

Señores

ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS - CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO

DICTAMEN

SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2025 COMPARATIVO CON 2024

Opinión

He examinado y auditado los estados financieros adjuntos de la copropiedad que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y otro Estado de Resultado Integral, el Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Cambios en el Patrimonio neto a diciembre 31 de 2025 comparativamente con el 2024 del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**, así como el resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa; siendo responsabilidad de la Administración y el Contador quien los preparó conforme a lo ordenado en el nuevo marco técnico normativo (Decreto 2496 de diciembre 23 de 2015, DUR 2420 de diciembre 14 de 2015).

En mi opinión los estados financieros arriba mencionados tomados de los registros de contabilidad presentan razonabilidad en todos los aspectos materiales. La situación financiera del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, así como los resultados y los flujos de efectivo terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera expuestas en el DUR 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2025 fueron auditados por mí y en opinión del veintisiete (27) de Febrero de dos mil veintiséis 2026, emití una opinión favorable.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) de conformidad Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la administración de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de los órganos de administración

Los estados financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la administración, la cual supervisó su adecuada preparación de acuerdo con los lineamientos incluidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, 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 **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y la 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. Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene la copropiedad para continuar en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones respectivas, teniendo en cuenta la hipótesis de negocio en marcha. A su vez, los responsables de la administración de la copropiedad deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales. Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros, más no expresar una opinión sobre la eficacia de este.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la copropiedad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la copropiedad. Adicionalmente, debo comunicar a los responsables de la administración de la copropiedad el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Es pertinente mencionar que la Ley 1314 de 2009 introdujo las nuevas normas y principios de contabilidad que deben ser aplicados en Colombia. Esta norma fue reglamentada por el DUR 2420 de 2015 y sus respectivos decretos modificatorios. Al respecto, a partir de 2015, como fue exigido, los estados financieros del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** han sido expresados bajo estas normas.

En concordancia con lo mencionado en el numeral 4 del artículo 2.1.1 del DUR 2420 de 2015, adicionado por el artículo 10 del Decreto 2496 de 2015, todos los lineamientos que no estén en el alcance de los Estándares Internacionales podrán consultarse en el Decreto 2649 de 1993, el cual se encuentra parcialmente vigente para algunos aspectos, entre estos, la teneduría de libros, comprobantes y soportes contables.

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2025:

1. La contabilidad del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
2. Las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustan a los estatutos y a las decisiones del Consejo de administración y a la Asamblea.
3. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de propietarios se llevan y se conservan debidamente.
4. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por la administración (Representante Legal y Consejo de Administración).
5. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables.
6. La Copropiedad no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la copropiedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que estén en su poder, la copropiedad ha observado medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros y atiende oportunamente las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

En relación con lo ordenado en la Ley 603/2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración está dando cumplimiento a su obligación de utilizar software debidamente licenciado.

Se comprobó que se cumplió con el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales con pago, así como la información exógena o de medios magnéticos exigidos por la DIAN y la secretaria de hacienda de Villavicencio.

Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.

En el curso del año y en forma permanente, informé a la administración y al consejo de administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo control periódico y seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones del consejo de administración los cuales se encuentran a disposición de los propietarios en los archivos del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**.

Bogotá, D. C., 27 de Febrero de 2026



GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS S.A.S.

NIT 800.186.683-0

T.P. No. 1.617

OMAR GUTIÉRREZ ROJAS

Revisor Fiscal Principal

T.P. No 28.137-T

GUTIERREZ
ROJAS ASOCIADOS