

EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES P.H.

NIT. 900.687.638-1

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL

Señores Propietarios y Representantes a la:

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS

Edificio Vita Centro de Profesionales P.H.

Conforme a lo reglamentado en el capítulo XIII, artículos 56/57 de la ley 675 de agosto de 2001 y reglamentación conexas, he auditado el estado de situación financiera, el Estado de Resultados Integral y las correspondientes revelaciones con corte a 31 de diciembre de 2025, bajo el marco de las Normas de información financiera NIF, expresas del marco legal de la ley 1314 de 2009 y los decretos reglamentarios 2706 de 2012, 3019 de 2013 y 2420 de 2015. Esta información Financiera, es responsabilidad de la administración del **EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES P.H.** en cabeza de su administrador y representante legal señor **HUMBERTO REYNALES LONDOÑO** y fueron procesados contablemente por la Señora **CAROL JOHANNA VELASCO B.**, Profesional de la contaduría pública con tarjeta profesional **No.210830-T**. Compete a mis funciones y responsabilidad legal con respecto a los estados financieros, expresar una opinión con base a los procesos de auditoría practicados.

Obtuve la información necesaria para el desarrollo de mis funciones, efectuando exámenes mensuales a partir del mes de enero de 2025 según normas de auditoría legalmente aceptadas en Colombia permitiendo de esta forma efectuar un adecuado cierre mensual de la contabilidad y preparación de los estados financieros intermedios. La metodología se diseñó con planeación y ejecución de técnicas de auditoría, desde las cuales verifique que los estados financieros no presentaban errores significativos. El proceso de auditoría se ejecuto sobre una base material selectiva de la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en los estados financieros. También se revisaron las normas contables vigentes aplicadas y la presentación de los estados financieros verificando así su cumplimiento. De esta forma certifico que mis pruebas en la interventoría de cuentas proporcionan una base razonable y confiable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Es mi opinión:

Los estados financieros anteriormente mencionados y auditados por mi en el EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES P.H. que fueron fielmente tomados de los registros del software contable y administrativo MYPROCESS, con licencia legal y de los adjuntos de este dictamen, reflejan razonablemente la situación financiera a corte del 31 de Diciembre de 2025, en orden a lo establecido en las políticas y prácticas contables reglamentadas y aplicadas uniformemente como se indica en las

revelaciones a los estados financieros y sin salvedades administrativas ni financieras.

Además, con base en mis auditorias conceptúo que durante el periodo de mi gestión como revisor fiscal (Enero 2025 – Diciembre 2025), la contabilidad del **EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES P.H.** se registró conforme a las normas legales y a la técnica contable (Ley 1314 de 2009, DR 2706 de 2012, 3019 de 2013 y 2420 de 2015), las operaciones registradas en los libros están conformes al reglamento y a las decisiones de la Asamblea General y del consejo de administración a partir de lo establecido en los registros; la correspondencia, los comprobantes de ingresos y egresos y demás cuentas propias de la administración del Edificio se llevaron y conservaron debidamente y se observaron medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de los bienes del Edificio. Todos los oficios de propietarios, consejo, administración y agentes externos con destino a esta revisoría fueron oportunamente contestados.

Igualmente, el informe administrativo de gestión correspondiente al periodo terminado a 31 de diciembre de 2025 ha sido preparado por la administración del Edificio para dar cumplimiento a disposiciones legales y no forma parte integral de los estados financieros auditados por mí. También he verificado que la información financiera que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros correspondientes al periodo terminado al 31 de diciembre de 2025. Mi trabajo como revisor fiscal se limitó a verificar que dicho informe de gestión contenga las directrices exigidas por la ley y a constatar su concordancia con los estados financieros; en consecuencia, no incluyó información distinta de la contenida en los registros contables del Edificio.

Con base en el resultado de mis pruebas, se recomienda o se evidencia:

1. Continuar con el cumplimiento de la ley 675 de agosto de 2001, Artículo 35, con respecto a tener una cuenta bancaria y consignar el dinero correspondiente al fondo de imprevistos contabilizado durante el año en cuestión.
2. Existen las medidas adecuadas de control interno, conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad, estando amparado por la póliza de Copropiedades de obligatoriedad según la ley 675 de 2001, la cual venció el 31 de diciembre de 2025.
3. El edificio cuenta con la debida certificación del ascensor que está vigente al 31 de diciembre de 2025.
4. Con respecto a sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), el edificio tiene contratado personal competente, para tener un constante acompañamiento y seguimiento para cumplir con las normas vigentes al respecto.
5. El software administrativo y contable **MYPROCESS** donde se registra la contabilidad del edificio, se encuentra debidamente licenciado.

6. El edificio cuenta con su respectiva política de habeas data, cumpliendo así con esta norma. Se sugiere seguir con la constante verificación y actualización sobre el tema.
7. Los contratos con los colaboradores del edificio se encuentran en debida forma y se han pagado a tiempo y en debida forma todas sus prestaciones sociales y los parafiscales dentro del término estipulado por la ley.
8. Los contratos por prestación de servicios al cierre del año 2025, tales como contabilidad y mantenimientos, se encuentran actualizados y vigentes con la documentación pertinente que garantiza la adecuada prestación del servicio.
9. Las obligaciones con terceros del edificio se encuentran al día, sin tener atrasos en los pagos mensuales. Los saldos a la fecha de este informe corresponden a compras y servicios que se realizaron en el mes de diciembre de 2025.
10. Se realizó la auditoria al ingreso por concepto de parqueaderos durante el año 2025, sin tener novedad alguna.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES

Los libros de actas de asamblea general se encuentran debidamente registrados y esta el acta de la ultima asamblea general ordinaria realizada en febrero del año 2025 y la extraordinaria del mes de julio. De igual forma el registro de las actas de consejo de administración por el año 2025 se encuentran registradas en el libro determinado para tal fin.

El consejo de administración se reunió en forma periódica, según se evidencia en el libro de actas, supervisando y evaluando los diferentes aspectos de la copropiedad, dando cumplimiento a las obligaciones propias para el cargo al que fueron elegidos.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El Edificio Vita Centro de Profesionales P.H. cumplió con la obligación formal de presentar y pagar oportunamente las declaraciones de retención en la fuente, IVA, Renta, Industria y comercio, retención de industria y comercio estas dos últimas en el municipio de Chía.

La información exógena nacional y municipal, se encuentran debidamente presentadas.

CONTROL INTERNO

Se revisó y se efectuaron pruebas al sistema de control interno con el alcance necesario para evaluarlo, según lo requerido por las Normas de Auditoria, el propósito de la evaluación fue establecer una base de confianza en el control adoptado para lograr el cumplimiento de los objetivos de la administración, estimándose que los controles se consideran adecuados para salvaguardar los activos propios y de los terceros que pudieren estar en su poder

Se observó que se mantuvieron adecuadas medidas de control en el recaudo y manejo de las sumas pagadas por los copropietarios por concepto de las expensas comunes y demás Valores recibidos.

De mi parte no me queda más que agradecerles la confianza y la oportunidad brindada durante el periodo examinado e invitarlos a que participen en la Administración de su Edificio.

Muchos éxitos para el nuevo Consejo que se posesione y para la Administración en la consecución de objetivos y en el bienestar de los propietarios.

BOGOTA, D.C. FEBRERO DE 2026



NIXON CASTILLO VARGAS
REVISOR FISCAL
TP.58437-T