado del proceso de transformación de la Cooperativa a Asociación Mutual.
- **25 de octubre de 2024:** Se recibe correo electrónico certificado de parte de la Superintendencia de la economía Solidaria dando respuesta a la petición del día 7 de octubre y en la cual manifiesta solicitud de ampliación de plazo para dar respuesta definitiva al proceso de transformación.
- **01 de diciembre de 2024:** Se recibe correo electrónico con requerimiento y radicado N° 20243210520571, mediante el cual solicitan ampliación de información relacionada con el proceso de transformación y el envío de otra documentación requerida, para lo cual dan 5 día hábiles para respuesta.
- **05 de diciembre de 2024:** Se envía mediante correo electrónico a la Superintendencia de la Economía Solidaria, la contestación al requerimiento del día 1 de diciembre, en el cual se amplía la información solicitada y se anexa la documentación requerida.

A la fecha de la suscripción del presente documento aun continuamos a la espera de la respuesta al proceso de transformación de nuestra organización Cooperativa a Asociación Mutual, mientras ello ocurre, seguiremos actuando jurídicamente bajo la figura de Cooperativa, una vez llegue la notificación de autorización se informará a los Asociados y se convocará a la Asamblea general de asociados hábiles para comunicar y dar continuidad a las actuaciones necesarias de este proceso

**PAGINA WEB:** En el año 2021 Coopropiedad lanzó su pagina web bajo la dirección [www.coopropiedad.com](http://www.coopropiedad.com) en la cual se ha tenido la inmensa oportunidad de mantener informados a los asociados a la entidad, en la cual se destaca la sección denominada **DIRECTORIO COMERCIAL**, constituyéndose esta parte de la página en la fuente de consulta de los asociados y la comunidad en general cuando requiera bienes y servicios los cuales podrá encontrar en las diferentes pautas publicitarias que hacen parte de este importante directorio, en el cual cada participante tendrá un microsítio dentro de la página para ofertar y exponer sus bienes y servicios para el sector de la Propiedad Horizontal, durante el año 2024 la pagina web se ha convertido en una herramienta de difusión de información de carácter importante para la Coopropiedad y sus asociados.



# HAZ PARTE DE NUESTROS ASOCIADOS

## EN TRES PASOS

[SABER MAS](#)

[Pagos en Línea](#)

# FEBRERO

## MES DE CARNAVAL

[Pagos en Línea](#)

**CONVENIOS:** Durante la vigencia del año 2024, Coopropiedad mantiene los convenios vigentes y para el año 2025 continuará en la búsqueda de nuevas oportunidades que permitan generar beneficios a sus asociados, habrá algunos cambios de empresas con las cuales se mantiene el convenio en algunos servicios, siempre buscando la mejora en la prestación de estos servicios.



Invitamos a todos los asociados a referir empresas o personas naturales que puedan y deseen hacer parte de este selecto grupo de proveedores que generen servicios y beneficios para nuestros asociados, mediante el otorgamiento de descuentos que van directamente al bienestar de cada uno de los asociados que hana uso de los mismos.

Esperamos que al cierre de la vigencia 2025 se pueda incrementar de manera significativa el numero de convenios para los asociados a Coopropiedad.

BENEFICIOS		BENEFICIOS	
	Tarifa especial		10% Descuento
	Tarifa especial		Tarifa especial
	10% Descuento		Financiación con Coopropiedad
	Tarifa especial		10% Descuento
	10% Descuento		15% Descuento
	5% Descuento		10% Descuento
	5% Descuento		



**AGENDA 2024:** Para Coopropiedad la emisión de la agenda en periodo anual se ha constituido en una forma importante de posicionar su marca y su nombre, permitiendo a cada asociado disfrutar de un ejemplar en cada año, generando así un poder de recordación, igualmente se ha constituido en la vitrina comercial para los asociados y la comunidad en general puedan pautar su marca mediante la cual ofertan sus bienes o servicios, así mismo la entrega de la agenda versión 2025, va a acompañada de un lapicero y un maravilloso calendario elaborado en medera y que le servirá de manera perpetua para el control el tiempo y la recordación permanente de ser asociado a Coopropiedad





**REUNIONES DE ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA:** Durante la vigencia del año 2024, los miembros del Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia asistieron a las reuniones periódicas a las cuales fueron convocados para la recepción de los respectivos informes, así como, para la toma de decisiones en cada uno de los casos, estas reuniones están debidamente documentadas en las respectivas actas de cada uno de los órganos colegiados.

Por último, al cierre de este periodo informado nos sentimos orgullosos de hacer parte de este importante proyecto de naturaleza solidaria en el cual su objeto principal es la generación de servicios y beneficios para los asociados y su grupo familiar buscando ante todo, el mejoramiento de su calidad de vida mediante la búsqueda de soluciones a sus diferentes necesidades.

En nombre del Consejo de Administración y de esta Gerencia, solo nos resta expresar un mensaje de gratitud a todos y cada uno de los asociados a Coopropiedad, por su alto grado de compromiso y fidelidad al permanecer constante con su aporte social y la utilización de los servicios y convenios que ofrece la entidad, pero ante todo, por su confianza en este proyecto que se visiona para grande, tan grande como cada uno de quienes hacemos parte del mismo, queramos hacerlo, convencidos de que todo proyecto exitoso siempre nace pequeño y que solo con la perseverancia, la constancia y la convicción de poder lograr las metas y objetivos, podremos llegar tan lejos como lo podamos soñar, pero ante todo con la fortaleza mental de que hoy ya con ocho (8) años de vida jurídica se consolida como una realidad que no va a parar, por el contrario será una entidad que cada día va a demostrar lo grande que vamos a ser, todo gracias a usted.

Con sentimiento de gratitud y aprecio.

**OLGA LUCILA DULCEY REYES**  
Presidenta Consejo de Administración

**OMAR ESCOBAR ROJAS**  
Representante legal