



DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

“Conjunto Residencial
Cañaverales – Sector III”

Preparado por:
Xpertti Consultores SAS

☎ 312 880 9590
📍 gerencia@xpertticonsultores.com
🌐 www.xpertticonsultores.com

Diciembre 2025





DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Sobre los Estados Financieros Certificados por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3

En concordancia con la normatividad vigente para el ejercicio de la Revisoría Fiscal y las políticas de la firma XPERTTI CONSULTORES S.A.S., por quien actuó como Designado para el desempeño del cargo, presento el informe y dictamen correspondiente al período transcurrido entre el primero de enero y diciembre 31 del 2025.

1. Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los Estados Financieros de propósito general conforme a las Normas de Contabilidad e Información Financiera – NCIF, de que trata la Sección 3 de las NIIF para Pymes del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, así como otras notas explicativas).

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

Los Estados Financieros, que se adjuntan, son responsabilidad de la Administración puesto que reflejan su gestión, quien los prepara de acuerdo al Decreto 2706 de 2012 y sus modificatorios y reglamentarios (compilados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2483 de 2018), así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de Contaduría Pública, junto con el Manual de Políticas Contables adoptadas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dicha responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante en la preparación y presentación de los Estados Financieros para que estén libres de errores de importancia relativa, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y registrar estimaciones contables que sean razonables.

3. Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con los Estados Financieros

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros, realizando una auditoría de conformidad con la Parte 2, Título 1º, del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y llevar a cabo mi trabajo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Tales normas requieren que planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría de estados financieros incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo su evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye, evaluar los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones contables significativas hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que mis auditorías me proporcionan una base razonable para expresar mi opinión.

4. Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con el Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 (Modificado por el Decreto 2483 de 2018), que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. Párrafo de Énfasis

Al cierre de diciembre 31 de 2025, el Conjunto presenta una cartera total de \$170 millones de pesos, de los cuales \$152 millones se encuentran con vencimiento mayor a 360 días, representando el 89% del total de la cartera.

La cartera de enero a diciembre de 2025 tuvo una disminución de \$14 millones.

Lo mencionado anteriormente no modifica la opinión.

6. Fundamento de la Opinión

La auditoría se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, teniendo en cuenta las responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con los Estados Financieros mencionada en el numeral 3 anterior. Como parte de las responsabilidades del

Revisor Fiscal, he actuado con independencia en el desarrollo de las labores de auditoria conforme a los requerimientos de ética profesional establecidos en Colombia.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Registros, Operaciones, Actos de la Administración y Asamblea General de Copropietarios

Además; conceptúo que durante dicho periodo los registros se llevaron de acuerdo con las normas legales y la técnica contable, las operaciones registradas en los libros y los actos de la Administración, en su caso; se ajustaron a los Estatutos y a las decisiones de la Asamblea del Conjunto.

Correspondencia, Comprobantes, Libros de Actas

La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, y los libros de actas se llevan y conservan debidamente.

Informe de Gestión

El informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los Estados Financieros básicos. En dicho informe se menciona que la **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, al 31 de diciembre de 2024 se encuentra cumpliendo en forma adecuada, con lo dispuesto en la Ley 603 de 2000 sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Medidas de Control Interno

Se entregaron informes al **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, con las recomendaciones para fortalecer las medidas adecuadas de Control Interno, conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que están en su poder.

Obligaciones de Aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, Aportes Parafiscales

De acuerdo con el resultado de pruebas selectivas realizadas sobre los documentos y registros de contabilidad, El **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, se encuentra cumpliendo en forma adecuada y oportuna, con las obligaciones de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, mencionadas en el artículo 11 del Decreto Reglamentario 1406 de 1999.

8. Control Interno y cumplimiento legal y normativo

El Código de Comercio establece en su 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 Copropiedad, 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:

- ❖ Normas legales que afectan la actividad de la Copropiedad;
- ❖ Estatutos de la Copropiedad;
- ❖ Actas de Consejo y de Asamblea
- ❖ Otra documentación relevante.

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

El Control Interno de una Copropiedad 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 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 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 Copropiedad; 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 3, que corresponde a las NIIF para las Pymes, y que los ingresos y desembolsos de la Copropiedad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y de aquellos encargados del Gobierno Corporativo; y 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.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la Copropiedad, 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 Copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la Asamblea General de copropietarios, 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 conclusión.

9. Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea del Conjunto Residencial Cañaverales Sector 3, en todos los aspectos importantes.

10. Opinión sobre la efectividad del Sistema de Control Interno

En mi opinión, el Control Interno del Conjunto debe fortalecerse. Relacionado con este aspecto, se enviaron memorandos de recomendaciones y se hicieron mesas de trabajo cuando fue necesario, con el objeto de fortalecer dicho sistema.

Dado en Santiago de Cali, a los 12 días del mes de febrero de 2026.



CP/TATIANA VILLADA MUNERA
Revisor Fiscal
T.P 134845- T
Por delegación de XPERTTI CONSULTORES S.A.S.
OF- 010- 26