

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL
CONDOMINIO PASEO DE LA PRADERA
NIT 901.071.209-5
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025

Señores
Asamblea General de Copropietarios
CONDOMINIO PASEO DE LA PRADERA
Ricaurte – Cundinamarca

1. Opinión

He auditado los Estados Financieros del CONDOMINIO PASEO DE LA PRADERA, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Resultados Integral por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del CONDOMINIO PASEO DE LA PRADERA al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con el marco técnico normativo para microempresas (Grupo 3), establecido en la Ley 1314 de 2009 y reglamentado por los Decretos 2706 de 2012 y 2420 y 2496 de 2015.

2. Fundamento de la Opinión

La auditoría fue realizada en cumplimiento de las funciones establecidas para la Revisoría Fiscal en el Código de Comercio, la Ley 43 de 1990 y demás normas aplicables.

Considero que la evidencia obtenida es suficiente y adecuada para fundamentar la opinión expresada.

3. Párrafo de Énfasis

Sin modificar mi opinión, llamo la atención de la Asamblea sobre las siguientes situaciones:

3.1 Situación consumo de agua

Durante el año 2025 se identificó que el inmueble Casa 8 presentaba falla en su registro individual de consumo de agua, lo cual ocasionó que el consumo fuera cargado a la caja principal del Condominio durante aproximadamente nueve (9) meses, generando facturación individual en cero (0).

Una vez verificada la situación, se determinó el valor correspondiente al consumo real, siendo cancelada por el propietario la suma aproximada de \$800.000 antes del cierre del ejercicio.

La situación fue regularizada y no genera impacto material en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025.

3.2 Presunto uso de inmuebles bajo modalidad de arrendamiento turístico (Airbnb u otras plataformas)

Se informó la existencia de inmuebles respecto de los cuales se presume el uso bajo modalidad de arrendamiento turístico de corta estancia a través de plataformas digitales, actividad que estaría prohibida por el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente.

Esta situación podría implicar:

- Incumplimiento del reglamento interno.
- Riesgos jurídicos para la copropiedad.
- Eventuales procesos sancionatorios o acciones judiciales.
- Impacto en la convivencia y el uso de bienes comunes.

A la fecha del presente dictamen:

- No se han constituido provisiones contables por este concepto.
- No se ha cuantificado posible impacto económico.
- No se me ha informado la existencia de decisiones judiciales en firme.

Se deja constancia expresa de esta situación por su relevancia jurídica y de gobierno corporativo, recomendando a la Asamblea y al Consejo de Administración evaluar y adoptar las acciones correspondientes.

4. Otros asuntos relevantes

A la fecha de emisión del presente dictamen, no me ha sido entregado:

- El Informe de Gestión correspondiente al período 2025.
- Las actas del Consejo de Administración debidamente firmadas.

En consecuencia, la revisión se efectuó con base en la información financiera y documentación disponible a la fecha.

Se deja constancia de esta situación para efectos de cumplimiento documental y control interno.

5. Responsabilidad de la Administración

La Administración es responsable por:

- La preparación y presentación razonable de los Estados Financieros.
- El mantenimiento del control interno.
- El cumplimiento de la Ley 675 de 2001 y demás normas aplicables.

6. Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros con base en la auditoría realizada, la cual proporciona una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los Estados Financieros están libres de incorrección material.

7. Informe sobre otros requerimientos legales

En cumplimiento del artículo 208 del Código de Comercio y normas concordantes, informo que:

1. La contabilidad se lleva conforme a las normas legales y técnicas contables.
2. Las operaciones registradas se ajustan a las decisiones de la Asamblea y del Consejo.
3. Existen medidas razonables de control interno y de custodia de bienes comunes.
4. El fondo de imprevistos se encuentra constituido conforme al artículo 35 de la Ley 675 de 2001.
5. La copropiedad cumple con sus obligaciones tributarias formales.

En constancia se firma en Ricaurte (Cundinamarca), a los 27 días del mes de Febrero de 2026.



YOLIMA ALEXANDRA ALVAREZ SILVA

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 44224-T