



DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Señores:

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad

1. Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros del **CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), correspondientes al 31 de diciembre de 2025. Dichos estados financieros comprenden el **estado de situación financiera** y el **estado de resultados integrales** para el ejercicio terminado en esa fecha, así como un **resumen de las políticas contables significativas**.

La auditoría se llevó a cabo conforme a los requisitos establecidos en el **Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015**, el **Decreto 2496 de 2015** y otras normativas que regulan o modifican las disposiciones vigentes. Además, se auditó el conjunto de **Notas a los Estados Financieros** para los años terminados en esas fechas, en cumplimiento con lo dispuesto en la **Orientación Profesional No. 015 de 2006 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP)**, aplicable a la propiedad horizontal.

2. Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La **Administración** es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad, así como de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el **Decreto No. 2420 de 2015**, mediante el cual se reglamentan las **Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información**. Además, la



Administración es responsable del diseño, implementación y mantenimiento del control interno que considere necesario para asegurar la preparación adecuada de los estados financieros.

3. Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basada en los resultados de mi auditoría. He realizado la auditoría de conformidad con el **Decreto 302 de 2015**, que adopta las **Normas Internacionales de Auditoría (NIA)**. Estas normas exigen cumplir con los requisitos éticos y planificar y ejecutar la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de inexactitudes materiales.

Una auditoría incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar mi opinión, dado que se entrega mensualmente al **Consejo de Administración** un informe con los resultados pertinentes.

4. Opinión

En mi opinión, los estados financieros, junto con sus Notas, presentan de manera fiel, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **Conjunto Residencial Bávaro - Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal** a diciembre de 2025, así como sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha. Esto se ha realizado de conformidad con el **Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015**, el **Decreto 2649 de 1993** y la **Orientación Profesional del Consejo Técnico de la Contaduría Pública** para la propiedad horizontal, así como con las **Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia**, aplicados de manera uniforme con respecto al año anterior.



Adicionalmente, los actos de la administración del Conjunto se ajustan al **Reglamento de Propiedad Horizontal**, a la legislación vigente y a las decisiones tomadas por la **Asamblea General**. La correspondencia, las **Actas de Consejo** y los **comprobantes de las cuentas** son gestionados y conservados por la administración, organizados en **fólderes AZ** separados por meses.

Realicé mi trabajo de acuerdo con las **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia**, las cuales requieren que la auditoría sea planificada y ejecutada de manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico.

Una auditoría incluye el examen, realizado de manera selectiva (en mi caso, de forma total) de los estados financieros, así como la obtención de evidencia que respalde las cifras y las notas informativas contenidas en los mismos. Esto incluye la evaluación de las normas o principios contables aplicados y las principales estimaciones realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que la evidencia obtenida durante la auditoría proporciona una base razonable para emitir mi opinión.

Párrafos en Énfasis

Situaciones para tener en cuenta:

- El saldo en la cuenta corriente del banco Caja Social terminada en 0486 donde se recaudan las cuotas de administración para el sostenimiento del conjunto, cerró en \$140.549.921.
- Las cuentas por cobrar cerraron en \$37.548.523, valor del cual se descuentan las consignaciones por identificar por \$30.784.837. Durante el año 2025, este rubro se incrementó en \$20.685.537, por lo que se sugiere efectuar una revisión con los propietarios, quienes son los únicos que pueden identificar estos pagos y contribuir a disminuir esta cifra mediante la presentación de los respectivos soportes. Adicionalmente, se registra una consignación en tránsito por \$429.570.
- La cuenta patrimonial del Fondo de Imprevistos registra un saldo de \$218.485.793, el cual se encuentra monetizado en un CDT en la Caja Social terminado en 5635 por \$219.191.230.47



- El patrimonio registra dos fondos adicionales, denominados Inversiones y Fachada, por valores de \$54.195.945 y \$114.649.950, respectivamente. Durante el año, ambos fondos se incrementaron en las proporciones correspondientes. Al cierre del periodo, estos recursos se encuentran monetizados por un valor total de \$519.996.018,14, lo que representa un mayor valor de \$132.664.330,14.
- La obra de cubiertas se ejecutó con la supervisión de la interventoría, el Consejo y la Administración, invirtiéndose los recursos autorizados por la asamblea realizada en 2025. Según lo expuesto en el Acta No. 271 del 18 de noviembre de 2025, se evidenció la necesidad de contar con recursos adicionales para completar el proyecto, los cuales fueron solicitados a la empresa de vigilancia para cubrir el valor faltante, sin afectar los recursos propios de la copropiedad y sin requerir la convocatoria de una asamblea extraordinaria.
- Las cuentas por pagar son reconocidas y atendidas por la copropiedad, ya sea en el mismo mes en que se generan o en el mes siguiente, y cerraron en \$289.603.299. Este valor incluye anticipos por cuotas de administración por \$11.928.572 y anticipos Calderín por \$1.857.235, los cuales deben reconocerse contablemente como valores recibidos por anticipado para cubrir gastos futuros. Dichos anticipos se aplicarán a la cuenta de cobro del mes respectivo, toda vez que el propietario realizó su pago de manera anticipada.
- El resultado del ejercicio 2025 presentó un excedente por \$36.248.543.04, ya que los ingresos Operacionales y no Operacionales fueron \$3.333.428.131.83 a los egresos generados por la copropiedad fueron equivalentes a \$3.297.179.588.79
- La Administración suscribió los contratos y otrosíes respectivos de todos los contratistas y prestadores de servicios, sin excepción, los cuales se encuentran debidamente formalizados y amparados mediante las pólizas correspondientes.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Con base en el desarrollo de mis labores de Revisoría Fiscal, considero que durante el año 2025 la contabilidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se llevó a cabo de conformidad con las normas legales y las prácticas contables técnicas correspondientes. Las operaciones registradas en los libros, así como los actos de los administradores, se ajustaron al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Ley 675 de 2001 y a las



decisiones tomadas por la Asamblea General. La correspondencia, las Actas de Consejo del año, los comprobantes de las cuentas se gestionan y conservan adecuadamente en la administración, y existe la debida concordancia entre la información contable contenida en el informe de gestión de la administración y la reflejada en los estados financieros adjuntos.

Manifiesto a los asambleístas que el Consejo de Administración y el grupo de administración han tenido en cuenta las disposiciones y sugerencias emitidas por la Asamblea General, lo cual se refleja en la transparencia con la que se ejecutaron los recursos durante el año 2025.

A lo largo del año, informé en las reuniones del Consejo de Administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión. Además, emití los informes de control, junto con las observaciones correspondientes a los estados financieros, la situación administrativa y la ejecución del presupuesto.

Finalmente, agradezco a la honorable Asamblea por la confianza depositada. Pueden estar seguros de que, durante mi gestión como Revisora Fiscal de la copropiedad, he cumplido con mis funciones, velando por el adecuado manejo y conservación de los recursos y bienes, así como por el cumplimiento de los actos de administración, ajustándolos a los mandatos de la Asamblea, del Consejo de Administración y a las normas vigentes.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luisa'.

LUISA STELLA MACIAS BOHORQUEZ

Revisora Fiscal

T.P. 25.562-T

Bogotá, marzo / 2026