

DICTAMEN DE REVISOR FISCAL

FIRMA:

NESTOR TORO PARRA & ASOCIADOS S.A.S.

PARA LA ENTIDAD:

**CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI
PROPIEDAD HORIZONTAL**



Santiago de Cali, Febrero 25 de 2026

Santiago de Cali, Febrero 25 de 2026

D.R.F. 2026 - 03

Señores

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios

CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI - PROPIEDAD HORIZONTAL

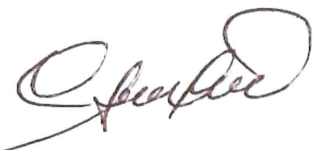
Ciudad

Referencia: Informe y Dictamen de Revisor Fiscal con corte a Dic. 31 de 2025

Respetados Señores,

En mi calidad de Revisor Fiscal de la **CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, presento a continuación la opinión de Revisoría Fiscal con respecto a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2025, así mismo, el informe de las diferentes actividades desarrolladas por la Revisoría Fiscal en cumplimiento de las funciones establecidas por los estatutos de la copropiedad, la ley y demás normas concordantes.

Atentamente,



CESAR AUGUSTO HURTADO MURILLO

Revisor Fiscal

C.C. 16.588.636 de Cali

TP 9094-T

Carrera 75 No. 13 A – 56 Apto. 401

Designado por **NESTOR TORO PARRA & ASOCIADOS S.A.S.**

T.R. 1163 ante la Junta Central de Contadores



OPINION SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Opinión Favorable

He auditado los Estados Financieros individuales de la **CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI - PROPIEDAD HORIZONTAL (En adelante la Entidad)**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2025, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, junto con las revelaciones hechas a través de las Notas así como el resumen de las políticas contables más significativas y otras informaciones explicativas.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos de la Entidad, han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad, los cuales se encuentran en el programa de contabilidad de la copropiedad debidamente licenciado, estos fueron preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, y representan razonablemente, la situación financiera de la Entidad, a 31 de diciembre del año 2025, así como los resultados de sus operaciones y flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con los anexos 4.1 y 4.2 del Decreto Unico Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, dichos anexos incorporan las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

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 de mi informe*".

Cabe anotar que me declaro en independencia de la Entidad, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría bajo NIA según los anexos 4.1 y 4.2 del Decreto Unico Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios aplicables a los estados financieros en Colombia, y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos.

Adicionalmente, **considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión favorable.**

No he tenido limitación al alcance de mi auditoría, ni de los procedimientos aplicados, por consiguiente considero que la evidencia es válida y suficiente para soportar mi opinión.

Párrafo de Énfasis

Llamo la atención y sin considerarlo una afectación a mi opinión; que Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Entidad continuará como negocio en marcha.

Es de anotar que las partidas mayores del Estado de Situación Financiera con corte a Diciembre 31 de 2025 y comparados contra el cierre de Diciembre 31 de 2024, indican que hubo:

- Un aumento en los activos corrientes del 27,66%, una disminución en los activos no corrientes del 1,55% y finalmente un aumento en el activo total del 11,44%.
- Una disminución en los pasivos corrientes de corto plazo del 31,42%, una disminución en los pasivos no corrientes de largo plazo del 27,93% y finalmente una disminución del pasivo total del 30,05%.
- Con respecto al patrimonio, se puede evidenciar que tuvo un comportamiento favorable, presentado un incremento del 342,99%.
- Estos resultados, nos permiten concluir, que en términos generales el nivel de endeudamiento entre el año 2024 y 2025 disminuyó, en tal sentido el nivel de endeudamiento medido sobre el activo, paso del 88,87% al 55,77%, indicador que nos permite concluir primero que se vienen honrando los compromisos financieros de la copropiedad y segundo un buen manejo del flujo de caja.

Con respecto a las partidas mayores del Estado de Resultados con corte a Diciembre 31 de 2025 y comparados contra el cierre de Diciembre 31 de 2024, indican que hubo:

- Un incremento en los ingresos del 20%
- Una disminución en los gastos del 5%
- Estos resultados, le permiten a la copropiedad tener entre el año 2024 y el año 2025, un incremento del excedente contable antes de impuesto, del 522%.

Es de anotar que estos resultados, no modifican de hecho nuestra opinión favorable.

Párrafo de Otros Asuntos

En el desarrollo de las auditorías se destacan como cuestiones claves de auditoría, las siguientes:

1. Determinación del Impuesto de Renta Diferido y su impacto en el Activo, Pasivo y el Estado de Resultado Integral, para la vigencia un gasto.
2. Revisión de la Ejecución Presupuestal entregando las recomendaciones de ajuste para el próximo ejercicio.
3. Evaluación de las circunstancias base para el deterioro o no de las cuentas por cobrar que tengan relación con las zonas comunes explotadas o cuotas de administración según el caso.
4. Determinación de las actividades gravadas o no gravadas con el impuesto de renta y complementarios. (Explotación de Zonas Comunes)
5. La correcta determinación de los costos o gastos no deducibles fiscalmente.
6. Evaluación de los juicios de la administración y de los asesores externos para determinar si es procedente o no el reconocimiento de pasivos contingentes. (Provisiones)
7. El cumplimiento de los mandatos aprobados por la asamblea en cabeza del consejo de administración.
8. Facturación, causación y monetización (Respaldo) del fondo de imprevisto.
9. Es de anotar y tal como nos corresponde, informamos que durante todo el año se hizo seguimiento mes a mes al recaudo, ejecución y cartera de la expensa común destinada a labores de mantenimiento de la copropiedad.



HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA

Empresa en Funcionamiento

Es de anotar, que teniendo en cuenta la interpretación y aplicación del Artículo 4 de la Ley 2069 de 2020 y el Artículo 2.2.1.18.2. del Decreto 1378 de 2021, la entidad no evidencia posibles deterioros patrimoniales o riesgos de cumplir con sus operaciones futuras de corto plazo, la dirección sigue teniendo una expectativa razonable de que la Entidad cuenta con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento durante al menos los próximos 12 meses y que la base de negocio en marcha de la contabilidad sigue siendo apropiada. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

La administración de la Entidad, es responsable de la preparación y la adecuada presentación de los Estados Financieros adjuntos y certificados de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, Anexo No.2, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros individuales, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como "Empresa en Funcionamiento", a 31 de Diciembre del 2025, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad y utilizando el principio contable de "Empresa en Funcionamiento". No evidencie situaciones que afecten la continuidad del negocio marcha.

El Consejo de Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.



RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros individuales adjuntos y que basado en mi auditoría están enmarcados dentro una seguridad razonable. He llevado a cabo la auditoría en cumplimiento de la Parte 2, Título 1 (Disposiciones Generales), Artículo 1.2.1.7. (Aplicación de Normas NICC) del Decreto Reglamentario 2420 de 2015.

Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si, los Estados Financieros están libres de incorrección material.

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.

Como parte de una auditoría y de conformidad con las normas vigentes, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

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. 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, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como "Empresa 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 Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento. Comuniqué con los responsables de la Administración de la Entidad en relación con, 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 identifiqué en el transcurso de la auditoría. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Responsabilidades de Fiscalización

- Además, informo que durante el año 2025, la Entidad llevo su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad.
- Los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones del 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.
- La Entidad ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral.

- Los administradores dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 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 de la Entidad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.



OPINION SOBRE CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO

Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la entidad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de asamblea y del Consejo de Administración;
- Otra documentación relevante tales como actas de los comités internos debidamente formalizados.

Que la Entidad ha cumplido con las normas relativas a la utilización de la propiedad y derechos intelectuales, contenidas en la Ley 603 del año 2.000, en relación con la utilización de un software debidamente licenciado.

Se comprobó el cumplimiento del recaudo de las diferentes obligaciones tributarias de orden nacional y municipal las cuales se presentaron y pagaron de manera oportuna, así como la información exógena o de medios magnéticos exigidos por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN y la Secretaría de Hacienda Municipal de Cali.

Se dio cumplimiento a las normas de protección al consumidor de acuerdo con la ley 1480 de 2011, la cual regula las normas sobre garantías, prestación de servicios, responsabilidad de daños, información, publicidad, protección al consumidor de comercio electrónico y acciones generales de protección al consumidor.

La copropiedad de acuerdo al Artículo 143 de la Ley 1819 de Diciembre 28 de 2016, la cual adiciono el Artículo 19-5 al Estatuto Tributario Nacional, desde el 1 de Enero de 2017 para efectos fiscales es una persona jurídicas originada en la constitución de la propiedad horizontal perteneciente al régimen ordinario del impuesto de renta, por que destina algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, en tal sentido por los excedentes de la operación gravada, liquido y de ser el caso pago el impuesto de renta y complementarios por el año 2024 a la tarifa del 35% además del impuesto municipal de industria y comercio y su complementario de avisos y tableros.

En relación con la situación jurídica, informo que conocemos de los procesos judiciales en contra de la copropiedad, que de acuerdo al análisis realizado por las asesores jurídicas de la copropiedad, no sugieran de nuestra parte además de las revelaciones de que fueron objeto, de posibles provisiones contables.

En el curso del año, informé a la administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo sin falta el informe de control y seguimiento, junto con las observaciones a los Estados Financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados.



OPINION SOBRE CONTROL INTERNO

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo COSO. Este modelo no es de uso obligatorio para la Entidad, pero es un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno de una Entidad es un proceso efectuado por los encargados del gobierno corporativo, la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno de una entidad 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 y de aquellos encargados del gobierno corporativo; y (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 entidad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar 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 las 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, y a las decisiones de la asamblea y su 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, especialmente de carácter cualitativo,

pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, 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 opinión.

Opinión sobre el Cumplimiento Legal y Normativo

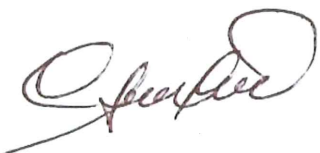
En mi opinión, la Entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la Efectividad del Sistema de Control Interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes, con base en el modelo COSO.

Santiago de Cali, Febrero 25 de 2026

Atentamente,



CESAR AUGUSTO HURTADO MURILLO

Revisor Fiscal

C.C. 16.588.636 de Cali

TP 9094-T

Carrera 75 No. 13 A – 56 Apto. 401

Designado por **NESTOR TORO PARRA & ASOCIADOS S.A.S.**

T.R. 1163 ante la Junta Central de Contadores