

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT: 830.005.198-3

Dictamen del Revisor Fiscal

Señores Copropietarios
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA
Ciudad

He auditado los estados financieros comparativos de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA PROPIEDAD HORIZONTAL al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que comprenden: el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros, las cuales hacen parte integral de los mismos y que son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.

El Informe de Revisoría Fiscal está basado en la auditoría sobre estados financieros preparados de conformidad con el marco de imagen fiel diseñado para satisfacer las necesidades comunes de información financiera de un amplio espectro de usuarios (Normas Internacionales de Información Financiera).

También la Revisoría Fiscal en desarrollo de su función Constitucional y legal, practicó un análisis utilizando técnicas de auditoría como la observación, la indagación y análisis comparativos, entre otros; el objetivo del presente informe es dar a conocer a los asambleístas el resultado final del ejercicio administrativo, contable y financiero del Edificio.

Fundamentos de la opinión.

Como persona natural e independiente de la Copropiedad, he llevado a cabo la auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y el artículo 209 del Código de Comercio.

Mi responsabilidad está de acuerdo con dichas normas, las cuales se describen más adelante en la sección de responsabilidades del auditor en relación con la auditoría a los estados financieros; por lo anterior, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidad de la Administración y del Consejo de Administración en relación con los estados financieros.

La Administración, en cabeza de la señora Johana Díaz Martínez, representante Legal de la compañía administradora Administradores Díaz PH SAS, y la Contadora Nydia Santana Neira, T.P. 63.607-T, fueron los responsables del procesamiento de la información contable y la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, los cuales fueron preparados de acuerdo con las normas de información financiera para pequeñas y medianas empresas y establecidas en Colombia mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 Anexo 2, y otras normas que los modifican, adicionan, complementan o sustituyen.

Estos estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es también la moneda funcional de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja.

El control interno aplicado en el Edificio incluye políticas y procedimientos que permiten el registro de sus operaciones de acuerdo con éste marco técnico normativo, y los ingresos y desembolsos del Edificio están siendo efectuados de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del Consejo de Administración.

Negocio en Marcha.

El Consejo de Administración y la Administración de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera y de la valoración de la capacidad económica para dar continuidad con el desarrollo del objeto social; de acuerdo con el desarrollo de las operaciones del año 2025 y las previstas para el año 2026, éstos órganos de administración consideran que no existen situaciones que llegaren a impedir el buen funcionamiento y continuidad del desarrollo de la actividad.

El análisis financiero de la situación del Conjunto al 31 de diciembre de 2025 sería el siguiente:

1 - VALORES DISPONIBLES SEGÚN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	
Efectivo y equivalente de efectivo	479,069,852
Anticipos a Proveedores	38,770,473
Sub-Total Valores Disponibles	517,840,325
2 - COMPROMISOS SEGÚN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	
Total Pasivos	419,001,130
Fondo de Imprevistos	105,123,129
Reserva Reforma Reglamento	3,750,000
Sub-Total Compromisos	527,874,259
DÉFICIT A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	-10,033,934

3 - OTROS RECURSOS SEGÚN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	
Cuentas por cobrar - Copropietarios	14,695,798
Cuentas por cobrar - Cuota extraordinaria	6,583,542
Gastos pagados por anticipado - Seguros	62,363,386
Sub-Total Otros Recursos	83,642,726
4 - OTROS COMPROMISOS SEGÚN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	
Resultados de ejercicios anteriores (pasivo interno)	57,469,669
Resultados del ejercicio (pasivo interno)	16,139,122
Sub-Total Otros Compromisos	73,608,791
EXCEDENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	10,033,934

Como se puede observar, las cuentas por cobrar a copropietarios y el pago anticipado del seguro de áreas comunes están siendo apalancados con los excedentes totales de la Copropiedad y una pequeña porción de los dineros disponibles.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría a los estados financieros

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

Como parte de la auditoría ésta debe estar basada en conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, en cuanto a la aplicación de mi juicio profesional y donde se mantiene una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Además, informo que durante el año 2025 la Agrupación Residencial Prados de la Calleja ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; sus operaciones están registradas en los libros de contabilidad y los actos del Administrador se ajustan al reglamento de la copropiedad, a las decisiones del Consejo de Administración y decisiones de la Asamblea; lo correspondiente a los comprobantes de las cuentas, la correspondencia, 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; entre otros requerimientos legales está el de corroborar que la administración ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social de los empleados hasta el momento de la emisión de mi dictamen, así como lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, sobre el cual manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

Para verificar el cumplimiento legal y normativo, éste se efectuó mediante las revisiones hechas a través de los documentos legales que posee la Copropiedad tales como:

- Normas legales que afectan la actividad de la entidad;
- Reglamento de propiedad Horizontal de la copropiedad,
- El acta de asamblea general y las actas del consejo de administración.
- Otra documentación relevante. (Ley 675/2001 y ley laboral entre otras).

Opinión Favorable

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, tomados fielmente de la contabilidad y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja Propiedad Horizontal a 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados de sus operaciones y la ejecución del presupuesto por el año que terminó en esa fecha.

Los estados financieros han sido elaborados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el DUR 2420 del 2015, modificado por los decretos 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Otros asuntos

- Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron auditados por mí y sobre los cuales se dio una opinión favorable.
- Los pagos a proveedores en desarrollo de la ejecución presupuestal se vienen realizando a través de dispersión de fondos, en donde un token es manejado por la administración para el cargue de información y el otro token está a cargo de un miembro del consejo de administración (actualmente en cabeza del ingeniero Covelli), quien finalmente es el autorizador del giro.

Esta medida de control interno le permite a la administración y al consejo de administración tener un manejo adecuado de los dineros y un control sobre los gastos presupuestados y su ejecución.

- A partir del 15 de agosto de 2024 la vigilancia del conjunto estuvo a cargo de la

compañía de vigilancia Táctica Security Group Ltda, la cual reemplazó a Securitas Colombia S.A., y la cual finaliza su contrato el próximo 31 de marzo de acuerdo con la decisión tomada en asamblea extraordinaria.

- Entre abril de 2025 y marzo de 2026, el Consejo de Administración se reunió 9 veces en forma ordinaria y 2 en forma extraordinaria, se realizaron 3 mesas de trabajo para presupuesto 2026.
- Se cuenta actualmente con una póliza de seguros para las áreas comunes de la copropiedad con Allianz Seguros S.A. a través de una póliza multirriesgo con un valor asegurable de \$ 58.633'450.214 y una prima de \$ 71'580.615, póliza expedida el 14 de noviembre de 2025. La empresa corredora de seguros Allianz, corredor Correcol S.A.
- Se realizó el lavado del tanque de agua y se validó que el contratista cumpliera con el requisito de hacer certificar la calidad del agua en un reconocido laboratorio. Por lo anterior, considero que se dio cumplimiento con la normatividad vigente decreto 1575 de 2007 del Ministerio de Protección Social en su Art 10.
- Se cumplió con el envío de la información exógena nacional y distrital.
- Se revisaron y firmaron por parte de la revisoría fiscal las declaraciones de retención en la fuente, las cuales se presentan con una periodicidad mensual.
- Se verificaron mensualmente las conciliaciones bancarias, estableciendo la veracidad de las partidas conciliatorias.
- De conformidad con lo establecido en los términos del artículo 35 de la ley 675 de 2001 acerca de mantener efectivo el fondo de imprevistos, la Copropiedad tiene al 31 de diciembre de 2025 una reserva de \$ 105'123.129 el cual se encuentra respaldado 100% en la cuenta Certivillas No 048-92954-6 del Banco AV Villas oficina Niza, detallado en la nota/revelación 4 de los estados financieros.
- La Agrupación cumplió oportunamente con la revisión y certificación de los 8 ascensores que se tiene.
- El sistema de Gestión, Salud y Seguridad en el Trabajo para el conjunto estuvo a cargo del profesional en Salud Ocupacional Sergio Robles. Se encuentra implementada la parte documental, las actas y el seguimiento al sistema, algunas de las recomendaciones del profesional son: complementar la señalización, instalar cintas reflectivas en escaleras y pasillos, mantener al día los extintores. Se debe tener en cuenta que la norma exige el mantenimiento continuo y la actualización y reporte del año 2025 de acuerdo a lo expuesto en la circular 082

de 23 diciembre 2022 en la página del ministerio.

- Habeas Data - Existen políticas para el manejo y protección de datos de acuerdo a lo establecido en la ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios.

Otros Hechos Relevantes Año 2025

- **Cambio empresa administradora.**

Como se informó oportunamente a la comunidad, entre el 15 y el 31 de enero de 2025 se llevó a cabo el empalme de administración entre BG Administraciones Ltda. y Administraciones Díaz PH SAS, proceso que se llevó a cabo en debida forma y sin tropiezos.

Administraciones Díaz participó activamente en las reuniones del consejo y el comité de obra de la portería, empapándose del tema y recibiendo las instrucciones necesarias para coordinar con la empresa de vigilancia y el contratista de obra las labores a desarrollar para que no se entorpeciera el desarrollo de la obra y se pudieran minimizar las molestias causadas por esta a los copropietarios.

- **Proyecto Obra Portería.**

Finalmente, en el mes de agosto de 2025 se culminó la obra de la nueva portería, la cual estuvo a cargo del Ingeniero Juan Carlos Covelli con apoyo del consejo de administración, la administración y el comité de obra.

En informe adicional el ingeniero Covelli presentará a la asamblea un resumen de las actividades desarrolladas, los costos y sobre costos que se presentaron en el desarrollo de la obra y las explicaciones pertinentes sobre las modificaciones y adiciones que requirió la obra en su ejecución.

Por su parte, la Administración mantuvo los recursos de la obra en forma separada de los recursos ordinarios de la Copropiedad; este manejo permitió que se generaran rendimientos financieros totales por \$ 38'838.833 (\$ 26'683.949 en 2024 y \$ 12'154.884 en 2025), dineros que se utilizaron en la obra junto con la cuota extraordinaria recaudada para este fin.

De acuerdo con las cifras contables, para la obra de la portería se obtuvieron fondos por un valor total de \$ 771'253.717 y se ejecutaron \$ 749'504.728, generando un excedente de \$ 21'748.989.

Como se explica en la Nota 14 a los estados financieros, con el fin de satisfacer la necesidad de dar la mejor solución a la disposición final de las basuras del Conjunto, el Consejo de Administración con base en la aprobación dada por la Asamblea el 2 de abril de 2022, inició la construcción del cuarto de basuras en el costado sur occidental del Conjunto, utilizando el saldo de las cuotas extraordinarias recibidas para la obra de la portería, es decir, los \$21.748.989 informados en el párrafo anterior. En la ejecución presupuestal del año 2025 se utilizaron \$ 14'729.309 y en el presupuesto para el año 2026 se incluyó un rubro por \$ 30'000.000 para poder finalizar esta obra.

Las facturas presentadas por los proveedores fueron debidamente verificadas y autorizadas por el ingeniero de obra, el interventor y el director de obra, ingeniero Covelli, asegurando así que estos bienes y servicios fueron utilizados e hicieron parte de la obra.

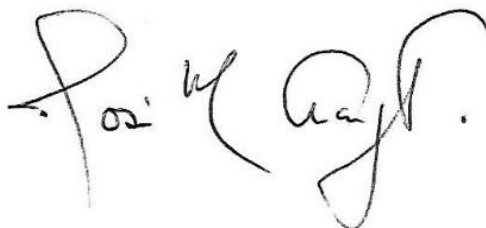
Considero importante resaltar que el aporte realizado en trabajo y conocimientos por parte del Ingeniero Covelli, de los miembros del Consejo de Administración y de las personas que integraron el Comité de Obra, éstos últimos aportando su experiencia como profesionales en el desarrollo de obras similares, permitió llevar la obra a buen fin.

➤ **Otros aspectos**

El Edificio Horizonte no ha obstaculizado de ninguna forma las operaciones de factoring, ni se ha entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores dando cumplimiento al artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.

Agradezco de antemano a todos los copropietarios la confianza depositada en mí para ejercer mis funciones como Revisor Fiscal del Edificio Horizonte Health Resources.

Sin otro particular,



JOSÉ MANUEL ARANGO RENDÓN

Revisor Fiscal
T. P. 28.883-T

Bogotá, D.C., marzo 25 de 2026