

## **DICTAMEN DE LA REVISORIA FISCAL AÑO 2025.**

(Sin salvedades de opinión)

A los miembros de la asamblea General de Copropietarios de la  
**URBANIZACIÓN MIRASOL P.H.**

### **Opinión.**

He auditado los estados financieros individuales del conjunto **URBANIZACIÓN MIRASOL P.H.**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros de la Copropiedad han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a lo ordenado en la ley 675 de 2001, los marcos técnicos normativos contables vigentes y aplicables al Conjunto en Colombia y la orientación profesional del CTCP para la propiedad horizontal.

### **Fundamento de la opinión**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor, en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### **Párrafos de énfasis.**

Los siguientes párrafos **NO representan salvedad en la situación financiera del Conjunto**, no obstante, constituyen información importante para los copropietarios a la hora de leer los Estados Financieros de la copropiedad y evaluar su cumplimiento normativo.

### **En cuanto a la información que registran los Estados Financieros.**

1. Llamo la atención respecto de la **nota de revelación a los Estados Financieros N° 5 “Deudores”**, en cuanto al saldo que registra la cartera de cuentas por cobrar ordinarias, el cual presenta al cierre del año 2025 una **diminución** equivalente al 5% respecto del año inmediatamente anterior, pasando de **\$ 724.467.530** en 2024 a **\$ 691.218.537** en 2025.

Cabe destacar que a pesar de que la reducción en la cifra de cartera es una situación positiva para la copropiedad, el saldo al cierre de la vigencia representa **4,3** veces el valor de la facturación mensual por cuotas de administración, valor que es considerablemente alto en relación con el tipo de entidad; una propiedad horizontal.

- a) Llamo la atención respecto de la **nota de revelación a los Estados Financieros N° 8 “Cuentas por pagar”**, en cuanto al saldo que registra la cartera de cuentas por pagar ordinarias, el cual asciende al cierre de la vigencia 2025 a **\$ 349.984.669**, representando principalmente en **“financiación de póliza de seguros de zonas comunes” “servicios de aseo y vigilancia” y “servicios públicos”**.
- b) Llamo la atención respecto del resultado que arroja el ejercicio en la copropiedad para la vigencia 2025, en cuanto a que la misma cierra con **déficit o sobre ejecución** por valor de **\$ 117.542.899**, originado principalmente por los rubros presupuestales de **“Servicios de acueducto y saneamiento” “mantenimiento de motobombas” “mantenimiento zonas comunes”, “mantenimiento de jardín” y “mantenimiento de cámaras - CCTV”**

Cabe destacar que este resultado no implica para la copropiedad necesidades de recuperación en un periodo siguiente, pues la entidad dispone de resultados en excedente de periodos anteriores.

### **En cuanto al cumplimiento normativo.**

- a) Llamo la atención respecto de la **nota de revelación a los Estados Financieros N° 11 “Reserva obligatoria”** en cuanto a que la entidad **NO** conserva en efectivo restringido la totalidad del dinero equivalente al fondo de imprevistos o reserva legal, previsto en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001. Al cierre del mes de diciembre 2025 el valor de apropiación de forma líquida registra por valor de **\$18.406.833**, presentando un pendiente de apropiación por valor de **\$105.030.504**

- b) Llamo la atención respecto del cumplimiento normativo de la copropiedad en relación a normas vigentes aplicables, en cuanto a que existen acciones pendientes por parte de la administración para cumplir de manera total con algunas disposiciones, lo anterior según cuadro anexo.

GRUPO	CONCEPTO	NORMATIVIDAD	ENTIDAD DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA	VALORACIÓN DE LA REVISORÍA FISCAL	OBSERVACIÓN	ANEXO
IMPUESTOS	Retención en la fuente - renta.	Estatuto Tributario Nacional	DIAN	CUMPLE	Ok presentación y pago periodos año 2025.	N/A
	Retención en la fuente - ICA	Estatuto Tributario Municipal	Alcaldía Municipal de Bello	CUMPLE	Ok presentación y pago periodos año 2025.	N/A
RESERVA LEGAL	Fondo de Imprevistos	Ley 675 2001	Asamblea de Copropietarios	NO CUMPLE	Pendiente de apropiación líquida por \$ 105.030.504.	N/A
ACTAS	Consejo de admon	Reglamento de Propiedad Horizontal	Asamblea de Copropietarios	CUMPLE	Ok actas de asamblea y consejo en libro de actas del Conjunto.	N/A
SEGUROS	Póliza de zonas comunes	Ley 675 2001	Asamblea de Copropietarios	CUMPLE	Póliza de seguros vigente para zonas comunes.	N/A
CUMPLIMIENTO NORMATIVO	Política de tratamiento de datos personales	Ley 1581 2012	Superintendencia de Industria y Comercio	CUMPLE PARCIALMENTE	Politica en etapa documental completa. Con autorizaciones para el tratamiento de datos personales pendientes de recolectar.	N/A
CUMPLIMIENTO NORMATIVO	PMIRS	Acuerdos Municipales	Alcaldía Municipal de Bello	CUMPLE	Implementado en etapa documental, con acciones de sostenimiento realizadas durante el 2025.	N/A
CUMPLIMIENTO NORMATIVO	SG-SST	Ley 1562 2012 - Decreto 1072 2015 - Resolución 312 2019 -	Ministerio del trabajo	CUMPLE	Implementado en etapa documental, con acciones de sostenimiento realizadas durante el 2025.	N/A
CUMPLIMIENTO NORMATIVO	Normas básicas de piscina - Piscinero certificado en salvamento.	Ley 1209 2008 - Resolución 1510 2011	Alcaldía Municipal de Bello	CUMPLE	Piscinero certificado en salvamento acuático.	N/A
CUMPLIMIENTO NORMATIVO	DESTINACION DE BENES PRIVADOS	Reglamento de Propiedad Horizontal - ley 675 de 2001	Alcaldía Municipal de Bello	NO CUMPLE	En la copropiedad existen bienes privados utilizandose <b>con destinación contraria a la establecida en el RPH.</b> La administración y el consejo han ejercido acciones durante la vigencia para llevar a la copropiedad al cumplimiento de esta disposición, sin embargo, el proceso se encuentra en proceso con autoridad comepetente.	N/A

## **Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros.**

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto 2420 de 2015, para las empresas del Grupo 2, tomando como base el estándar de Contabilidad para PYMES. Igualmente, las políticas contables de la Copropiedad, las cuales se enmarcan dentro de los principios, normas técnicas y procedimientos del consejo técnico de la contaduría pública, en especial la orientación No. 15 de octubre de 2015.

En la preparación de los estados financieros individuales, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Copropiedad de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda las cuestiones relacionadas a ello, por su parte el Consejo de Administración de la Copropiedad es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

En cuanto a la verificación por parte de la Administración del Conjunto del cumplimiento de la hipótesis de entidad en marcha, consideramos pertinente resaltar que;

Como revisoría fiscal no hemos evidenciado ninguna situación que pueda poner en riesgo en un futuro cercano la hipótesis de entidad en funcionamiento en la copropiedad, **no obstante, llamo la atención respecto del saldo de la cartera de CXC en el Conjunto, en relación a la intensificación de las acciones, que permitan disminuir el valor total de la cifra de deudores, pues la copropiedad es una entidad sin ánimo de lucro que vive de manera exclusiva del recaudo de las expensas de administración.**

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

Se debe tener en cuenta que, seguridad razonable es un alto grado de seguridad, **pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material aun cuando exista.** Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, además de esto También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros individuales, debida a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.

Se precisa que el riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración del conjunto.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como entidad en funcionamiento.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Copropiedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comuniqué con los responsables del gobierno de la Copropiedad; estos son la Administración y Consejo de Administración en relación con, los hallazgos significativos de mi auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de esta, **estas comunicaciones se dieron a través de los informes mensuales de auditoría presentados en todas las reuniones ordinarias llevadas a cabo en el año 2025 durante mi periodo como revisor fiscal.**

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

Además, informo que durante el año 2025, la Copropiedad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; 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 de Copropietarios y el Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales.

## **Control interno y cumplimiento legal y normativo.**

Las normas vigentes aplicables que regulan el ejercicio de la revisoría fiscal me imponen la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración del Conjunto, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Ley 675 de 2001 y demás normas legales que afectan la actividad de la Copropiedad.
- Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.
- Actas de asamblea y de Consejo de administración.
- Disposiciones normativas aplicables relacionadas con PMIRS, SGSST, Tratamiento de datos personales y otros.

El control interno de la Copropiedad es un proceso efectuado por los órganos de administración, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno de una Copropiedad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- 1) Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad.
- 2) Proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N° 2, que corresponde a la NIIF para las PYMES y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración.
- 3) Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la Copropiedad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.
- 4) Garanticen el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la entidad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los

objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y a las decisiones de la Asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Las pruebas efectuadas de carácter cualitativo y cuantitativo fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

#### **Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo.**

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, salvo las que se reflejan el cuadro anexo de cumplimiento normativo, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea de Copropietarios y del consejo de administración, en todos los aspectos importantes.

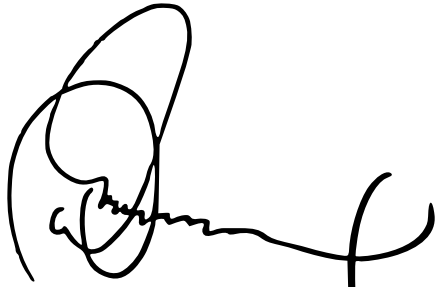
#### **Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno.**

En mi opinión, el control interno de la copropiedad es efectivo en todos los aspectos materiales e importantes, no obstante, recomiendo reforzar en los siguientes aspectos:

.

#### **Control interno al proceso de administración de las zonas comunes.**

a) Se deben reforzar procedimientos que permitan evitar que el uso de bienes privados con destinación contraria a la autorizada en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto.



**ANDRÉS SEBASTIÁN MORENO AGUDELO**

Revisor Fiscal TP 218799-T Marzo de 2026

Cra 43B 16 41 Edificio STAFF Oficina 1002. Medellín – Antioquia.