



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 3	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO
------------	---------------------------------------

El saldo a Diciembre 31 está compuesto por:

CUENTA	DETALLE	2024	2023
Caja	Caja menor	500.000	500.000
Bancos	Banco AV VILLAS	23.138.448	19.722.065
TOTAL		23.638.448	20.222.065

La caja menor se utiliza para gastos menores de la administración, la misma se encuentra legalizada al cierre de cada período, además el reembolso de caja menor a Diciembre 31 se encuentra debidamente contabilizado.

La cuenta de bancos a Diciembre 31 se compone de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
511086480 - Administración - Av Villas	6.356.427	15.567.374
511899366 - Fondo Ley 675 2001 - Av Villas ****	9.740.278	4.931.679
511087975 - Varios - Av Villas	7.041.743	(776.988)
TOTAL	23.138.448	19.722.065

Nota: cuenta CERTVILLAS ****	511.899.366	COMPOSICIÓN
Dineros de uso administrativo		539.877
Dineros del Fondo de Ley 375 de 2001 - USO RESTRINGIDO		9.200.401
VALOR TOTAL DEL EXTRACTO BANCARIO		9.740.278

Detalle de las conciliaciones Bancarias: (PARTIDAS CONCILIATORIAS AL CIERRE 2024)

BANCO AV VILLAS DE AHORROS No.	Detalle de partidas	Valor total
511 - 087975 - Cuenta de Varios	0 Partidas Conciliatorias	0

BANCO AV VILLAS DE AHORROS No.	Detalle de partidas	Valor total
511 - 899366 - Fondo Contingencia	0 partidas conciliatorias	0

BANCO AV VILLAS DE AHORROS No.	Detalle de partidas	Valor total
511 - 08648-0 - Cuenta Administración	0 Partidas Conciliatorias	0

1 Giro en Tránsito	23.000.000	Pago Miro Seguridad
33 partidas en Tránsito	10.818.643	Entran al banco en Enero de 2025

NOTA: Para ver en detalle partidas conciliatorias, mirar detalle de conciliaciones bancarias a Diciembre 31 de 2024



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 4	FONDO DE USO RESTRINGIDO
------------	--------------------------

Compuesto al cierre de cada vigencia así:

DETALLE	2024	2023
Fondo de Ley 675 de 2001	48.223.987	44.815.515
TOTAL	48.223.987	44.815.515

El 29 de AGOSTO de 2024 se reinvertió CDT con periodicidad de 7 MESES, se suscribió con AV VILLAS bajo título 2306290015117 con tasa del 6,35% EA por valor aproximado al (50%), el restante valor aproximado al (50%) se encuentra en Fiducia del Banco de Bogotá, dicho fondo de uso restringido por ley se forma mensualmente con la provisión del 1% del total de gastos presupuestados y su contrapartida se encuentra en la reserva patrimonial; cabe señalar que de acuerdo con la reserva patrimonial por valor de **\$57.424.388**, estarían pendientes recursos por valor de **\$9.200.401** en la fiducia y el CDT (**\$57.424.388 - \$48.223.987**), dineros que se encuentran en las cuenta - 511899366 - Fondo Ley 675 2001 - Av Villas, tal y como se indicó en párrafo anterior de la nota a los Estados Financieros no. 3.

El detalle de los fondos de uso restringido a Diciembre de 2024 es así:

DETALLE	Diciembre de 2024
Fondo de Ley 675 de 2001 - CDT Av Villas	23.849.650
Fondo de Ley 675 de 2001 - Fiduciaria Banco de Bogotá	24.374.337
Subtotal	48.223.987
Más dinero en cuenta 511 - 899366 - Fondo Contingencia	9.200.401
TOTAL FONDO DE CONTINGENCIA SEGÚN PARTIDA PATRIMONIAL	57.424.388

NOTA No. 5	COPROPIETARIOS
------------	----------------

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023	
Propietarios	74.851.065	43.217.191	
Intereses por cobrar propietarios	14.279.974	4.863.935	
Multas por inasistencia a Asambleas	2.349.670	1.023.786	
Parqueaderos	3.954.803	1.886.961	
Cuota Extra	300.000	90.000	
TOTAL	95.735.512	51.081.873	87,42%

DETERIORO DE CARTERA	Política contable	(26.763.061)	0
----------------------	-------------------	--------------	---

COPROPIETARIOS NETO	68.972.451	51.081.873	
----------------------------	-------------------	-------------------	--

Producto del incremento de la cartera al cierre del año 2024, que alcanza un incremento del 87,42%, se hace necesario aplicar los test de deterioro de las mismas que de acuerdo con las políticas contables de la unidad, arroja el siguiente deterioro:



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

DETALLE DEL DETERIORO INDIVIDUAL DE CARTERA

Nro Inmueble	Total Cartera	Días vencimiento (con vencimientos desde estos días)	% deterioro según política contable de palmar	Deterioro a Dic 31 2024
Apto 1111	117.124.554	3.833	castigado 100%	0
Apto 1801	18.645.200	1.125	50%	9.322.600
Apto 1411	14.140.245	973	50%	7.070.123
Apto 1415	13.694.140	913	50%	6.847.070
Apto 1002	7.951.320	548	20%	1.590.264
Apto 0715	5.791.001	426	20%	1.158.200
Apto 1702	3.874.023	304	20%	774.805
Deterioro cartera a Diciembre 31 2024 según política contable				26.763.061

La Administración y el Consejo aprobó en cumplimiento de las políticas contables, y por norma básica de prudencia que se aplicaría el deterioro a las carteras con vencimientos desde los 300 días con los porcentajes establecidos en la política contable, esto con cargo a resultados del período, posteriormente a medida que se recupere esta cartera, se ajustará la cuenta correctora contra los ingresos de los periodos en donde se registren las respectivas recuperaciones de las carteras.

Las cuentas por cobrar están totalmente conciliadas con los reportes administrativos de cartera al cierre de cada vigencia por cada apartamento.

A continuación el detalle de las cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2024, así:

Apartamento	VALOR
1801	18.645.200
1411	14.140.245
1415	13.694.140
1002	7.951.320
715	5.791.001
1702	3.874.023
1110	3.585.900
807	3.334.705
1808	2.996.509
1605	1.926.346
1209	1.681.942
1911	1.173.814
1712	1.050.483
515	979.263
609	943.257
1409	913.148
806	876.198
913	874.905
1504	791.895
805	781.809
712	749.563
1802	714.588
1614	662.347
1914	597.129
1116	454.560
1806	412.785
412	408.343
1306	383.928
1413	364.380
1715	352.895
707	347.140
711	340.559
306	333.609
1706	332.242



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

1001	325.111
201	315.626
614	312.051
501	303.271
1113	281.655
905	262.730
1201	258.654
1011	253.553
305	229.331
309	167.976
1405	139.931
1106	130.000
1102	125.000
Menores a \$100,000	619.207
TOTAL INCLUYE DEUDORES VARIOS	96.184.267
MENOS DEUDORES VARIOS	(448.755)
TOTAL PROPIETARIOS	95.735.512

Es importante indicar que en este saldo de cartera no se encuentra la del apartamento 1111 ya que por aplicación de políticas NIIF por su carácter de difícil cobro se deben castigar contra los resultados del periodo, a continuación el acumulado de estas cuentas por cobrar y el castigo del año 2024; el mismo incluye cuotas de administración, intereses, multas de inasistencia a asamblea, cuotas extras y parqueaderos.

CASTIGO CARTERA POR APLICACIÓN POLÍTICAS NIIF apto. 1111	Valor
Cartera Castigada a Diciembre 31 de 2023	102.040.244
Cartera Castigada del año 2024	15.084.310
TOTAL CARTERA CASTIGADA A DICIEMBRE 31 2024 - COBRO JURÍDICO	117.124.554

NOTA No. 6	DEUDORES VARIOS
-------------------	------------------------

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE		2024	2023
Servicios Públicos Popeye		0	1.010.839
Servicios Públicos Minimercado		0	37.000
Apto. 1614	Cartera (se carga a cartera en Enero 2025)	343.755	0
BERNARDO ANTONIO SEPULVEDA - 1411	Gastos jurídicos y certificados	67.500	367.500
BIBIANA GUTIERREZ RIVERA - 1415	Certificados de libertad	37.500	37.500
TOTAL		448.755	1.452.839

Para el año 2023 respecto a los servicios de popeye se observa que en el saldo se **encuentra un cobro doble por valor de \$257,802, realmente el valor adeudado corresponde a \$753,037**; este valor se detectó y se corrigió durante el mes de **Enero de 2024**, no se afecta el saldo a Diciembre 31 de 2023 por no se una cifra material, al cierre de 2024 está al día en el pago.

El valor del 1614 corresponde a valor de cartera de recibo elaborado en 2024, pero realmente el dinero no entro a los bancos de Palmar del Viento, se carga a cartera en Enero 2025, los pequeños valores del 1411 y del 1415 jurídicos ya están cargados en la cartera de dichos apartamentos.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 7

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023	
Equipo de Cómputo y comunicación	3.899.999	3.899.999	
Hidrolavadora	4.268.530	4.268.530	
Calentador turco	3.380.000	3.380.000	
Circuito Cerrado de Televisión CCTV - por conato de incendio en oficina de la administración	7.710.000	7.710.000	0
TOTAL ACTIVOS	19.258.529	19.258.529	
Depreciación acumulada	(19.258.529)	(19.258.529)	0
TOTAL	0	0	0

Corresponde a compra de activos presupuestados, los cuales se adquirieron y se han depreciado al cierre de la vigencia de acuerdo con las políticas contables, además por cumplimiento y finalidad del objeto de la copropiedad, cual es administrar los recaudos de las cuotas de administración y ejecutar el mismo presupuesto, se lleva control administrativo.

Durante el año 2023 por conato de incendio en la oficina de administración se afectó el circuito cerrado de televisión y cámaras, y con la reclamación a la aseguradora, se activaron en la compra de activos del circuito CCTV, un valor de \$7.710.000, el cual bajo las mismas normas contables y principios se procedieron a depreciar durante el año 2023.

Durante el año 2024 no se activaron rubros de propiedad, planta y equipo y por consiguiente no se registra gasto alguno por depreciación.

NOTA No. 8

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Servicios Públicos (EPM)	26.430.022	19.730.769
Predial	0	4.052.824
Otros Costos y gastos	8.359.563	37.531.444
Valor por aclarar apto. 301	0	222.486
TOTAL	34.789.585	61.537.523

A Diciembre 31 de 2023 quedan registrados por pagar los servicios públicos de la copropiedad del periodo 3 de Noviembre a 2 de Diciembre de 2023 (factura de Nov 2023) los cuales se pagan hasta su vencimiento los primeros días de Enero de 2024, así mismo quedan provisionados los servicios públicos del periodo del 3 de Diciembre al 2 de Enero de 2024 (Factura de Diciembre de 2023), los cuales se pagan durante Enero de 2024 o hasta su vencimiento aproximadamente hasta los primeros días de Febrero de 2024, estos servicios públicos los factura Empresas Públicas de Medellín; este rubro incluye servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, gas, alumbrado público y tasa de aseo.

Al cierre del año 2023 quedaron pendiente algunas obligaciones de bienes y servicios prestados por los proveedores a la copropiedad, el detalle se puede ver a continuación, y también se incluye un pequeño valor de **\$222.846** pendiente de aclarar con propietarios del apartamento 301 o de la agencia que efectuó unos pagos por valores cercanos a los **\$747.622**.

(*) Quedan causados y provisionados los servicios de Diciembre de **2024 por \$26.430.022** y causada la factura de los servicios públicos de Noviembre que llegan en Diciembre de 2024 por valor de **\$13.215.011**, estos servicios públicos los factura Empresas Públicas de Medellín; este rubro incluye acueducto y alcantarillado, energía, gas, alumbrado público y tasa de aseo.

(**) Se adquiere la póliza de seguros de áreas comunes del año 2024 con MAPFRE seguros, la cual se financia con Finesa - Financiación especializada, que se pagó mensualmente hasta el mes de Noviembre de 2024, a razón de un valor aproximado de \$3,1 millones mensual.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

El detalle de dichas cuentas por pagar al cierre de 2024 fue el siguiente:

PROVEEDOR	DETALLE	VALOR
MANTENFACHADAS SAS	Saldo de Factura de Abril 2024	3.956.989
MIRO SEGURIDAD LTDA	Saldo de la factura de Dic 2024	3.642.644
JUAN PABLO QUINTERO	Consumos de Diciembre 2024 del minimercado	63.600
ANA CRUZ GARCÉS	Saldo de factura por pagar de Diciembre 2024 compra de luminarias	126.000
FRANCY ELENA MUÑOZ BETANCUR	Caja menor de Dic 2024 por \$490.200 y saldo de reembolso de cuenta de regalos novenas de navidad \$80.130	570.330
TOTAL		8.359.563

NOTA No. 9

IMPUESTOS GRAVÁMENES Y TASAS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Retención en la fuente - DIAN	416.175	613.758
TOTAL	416.175	613.758

Corresponde a la retención en la fuente por pagar, la cual tiene su vencimiento y pago durante el mes de Enero del año siguiente, estas corresponden a retención sobre compras de bienes y servicios efectuadas durante el mes de Diciembre de cada año.

NOTA No. 10

ANTICIPOS COPROPIETARIOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Anticipos cuotas de administración	16.381.395	8.896.916
TOTAL	16.381.395	8.896.916

Los anticipos de cuotas de administración corresponden a los valores depositados por los copropietarios al cierre de cada una de las respectivas vigencias, los mismos se encuentran conciliados con cada copropietario según los informes administrativos.

A continuación el detalle de los propietarios con saldos anticipados a Diciembre 31 de 2024:

ACREEDORES - CUENTAS 28 (PASIVO)	
APARTAMENTO	VALOR
404	3.783.369
1611	3.135.417
1308	1.066.859
815	988.187
1506	984.915
705	984.473
1216	529.898



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

701	520.400
1202	400.000
302	364.722
1315	335.000
1503	301.000
1703	294.000
1916	283.152
1301	279.728
1708	267.897
908	249.367
1508	226.896
906	218.504
610	147.368
407	130.000
1203	130.000
207	94.796
1912	88.167
1812	69.914
1303	60.334
907	52.316
1602	50.000
1408	38.006
605	29.507
304	25.140
612	25.000
1612	24.111
1915	22.462
808	22.439
1108	19.741
307	18.571
1314	15.134
1205	15.000
100	14.999
1815	14.844
1714	12.601
1816	10.233
OTROS MENORES A \$10,000	36.928
TOTAL ANTICIPIS DIC 31 2024	16.381.395

NOTA No. 11	OTROS PASIVOS
--------------------	----------------------

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Recaudo de Terceros por identificar	0	0
TOTAL	0	0

No se tienen otros pasivos por identificar, en años anteriores se recibieron dineros de otra unidad homónima - Palmar del Viento en Florida Blanca Santander, dichos dineros fueron devueltos en el momento de su reclamación.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 12

PATRIMONIO

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Reserva obligatoria - Fondo Ley 675 de 2001 (*)	57.424.388	47.225.276
Resultado de Ejercicios anteriores (**)	(701.180)	41.847.383
Resultado del Ejercicio (**)	32.973.279	(42.548.563)
TOTAL	89.696.487	46.524.096

(*) La Reserva obligatoria por Ley corresponde a la formada para el fondo de imprevistos, de conformidad con la Ley 675 de 2001, la cual está representada en la estructura financiera en el CDT con AV VILLAS y en la cuenta AV VILLAS al cierre del año 2022 y para los años 2023 y 2024 se abre Fiducia en Fiduciaria Bogotá en donde se trata de tener el 50% para el manejo de eventualidades y poder tener el dinero más líquido en caso de algún uso del fondo de Contingencia, con la autorización de la Asamblea de Copropietarios llegado el caso.

Se revela que durante el año 2022 se hizo uso del fondo, para atender los imprevistos y contingencia presentados en la piscina y zonas aledañas en los meses de Abril, Mayo y Junio de 2022, y que en cumplimiento de la Ley y los Estatutos de la copropiedad se autorizó el uso del mismo en la Asamblea Extraordinaria de copropietarios el 4 de Junio de 2022.

A continuación se revela la composición y respaldo del Fondo de Contingencia, así:

Detalle del Fondo de Imprevistos Ley 675 de 2001 a Diciembre 31 de 2024	118.081.967	Formado con el 1% del presupuesto anual de cada año
Uso del Fondo de Imprevistos en 2022	(60.657.579)	Autorizado por Asamblea Extraordinaria de Propietarios en Junio 4 de 2022
Saldo del Fondo de Imprevistos	57.424.388	Al cierre del 31 de Diciembre de 2024

Respaldado así

DETALLE	Diciembre de 2024
Fondo de Ley 675 de 2001 - CDT Av Villas	23.849.650
Fondo de Ley 675 de 2001 - Fiduciaria Banco de Bogotá	24.374.337
Más dinero en cuenta 511 - 899366 - Fondo Contingencia	9.200.401
TOTAL FONDO DE CONTINGENCIA SEGÚN PARTIDA PATRIMONIAL	57.424.388

(**) Los resultados del Ejercicio y Ejercicios anteriores a Diciembre 31 de cada año se compone así:

DETALLE	2024	2023
Resultados Acumulados al cierre del año 2024	(701.180)	41.847.383
Resultado del Ejercicio	32.973.279	(42.548.563)
TOTAL (Resultado atrapado en cartera al cierre 2024)	32.272.099	(701.180)



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

Nota de Revelación (Resultados Acumulados a Diciembre 31 de 2024)

El resultado del año 2023, pérdida por valor de **(\$42,548,563)**, en si **pérdida esperada**, corresponde a la **ejecución en 2023 pendientes de fachadas de años anteriores**, quedando un remanente de **\$701,180**, que se compensó durante el año **2024 mediante ajuste contable**.

Cabe indicar que la mayor parte de estos resultados del año 2022 (presupuestos por ejecutar) estaba atrapado en las cuentas por cobrar de la copropiedad que alcanzaban un rubro cercano a los **\$36,7 millones de pesos**; se esperaba que, en la medida en que se recuperaran estos fondos en mora, se pudieran ejecutar estos rubros presupuestados que conforman los resultados al cierre de 2022.

El resultado del año 2024 se puede ver reflejado rubro por rubro en el Estado de Resultados y en la Ejecución presupuestal del año 2024, cabe indicar que el resultado del año 2024 por valor de \$32,973,279 es un resultado contable, debido a que no se han podido ejecutar en su totalidad los rubros presupuestados, debido a que dichos dineros han quedado atrapados en la cartera al cierre del año 2024.

A continuación damos una breve explicación de la situación financiera al cierre del año 2024, representado en el disponible, el cubrimiento de pasivos, la cartera por cobrar y su efecto en el patrimonio (presupuestos por ejecutar), así:

Análisis de los resultados acumulados (presupuestos por ejecutar) a Diciembre 31 de 2024	
Valores	Descripción
23.638.448	Efectivo y sus equivalentes
51.587.155	Deudas y demás obligaciones
(27.948.707)	Disponible remanente una vez pagadas las deudas
96.184.267	Cartera y otras cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2024
68.235.560	Disponible teórico si se pagaran pasivos y si se contara con los recursos pendientes de cobro de la copropiedad
(32.272.099)	Resultados Acumulados en Patrimonio a Dic 31 de 2024 (presupuestos por ejecutar)
35.963.461	Diferencia por justificar - (\$68,235,560 - \$32,272,099)

Justificado así:	
9.200.401	Dinero que está en los bancos pero que no se puede tocar y es del fondo de Contingencia - cuenta AV VILLAS 511 - 899366
26.763.060	Deterioro cartera cargada al resultado, pero es una estimación contable, si se recupera esta cartera entra al banco y se registra el ingreso.
35.963.461	Total Justificado
-	0 Por justificar



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 13

Cuotas de administración

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Cuotas de Administración	963.536.025	859.792.512
TOTAL	963.536.025	859.792.512

Corresponde al valor facturado de cuotas de administración a los copropietarios de la unidad, para el sostenimiento de la Urbanización por cada uno de los años de Enero 1 a Diciembre 31, de conformidad con los aumentos aprobados por los Estatutos de la Unidad debidamente aprobados por la Asamblea de copropietarios, estos dineros de acuerdo con el presupuesto aprobado en la anterior Asamblea fueron facturados en su totalidad, como se observa en la ejecución presupuestal adjunta.

NOTA No. 14

FINANCIEROS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Intereses por mora	26.452.953	19.369.801
Intereses bancarios	133.123	511.317
Intereses por inversiones	3.408.472	2.919.283
TOTAL	29.994.548	22.800.401

Los intereses de mora corresponden al cobro hecho a los copropietarios por el pago tardío o no pago de las cuotas de administración y demás rubros facturables, cabe indicar que el valor cobrado al apartamento 1111 representó por el año 2023 la suma de **\$9.300.899, que equivale al 48%** aproximadamente del total facturado por este rubro, en **2024 fueron \$10.421.296 que equivale al 39%**

Los intereses bancarios corresponden a los rendimientos de las 3 cuentas bancarias AV VILLAS que posee la copropiedad.

Los intereses por inversiones corresponden a los rendimientos del CDT AV VILLAS y la Fiduciaria Bogotá en el cual se invierten los fondos de imprevistos de la Copropiedad, según la Ley 675 de 2001.

NOTA No. 15

MULTAS Y RECARGOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Parqueaderos	15.121.307	8.293.935
Multas Asamblea	8.078.453	2.389.226
TOTAL	23.199.760	10.683.161

Las multas y recargos obedecen básicamente al cobro a los copropietarios por parqueaderos e inasistencia a las Asambleas, de acuerdo con los Estatutos de la copropiedad.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 16

CONTRAPRESTACIONES

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Minimercado	30.938.780	28.318.704
Preescolar	25.420.260	23.377.580
Salón Social	8.765.900	8.661.850
Mesas y sillas	1.033.600	3.675.850
Piscina	575.000	1.671.100
TOTAL	66.733.540	65.705.084

Por este rubro se observan los ingresos cobrados por cada una de las contraprestaciones, unas contempladas en los presupuestos aprobados y otras que si bien no se presupuestaron para el año 2024, fueron las que se causaron en los periodos correspondientes.

NOTA No. 17

RECUPERACIONES

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Energía Minimercado	3.069.607	3.151.590
Servicios públicos preescolar	2.884.712	2.958.262
Línea telefónica minimercado	370.000	444.000
Costos y gastos del ejercicio	3.143.556	1.975.077
TOTAL	9.467.875	8.528.929

Las recuperaciones de gastos básicamente está compuesta por el cobro que se hace de servicios públicos (energía y telefonía) al Minimercado y al Preescolar para los años 2023 y 2024

Respecto a los ingresos por costos y gastos del ejercicio para el año 2023, se puede observar que corresponden a: cobros jurídicos de abogados en temas de recuperación de cartera (procesos) y a inscripción niños en a fiesta de Halloween,

Para el año 2024 las recuperaciones de costos y gastos correspondieron a aportes para luces de Navidad por valor de \$2.590.0000, más \$553.556 por conceptos de cobros jurídicos a propietarios, que se cargan luego a la cartera.

NOTA NO. 18

DIVERSOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Aprovechamientos	5.477.285	11.428.495
Ajustes (al peso, redondeos, etc)	8.384	19.351
TOTAL	5.485.669	11.447.846

Para el año 2023 se observan aprovechamientos por conceptos tales como: La mayor proporción se la lleva la indemnización por parte de la aseguradora Mapfre con \$11.075.087 (incendio en administración), seguido de reconocimientos de Impactar publicidad por \$192.000, y el restante \$161.408 corresponde a demás ajustes menores de cartera proveedores, entre otros.

Dentro del rubro de aprovechamientos del año 2024 se observan entre los mas relevantes los siguientes: Consignaciones sin identificar y sin reclamar \$1.764.000, reciclaje \$639.050, aportes para fiesta niños Halloween \$840.000, Aportes por integración de la unidad bienvenida navidad \$1.450.000, ajustes de cartera, proveedores y demás por \$676.489, entre otros menores



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 19

HONORARIOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Revisoría Fiscal	15.600.000	13.920.000
Asesoría jurídica	1.400.889	694.041
Honorarios Contables	16.900.000	15.048.000
Asesoría Técnica (asesoría en normas seguridad en el trabajo)	400.000	0
Administración de la Copropiedad	50.617.632	40.464.804
TOTAL	84.918.521	70.126.845

Estos honorarios corresponden a rubros aprobados por la Asamblea de copropietarios, necesarios para la administración, manejo financiero y jurídico de la copropiedad, como también el pago de honorarios para el control y fiscalización por Ley y Estatutos de parte del Revisor Fiscal.

NOTA No. 20

SEGURO INTEGRAL DE LA UNIDAD

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Seguro Integral de la Unidad	29.919.360	24.504.880
TOTAL	29.919.360	24.504.880

Corresponde a la póliza de seguros de zonas comunes de la Unidad de cada una de las vigencias, la misma se encontró suscrita con AXA COLPATRIA SEGUROS S.A., y se financió con FINANSEGURO para el año 2022, para los años 2023 y 2024 se adquiere la póliza con MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA SA y se financió con FINESA - FINACIACIÓN ESPECIALIZADA.

NOTA No. 21

SERVICIOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	% con respecto al año 2024	2023	% con respecto al año 2023
Aseo	143.276.085	22,87%	118.849.032	22,92%
Vigilancia	318.160.270	50,78%	275.047.031	53,04%
Facturación	2.870.221	0,46%	2.727.579	0,53%
Acueducto y alcantarillado	35.674.368	5,69%	29.281.649	5,65%
Energía eléctrica	108.100.493	17,25%	77.023.760	14,85%
Teléfono	1.938.223	0,31%	1.949.161	0,38%
Gas	3.562.375	0,57%	4.881.336	0,94%
Tasa de aseo municipal	1.198.016	0,19%	1.067.698	0,21%
Servicio de internet - Punto de Pago	2.505.044	0,40%	2.518.812	0,49%
Servicio de fumigación	2.584.680	0,41%	4.207.840	0,81%
Otros servicios varios - menores	6.624.848	1,06%	1.038.500	0,20%
TOTAL	626.494.623	100%	518.592.398	100%



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

Dentro de los gastos necesarios para el funcionamiento de la Copropiedad para el año 2023 se encuentran los Servicios; de los cuales se observa que el de mayor representación corresponde al de **vigilancia con un 53,04%**, seguido del servicio de **Aseo con un 22,92%**, luego por los **servicios públicos con un 22,51%**, y finalmente por los servicios de **fumigación, facturación y otros menores que representan el 1,54%** aproximadamente del total de este rubro de servicios.

Dentro de los gastos necesarios para el funcionamiento de la Copropiedad para el año 2024 se encuentran los Servicios; de los cuales se observa que el de mayor representación corresponde al de **vigilancia con un 50,78%**, seguido de los **servicios públicos con un 24,41%**, luego por los servicios de **aseo con un 22,87%** y finalmente por los servicios de **fumigación, facturación y otros menores que representan el 1,94%** aproximadamente del total de este rubro de servicios. Es importante indicar que dentro del rubro de servicios menores por \$6,6 millones se encuentran servicios como: Encuestas en la unidad, gastos pmirs, gastos de la gata de la unidad, tala de árboles, letreros de la unidad para pmirs, actividad de manejo de mascotas, cambio de contador de la tienda, etc.

NOTA No. 22	Impuestos
--------------------	------------------

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Impuesto predial unificado	18.017.274	15.206.960
TOTAL	18.017.274	15.206.960

Valor cancelado al Municipio de Medellín en cada una de las vigencias, por el terreno donde se encuentra ubicada la cancha, el parque infantil, la oficina de administración, el preescolar y demás zonas verdes correspondientes.

NOTA No. 23	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES
--------------------	-------------------------------------

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	% con respecto al año 2024	2023	% con respecto al año 2023
Mantenimiento prados y jardines	4.472.177	3,02%	11.023.062	9,15%
Mantenimiento puerta eléctrica	3.587.401	2,42%	1.475.600	1,22%
Mantenimiento zonas comunes	36.481.492	24,64%	17.600.738	14,61%
Mantenimiento piscina (insumos y mttos)	17.517.478	11,83%	11.388.688	9,45%
Mantenimiento turco	2.090.000	1,41%	51.884	0,04%
Mantenimiento Eléctrico	6.531.197	4,41%	3.854.021	3,20%
Análisis microbiología piscina	1.260.000	0,85%	1.400.000	1,16%
Mantenimiento salón social	3.796.600	2,56%	1.611.760	1,34%
Mantenimiento de bombas y tanques	15.843.443	10,70%	14.203.512	11,79%
Mantenimiento Ascensor	48.784.543	32,95%	49.103.916	40,75%
Modernización Ascensores	0	0,00%	0	0,00%
Recarga de extintores	974.610	0,66%	675.000	0,56%
Mantenimiento cámaras	848.820	0,57%	1.158.000	0,96%
Cuartos químicos y calefacción	5.136.076	3,47%	6.411.720	5,32%
Equipo de computación y comunicac.	0	0,00%	173.000	0,14%
Mantenimiento otros equipos (pulidora, sopladora, toner, etc.)	727.290	0,49%	363.800	0,30%
TOTAL	148.051.127	100%	120.494.701	100%



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

Se observa como en el año 2023 los rubros más representativos de los gastos de mantentimiento y reparación son los de **mantenimiento ascensores alcanzando un 40,75%** del total del rubro; seguido del **mantenimiento de zonas comunes con un 14,61%**; en ese orden sigue el rubro de **mantenimiento de bombas y tanques con un 11,79%** continuando con el rubro de **mantenimiento de piscina con un 9,45%**, Prado y jardines con el 9,15% entre otros mantenimientos menores.

Se observa como en el año 2024 los rubros más representativos de los gastos de mantentimiento y reparación son los de **mantenimiento ascensores alcanzando un 32,95%** del total del rubro; seguido del **mantenimiento de zonas comunes con un 24,64%**; en ese orden sigue el rubro de **mantenimiento e insumos de piscina con un 11,83%**, seguido de **mantenimiento de bombas y tanques con un 10,70%** continuando con el rubro de **mantenimiento eléctrico con el 4,41%**, el de **calefacción piscina con 3,47%** y **prados y jardines con el 3,02%**, finalmente encontramos el de **otros mantenimientos menores como salón social, puerta eléctrica, turco, análisis microbiológico piscina, extintores y varios que alcanzan un 8,98%** del total del rubro.

NOTA No. 24	GASTOS DIVERSOS
--------------------	------------------------

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	% con respecto al año 2024	2023	% con respecto al año 2023
Elementos de aseo y cafetería	5.030.864	10,49%	6.214.692	16,25%
Útiles papelería y fotocopias	3.115.674	6,50%	1.475.160	3,86%
Taxis y buses	499.000	1,04%	2.087.500	5,46%
Gastos de Asambleas	7.960.767	16,61%	7.441.056	19,45%
Dotación y herramientas menores	6.658.361	13,89%	1.093.411	2,86%
Provisión Ley 675 / 2001	10.199.112	21,28%	9.449.724	24,70%
Ajuste al peso	9.372	0,02%	5.749	0,02%
Eventos - Detalles - Decoración (Día de padres, madres, Halloween, Navidad)	12.824.513	26,75%	10.463.972	27,36%
Gastos varios guadaña	33.923	0,07%	21.000	0,05%
Arrendamientos bienvenida navidad	1.605.000	3,35%	0	0,00%
TOTAL	47.936.586	100,00%	38.252.264	100,00%

Como se puede observar el mayor rubro de los diversos en el cierre del año 2023 corresponde al de **Eventos por valor de \$10,4 millones** con una representación del **27,36%**, estos corresponden a las actividades de **integración por día de niños, padres, madres y navidad**, seguidamente se tiene la **provisión de Ley del fondo de imprevistos** situándose en el **24,70%**, seguido de los de **asamblea (ordinaria)** con un **16,25%** y los gastos de elementos de aseo y cafetería de la copropiedad que representaron el **16,25%**; y en una menor cuantía los rubros de **papelería, taxis, gastos, y herramientas menores**.

Como se puede observar el mayor rubro de los diversos en el cierre del año 2024 corresponde al de **Eventos por valor de \$12,8 millones** con una representación del **26,75%**, estos corresponden a las actividades de **integración por día de niños, padres, madres y navidad**, seguidamente se tiene la **provisión de Ley del fondo de imprevistos** situándose en el **21,28%**, seguido de los de **asamblea (ordinaria y extraordinaria)** con un **16,61%** y los gastos de **dotación y herramientas menores** en un **13,89%** y **elementos de aseo y cafetería** de la copropiedad que representaron el **10,49%**; los de **útiles y papelería alcanzan el 6,5%** del rubro respectivo, **Arrendamiento de toldos y sillas** para la actividad de bienvenida la navidad con un **3,35%** y en una menor cuantía los rubros de **taxis y menores con un 1,13%**

Dentro de herramientas menores se encuentran algunas como: pulidora, fumigadora, tableros de admón, herramienta menor de mantenimientos generales, estampadora de códigos QR, laboratorio de 7 pasos, repetidores de señal de administración, elementos de oficina, entre otros menores.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 25

DETERIORO DE CARTERA

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Castigo de Cartera apartamento 1111 y otras cuentas menores	15.084.310	13.167.110
Deterioro de Cartera	26.763.061	0
TOTAL	41.847.371	13.167.110

Corresponde básicamente al valor por castigo de la cartera del apartamento 1111 por aplicación de las políticas NIIF de la copropiedad, producto del dudoso recaudo, el mismo está en medidas de cobro jurídico, el castigo de cartera del año 2024 del apartamento 1111 fue por valor de **\$15.084.310**, incluye cuotas de administración, intereses de mora, multas por inasistencia a asamblea, cuotas extras.

Ver nota no. 5 se complementa con esta nota no. 25 - allí está el detalle de los apartamentos en mora que registran deterioro en la cartera de acuerdo con las políticas contables de Palmar del Viento.

NOTA No. 26

GASTOS FINANCIEROS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Gastos bancarios e intereses	773.617	0
Comisiones Bancarias y su IVA	4.011.648	3.899.818
Intereses financiación póliza de seguro Integral	3.875.640	3.988.078
TOTAL	8.660.905	7.887.896

Los gastos y comisiones bancarias se derivan de las tres cuentas AV VILLAS a nombre de la copropiedad y los intereses por pagos al Municipio de Medellín y otras entidades acontecidos en el año 2024 por mora en las obligaciones debido a que no se tenía acceso a los bancos para su disposición por falta de la personería jurídica en el cambio del representante legal anterior.

Los intereses de financiación se ocasionan por la adquisición de la póliza de seguros integral de la unidad financiada con FINESA en los años 2023 y 2024

NOTA No. 27

OTROS GASTOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Costos y gastos de ejercicios anteriores	507.802	3.160.501
Impuestos asumidos	152.460	230.133
TOTAL	660.262	3.390.634

En 2023 los impuestos asumidos corresponden a retenciones en la fuente que no se pudieron recuperar y también por asumir algunas retenciones en las negociaciones con los proveedores de bienes y servicios, así mismo los gastos de ejercicios anteriores para el año 2023 obedecieron a: Facturas de Tulio Mario (Ferromateriales) del año 2022 que faltaban por recibir y causar, las mismas se revisaron y se procedió al registro respectivo, esto por valor de **\$2.842.000** y en ajuste contigo una para reactivar línea telefónica por valor de **\$318.501**, saldos que quedaron pendientes en la línea de años anteriores.

En el año 2024 los impuestos asumidos corresponden a retenciones asumidas y no descontadas a los proveedores de bienes y servicios, las mismas se asumen y se recuperan como aprovechamientos en Enero de 2025, en tanto que los costos y gastos de ejercicios anteriores obedece ajustes por mayores valores registrados y cobrados en el ingreso en el año 2023, por lo tanto su baja en cuentas se refleja en un gasto de periodos anteriores.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 28

DIVERSOS

A Diciembre 31 de cada vigencia se componía de la siguiente manera:

DETALLE	2024	2023
Reconocimiento de daños a terceros	23.000	655.315
Arreglo de fachadas de la unidad (2022 Torre 1 - 2023 Torres 1- 2- 3 y 4)	56.930.180	194.414.152
Reparación daños apartamentos	1.677.580	4.570.821
Otros gastos	62.500	2.532.520
TOTAL	58.693.260	202.172.808

El gasto más representativo de este rubro corresponde al de Arreglo de las fachadas el cual se inició en el año 2022 en la torre número 1, de acuerdo con los presupuestos aprobados en Asamblea de Copropietarios y en el año 2023 ascendió a **\$194.414.152 de las fachadas de las torres 2, 3 y 4**

En el gasto de reparación de apartamentos se destaca la mano de obra, materiales diversos para arreglo de balcones, rejas, baños, ventanas, entre otros.

En 2023 el gasgo de daños a terceros se da por algunas reclamaciones de los propietarios, ocasionado involuntariamente por arreglos en la unidad, incluye daño a vehículos, entre otros menores.

Para el año 2023 se presentan otros gastos diversos, en que se incurren por algunos imprevistos, tales como el del conato de incendio del circuito cerrado de televisión, incluye mantenimientos, reparaciones, materiales, cámaras, asesorías, también incluye pagos hechos para arreglo de archivos de la administración, ocasionados por el mismo incidente en las oficinas de la administración , entre otros menores.

Para el año 2024 se reciben las últimas facturas de arreglo de fachadas de la unidad por valor de \$56.930.180, también se reconocen daños de apartamentos el cual incluye materiales, mano de obra por valor de \$1.677.580, y unos gastos menores por reconocimiento de lavada de vehículo sucio a propietario por \$23.000 y otros gastos por copias de llave y de carro de mercado, entre otros menores por valor de \$62.500

Las notas anteriores forman parte integral de los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2024 y 2023

IVAN DARÍO GIRALDO DURANGO
Contador Público Universidad de Antioquia
TP. 75576 - T