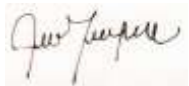
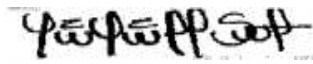


ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SAN MIGUEL
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
NIT: 901.849.865-7
A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ACTIVO	NOTA	2.025	2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	3.1	29.050.396	199.454.223
INVERSIONES	3.2	256.553.532	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		285.603.928	199.454.223
TOTAL ACTIVO		285.603.928	199.454.223
PASIVO			
PASIVOS COMERCIALES	3.3	282.323.428	197.454.100
PASIVO POR IMPUESTOS	3.4	303.000	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		282.626.428	197.454.100
TOTAL PASIVO		282.626.428	197.454.100
PATRIMONIO	3.5	2.977.500	2.000.123
TOTAL PATRIMONIO		2.977.500	2.000.123
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		285.603.928	199.454.223



ADIELA MORENO JIMENEZ
Representante Legal
C.C. No. 39.900.945 de Toca



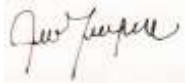
YUDY YERALDIN SARMIENTO SAMACÁ
CONTADOR PÚBLICO
TP.172134-T

**ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SAN
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

NIT: 901.849.865-7

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS	3.6	14.979.900	2.486.623
UTILIDAD BRUTA		14.979.900	2.486.623
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3.7	13.476.336	2.486.500
UTILIDAD OPERACIONAL		1.503.564	123
IMPUESTO DE RENTA	3.4	526.064	-
EXCEDENTE DEL EJERCICIO		977.500	123



ADIELA MORENO JIMENEZ
Representante Legal
C.C. No. 39.900.945 de Toca



YUDY YERALDIN SARMIENTO SAMACÁ
CONTADOR PÚBLICO
TP.172134-T

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. ENTE ECONÓMICO

La ASOCIACIÓN POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SAN MIGUEL, con domicilio principal en la cra 6 4 55 del municipio de Cóbbita - Boyacá, tiene como objeto social principal trabajar en forma asociativa con el propósito de obtener solución de vivienda para sus integrantes, logrando el desarrollo social para sus asociados, dentro de un marco de concepción urbanístico adecuado. La Asociación fue constituida por documento privado del 04 de mayo de 2024 y registrada en la cámara de comercio de la ciudad de Tunja, bajo el Nro. S0506191, cuya con una duración esta definida hasta el 31 de diciembre de 2031.

2. POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES

2.1 Sistema Contable

Los Estados Financieros de la Asociación Popular de Vivienda de Interes Social San Miguel y sus revelaciones se presentan de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 2706 de 2012, modificado por el decreto 3019 de 2013 para el grupo 3 de NIF.

La base de medición al preparar sus estados financieros es el costo histórico

2.2. Activos

Se reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando:

(a) Sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la Asociación y, (b) el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

La Asociación no reconocerá un derecho contingente como un activo, excepto cuando el flujo de beneficios económicos futuros hacia la Asociación tenga un alto nivel de certeza.

La Asociación clasificará como activo corriente las partidas que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Espera convertirlo en efectivo o lo mantiene para la venta o para el consumo en el curso normal del ciclo de operaciones de la Asociación, que es generalmente de un año. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.

b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.

c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa, o

d) Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo.

La Asociación clasificará todos los demás activos como no corrientes.

2.3 Pasivo

La Asociación reconocerá un pasivo en el estado de situación financiera cuando:

a) tiene una obligación actual como resultado de un evento pasado.

b) es probable que se requerirá la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y

c) el valor de la obligación puede medirse de forma confiable.

La Asociación clasificará como pasivo corriente las partidas que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Espera liquidarlo o pagarlo en el curso normal del ciclo de operación de la Asociación.

b) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

La Asociación clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación actual que no se reconoce.

2.4 Patrimonio

Capital social

El importe del capital se registra por el monto nominal de los aportes sociales efectivamente pagados por los asociados al momento de constituir el ente económico respaldados por la escritura pública de constitución; así como los incrementos posteriores efectuados mediante las escrituras de reforma de estatutos correspondientes, previo el cumplimiento de los requisitos legales vigentes al momento de la constitución o del aumento. En el caso de aportes en especie, el importe del capital relacionado corresponde a la medición del activo a su valor razonable.

2.5 Ingresos

El reconocimiento de los ingresos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de los incrementos en los activos o de las disminuciones en los pasivos, si se pueden medir con fiabilidad.

Los ingresos son originados en las siguientes transacciones: Venta de bienes, prestación de servicios, y otros ingresos.

Los ingresos se miden por el valor bruto de los beneficios económicos recibidos o por recibir que le correspondan a la Asociación. Los descuentos (comerciales o por pronto pago) concedidos a los clientes y las rebajas por volumen de ventas, se disminuirán del valor de los ingresos.

Los ingresos en la venta de bienes deben reconocerse cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios implícitos en la propiedad de los bienes.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios se reconocen hasta el grado en que se ha prestado el servicio, considerando de las siguientes alternativas la que mejor refleje el trabajo realizado.

a) la proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.

b) inspecciones del trabajo ejecutado.

c) La terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo”.

Los otros ingresos, diferentes a la venta de bienes o a la prestación de servicios, se miden inicialmente por el valor recibido o por recibir.

2.6 Gastos

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de la disminución en los activos o del aumento en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad.

2.7 Deterioro y valor recuperable

Reconocimiento

Al final de cada periodo sobre el que se informa, La Asociación evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la Asociación reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.

La Asociación medirá la pérdida por deterioro del valor de la siguiente forma: la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que esta recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa.

Reversión de la pérdida por deterioro

Si en periodos posteriores se disminuye la cuantía de una pérdida por deterioro del valor y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento inicial del deterioro, la Asociación revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro, la Asociación reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado.

2.8 Correcciones de errores de periodos anteriores

Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de la Asociación correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:

- a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y
- b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.

El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La Asociación deberá revelar la siguiente información: a) la naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros.

2.9 Efectivo y equivalentes al efectivo

El saldo en caja y bancos, según la información contable, deberá coincidir con los valores que aparecen en los arqueos de caja y en los extractos bancarios respectivamente, es decir, solamente debe aparecer efectivo disponible o a la vista.

Se reconocerán como efectivo y equivalentes al efectivo las partidas que estén a la vista, que sean realizables en efectivo en plazos hasta de noventa días y cuyo valor no presente cambios significativos (originados en intereses u otros rendimientos). Entre otros se clasificarán como efectivo, depósitos a corto plazo, inversiones y otros acuerdos bancarios o con terceros, siempre que cumplan la definición de equivalentes de efectivo.

Los sobregiros bancarios, de existir, se clasifican y se presentan como obligaciones financieras, dentro del pasivo corriente en el estado de situación financiera.

Las transacciones se reconocen al valor nominal. Los saldos de moneda extranjera, en caso de existir, se expresan en moneda nacional al tipo de cambio al que se liquidarán las transacciones a la fecha de los estados financieros que se preparan.

Los equivalentes al efectivo se tienen, más que para propósitos de inversión o similares, para cumplir los compromisos de pago a corto plazo. Una inversión financiera, para que pueda ser calificada como equivalente al efectivo, debe poder ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor. Por tanto, una inversión así será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Las partidas de efectivo y equivalentes al efectivo se presentan dentro del estado de situación financiera en el grupo de activos corrientes y se revelará los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo en sus estados financieros, acompañado de un comentario por parte de la gerencia, de cualquier importe significativo de sus saldos de efectivo y equivalentes al efectivo que no esté disponible para ser utilizado.

2.10 Cuenta por cobrar

Las cuentas por cobrar, documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la Asociación.

Se reconocen inicialmente como activo, cuando se cumplan con los criterios de los mismos.

Se miden al costo histórico, se registran por el valor expresado en la factura o documento de soporte, cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecer una cuenta que muestre el deterioro que disminuya la respectiva cuanta por cobrar, debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.

Presentará sus cuentas por cobrar como activos corrientes, si se esperan cobrar dentro de un año, o no corrientes, si se esperan cobrar durante un periodo de más de un año. Debe separarse la porción corriente de la no corriente.

Además revelará (a) El valor en libros de los recursos pendientes de cobro, (b) El valor estimado por deterioro de las cuentas por cobrar, (c) monto de los intereses pendientes de cobro y (d) mostrará en una nota a los estados financieros el movimiento de las cuentas estimadas por deterioro durante el año.

2.11 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para uso en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros, con propósitos administrativos o con fines valorización, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo contable.

Se reconocen el costo de las propiedades, planta y equipo de acuerdo con los criterios establecidos en el numeral 2.19.

Los terrenos y los edificios se contabilizarán por separado, incluso si hubieran sido adquiridos en forma conjunta.

Las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se registran habitualmente como inventarios, y se reconocen en el resultado del periodo cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente son propiedades, planta y equipo cuando la entidad espera utilizarlas durante más de un periodo. De forma similar, si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar solo pueden ser utilizados con relación a un elemento de propiedades, planta y equipo, se considerarán también propiedades, planta y equipo.

Ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares (por ejemplo, el techo de un edificio). Estos componentes se reconocerán por separado. Una entidad añadirá el costo de reemplazar componentes de tales elementos al valor en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo cuando se incurra en ese costo, si se espera que el componente reemplazado vaya a suministrar beneficios futuros adicionales a la entidad. El valor en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja en cuentas de acuerdo con los párrafos 9.13 a 9.15 de las NIF.

Se valorarán al costo y su medición inicial comprende su precio de adquisición, incluidos los derechos de importación y los impuestos indirectos no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible al acondicionamiento del activo para el uso previsto. Al determinar el precio de adquisición se deberán deducir los descuentos y rebajas comerciales.

Se medirán todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

El monto depreciable de las propiedades, planta y equipo debe reconocerse como gasto a lo largo de su vida útil, entendiéndose por ésta, el periodo durante

el cual se espera que un activo esté disponible para el uso de la Asociación, o el número de unidades de producción esperadas del activo por la entidad. Los terrenos por tener vida ilimitada, no son objeto de depreciación. Las construcciones tienen una vida limitada, razón por la cual son depreciables.

La Asociación distribuirá valor depreciable de forma sistemática a lo largo su vida útil utilizando el método de depreciación lineal. La depreciación de un activo comenzará cuando este disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en las condiciones necesarias para operar en la forma que lo ha previsto la entidad. La depreciación de un activo termina cuando se elimina (o se da baja) los estados financieros. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo.

Las vidas utiles de cada activo serán:

Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Equipo de cómputo y comunicaciones	5 años
Equipo de transporte	10 años

Se dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo:

- (a) cuando disponga él; o
- (b) cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

Se reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento propiedades, planta y equipo en el resultado periodo en el elemento sea dado baja en cuentas. Se determinará la ganancia o pérdida procedente la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto la disposición, si lo hubiera, y el valor en libros del elemento.

Las propiedades planta y equipo se presentarán como activos no corrientes y deberá revelarse para cada categoría de activos, una conciliación del valor contable al comiendo y al final del periodo en la que se indique las adiciones, las enajenaciones, la depreciación y otros movimientos.

2.12 Obligaciones financieras y cuentas por pagar

Un pasivo financiero (cuentas por pagar comerciales, documentos y préstamos por pagar), es una obligación contractual entregar dinero u otros activos financieros a terceros (otra entidad o persona natural). Los cuales se reconocen en los estados financieros sólo cuando se cumplan las condiciones indicadas para los pasivos numeral 2.19 de las NIF.

Se miden al costo histórico y se causan los intereses en forma periódica, registrándolos en el estado de resultados y afectando las cuentas del estado de situación financiera.

Se podrán dar de baja, cuando hayan sido canceladas en su totalidad, o bien hayan expirado, o cuando se realice una permuta entre el prestamista y el prestatario, o cuando se condonen o cuando se realice su castigo.

Las obligaciones financieras y cuentas por pagar se clasificaran como corrientes si se esperan liquidar o pagar en el curso normal del ciclo de operación de la Asociación, esto es dentro de los 12 meses siguientes a la fecha en que se informa y no corrientes cuando la deuda supere dicho tiempo.

La Asociación deberá revelar, el valor en libros de las obligaciones financieras y cuentas por pagar a su cargo y el valor de los intereses correspondientes al periodo contable, que se encuentran pendientes de pago

2.13 Ingresos

Los ingresos incluirán solamente los valores brutos de los beneficios económicos recibidos y por recibir por cuenta propia. Para determinar el valor de los ingresos, la Asociación deberá tener en cuenta el valor de cualesquier descuento comercial, descuento por pronto pago y rebaja por volumen de ventas que sean reconocidas por a la Asociación.

En los ingresos se deben excluir los impuestos sobre bienes y servicios.

Los ingresos procedentes de la venta de mercancías (o bienes) deben reconocerse cuando la Asociación ha transferido al comprador los riesgos y beneficios sustanciales que van aparejados a la propiedad de esas mercancías.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios deben reconocerse hasta el grado en que se ha prestado el servicio, considerando de las siguientes alternativas la que mejor refleje el trabajo realizado:

- (a) la proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.
- (b) inspecciones del trabajo ejecutado.
- (c) la terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo.

Los otros ingresos corresponden a aquellos que cumplan la definición de ingresos

Contenida en el párrafo 2.18 de las NIF, a), diferentes la venta bienes y la prestación de servicios, se medirán inicialmente con referencia valor de contrapartida recibida o por recibir.

Cada ingreso se revelará por separado en el estado de resultados, ya sean venta de bienes, prestación de servicios u otros ingresos.

3. NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

3.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo que posee la entidad y no posee ninguna restricción.

	2025	2024
Caja	28.873.469	37.418.600
Bancos	176.927	162.035.623

3.2 Inversiones

La Asociación decidió en la vigencia 2025, invertir todo el ahorro de los anticipos recibidos en un CDT en el banco en el cual la entidad posee su cuenta bancaria, generandose así unos rendimientos a un tasa del 8,365% tasa nominal cuatrimestre vencido.

A 31 de dic de 2025, está cuenta incluye el valor del CDT por 250.000.000 y unos rendimientos causados a 31 de dic de 6.553.532.

3.3 Pasivos comerciales

Este rubro presentan los anticipos recibidos por cada uno de los asociados, que se espera utilizar para la compra del lote. Es de aclarar que debido a la urgencia en el desarrollo del proyecto, los asociados han hecho grandes esfuerzos para recaudar este recurso.

	2025	2024
Anticipos	282.323.428	197.454.100

3.4 Pasivos por impuesto

Durante la vigencia 2025, la Asociación no ha sido catalogada en el Régimen Tributario Especial, motivo por el cual debe calcular y pagar impuesto de renta sobre las utilidades fiscales a una tasa del 35%.

El saldo de este rubro ya restado el valor de la retención en la fuente generada en el 2025 por rendimientos financieros. Por lo cual el saldo de este rubro se encuentra neteado.

3.5 Patrimonio

La Asociación posee 40 asociados, los cuales cancelaron una cuota de afiliación de \$ 50.000. Este recurso es con el cual se constituye la Asociación y que se considera el capital inicial de la misma.

Además este rubro integra el valor del excedente contable que viene del Estado de Resultados Integral generado por la vigencia 2025.

El resultado de la vigencia 2024, fue utilizado como para el pago de los servicios de las personas que se encuentran validando y verificando los requisitos y requerimientos del lote apto para la Asociación, por lo cual no se posee ningún saldo en los excedentes acumulados.

3.6 Ingresos Por Actividades Ordinarias

Los ingresos de la Asociación se desglosan así:

	2025	2024
Cuotas de sostenimiento	2.400.000	1.600.000
Rendimientos financieros	12.217.900	35.623
Multas y adicionales	362.000	851.000

Por estatutos los asociados deben aportar \$ 5.000 mensuales para el sostenimiento de la Asociación. Así mismo, se refleja un valor adicional por multas y otros conceptos generados durante cada vigencia.

Los rendimientos financieros obedecen a la voluntad de los asociados de reinvertir en un CDT los anticipos que han logrado reunir para permitir que el recurso necesario para la compra del lote se genere desde diversas fuentes.

3.7 Gastos de administración

Este rubro esta compuesto por los gastos en que ha tenido la Asociación para su funcionamiento, constitución y direccionamiento hacia los objetivos esperados, así:

	2025	2024
Honorarios	1.000.000	1.900.000
Servicios	11.324.917	188.860
Gastos legales	1.071.700	152.000
Diversos	79.719	245.640

3.8 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

A fecha de corte, la Asociación no presenta hechos que puedan afectar de manera significativa las cifras presentadas en los estados de situación financiera y estado de resultados integral.

Tunja, 19 de febrero 2026

A los miembros de la Asamblea General de Asociados de la Asociación:
ASOCIACIÓN POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SAN MIGUEL
con NIT 901.849.865-7

Las suscritas representante legal y contadora de la Asociación, certifican que de acuerdo con la ley 1314 de 2009, Decreto 2706 de 2012, modificado por el decreto 3019 de 2013, los Estados Financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y las notas a los Estados Financieros a diciembre 31 de 2025, han sido preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera para microempresas vigentes en Colombia y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros de contabilidad, verificando las afirmaciones contenidas en ellos, conforme a las políticas y reglamentos establecidos.


ADIELA MORENO JIMENEZ
Representante Legal
C.C. No. 39.900.945 de Toca


YUDY YERALDIN SARMIENTO SAMACÁ
CONTADOR PÚBLICO
TP.172134-T