

Medellín, 10 de Febrero de 2026

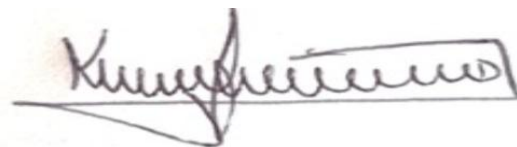
**CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NIT: 811.013.057 – 8**

En cumplimiento de lo requerido el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, certificamos que:

1. **Los Estados Financieros correspondientes a Diciembre 31 de 2025** se presentan razonablemente conforme a las normas de información financiera para empresas según el Decreto 2706 de 2012 para entidades del grupo 2 y se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento de la Propiedad Horizontal y a la Ley 675 de 2001 que rige la propiedad horizontal en Colombia; y los mismos se han tomado fielmente de los libros oficiales.
2. No tenemos conocimiento de:
 - a) Cuenta, transacción o compromiso importante que no haya sido debidamente descrito y registrado en la contabilidad.
 - b) Irregularidades que involucren a los órganos de dirección o a personas que desempeñen un papel importante con relación al sistema de control interno.
 - c) Violaciones o posibles violaciones de Leyes, Reglamentos o Principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, cuyo efecto debería registrarse o revelarse en los Estados Financieros.
 - d) Comunicaciones de los organismos de inspección y vigilancia que indiquen la falta de cumplimiento de la regulación que le son aplicables a la copropiedad.
 - e) La existencia de eventuales contingencias legales, laborales, comerciales y/o económicas que afecten significativamente los intereses de la copropiedad y sus Estados Financieros.
3. Todas las obligaciones de la copropiedad han sido incluidas en los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2025.
4. No hay transacciones de importancia relativa que no hayan sido adecuadamente reflejadas y reveladas en los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2025.
5. A la fecha, no tenemos conocimiento de que haya ocurrido algún suceso o acontecimiento con posterioridad a Diciembre 31 de 2025 que afecte materialmente los Estados Financieros de la copropiedad a Diciembre 31 de 2025.



IVÁN DARÍO GIRALDO DURANGO
Contador Público U de A



KELLY JOHANNA PEREZ ORTIZ
Administradora



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

ACTIVOS	NOTA	2025	2024	VARIACIÓN	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO					
Bancos y Caja menor	3	27.070.919	23.638.448	3.432.471	14,52%
FONDOS DE USO RESTRINGIDO					
Depósito en instituciones financieras - (CDT, Fiduciaria)	4	50.457.652	48.223.987	2.233.665	4,63%
INSTRUMENTOS FINANCIEROS					
Copropietarios	5	110.290.050	95.735.512	14.554.538	15,20%
Deterioro Cartera según políticas contables		(44.896.148)	(26.763.061)	(18.133.087)	
Deudores varios	6	8.601	448.755	(440.154)	-98,08%
TOTAL ACTIVOS		142.931.074	141.283.642	1.647.432	1,17%
PASIVOS					
INSTRUMENTOS FINANCIEROS					
Costos y gastos por pagar	7	57.176.349	34.789.585	22.386.764	64,35%
Impuestos gravámenes y tasas	8	1.573.570	416.175	1.157.395	278,10%
Anticipos Copropietarios	9	11.158.164	16.381.395	(5.223.231)	-31,89%
TOTAL PASIVOS		69.908.083	51.587.155	18.320.928	35,51%
PATRIMONIO					
RESERVAS					
Fondo de Imprevistos Ley 675 de 2001	10	68.584.388	57.424.388	11.160.000	19,43%
Resultado del ejercicio		(27.833.496)	32.973.279	(60.806.775)	-184,41%
Excedente - Déficit de vigencias anteriores		32.272.099	(701.180)	32.973.279	-4702,54%
TOTAL PATRIMONIO		73.022.991	89.696.487	(16.673.496)	-18,59%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		142.931.074	141.283.642	1.647.432	1,17%

Las Notas son parte integral de los Estados Financieros

KELLY JOHANNA PÉREZ ORTIZ
Administradora

IVÁN DARIO GIRALDO DURANGO
Contador Público Universidad de Antioquia
TP 75.576 - T

VANESSA BOTERO SÁNCHEZ
Revisora Fiscal
TP 221.068 - T
(Ver opinión adjunta)



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
De Enero 1 a 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

	NOTA	2025	2024	VARIACIÓN	%
INGRESOS					
Operacionales - Cuotas de Administración	11	1.088.876.996	963.536.025	125.340.971	13,01%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.088.876.996	963.536.025	125.340.971	13,01%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Financieros (mora, bancarios, inversiones)	12	30.114.649	29.994.548	120.101	0,40%
Parqueaderos y multas (asamblea y convivencia)	13	18.490.088	23.199.760	(4.709.672)	-20,30%
Contraprestaciones (minimercado, preescolar, salón, sillas, piscina)	14	68.777.832	66.733.540	2.044.292	3,06%
Recuperaciones (servicios públicos, y otras recuperaciones)	15	7.719.456	9.467.875	(1.748.419)	-18,47%
Aprovechamientos (Reciclaje, ajustes cartera, bancos, ajustes peso)	16	2.985.105	5.485.669	(2.500.564)	-45,58%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		128.087.130	134.881.392	(6.794.262)	-5,04%
TOTA INGRESOS		1.216.964.126	1.098.417.417	118.546.709	10,79%
GASTOS					
OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN					
Honorarios (administración, contables, jurídicos, técnicos y revisor fiscal)	17	95.672.993	84.918.521	10.754.472	12,66%
Seguro Integral de la Unidad	18	74.506.735	29.919.360	44.587.375	149,03%
Servicios (aseo, vigilancia, servicios públicos y otros)	19	666.581.056	626.494.623	40.086.433	6,40%
Impuesto Predial (amortiza gasto predial del mes actual) + Impuesto al consumo + Otros Impuestos (seguridad ciudadana)	20	29.425.191	18.017.274	11.407.917	63,32%
Gastos Legales (certificados, derechos petición, etc.)	21	473.000	244.849	228.151	93,18%
Mantenimiento y Reparaciones (zonas comunes, piscina, turco, ascensor, cuarto químicos, bombas y tanques, entre otros)	22	281.460.020	148.051.127	133.408.893	90,11%
Diversos (cafetería, asambleas, eventos padres, madres, día del niño, navidad, papelería, provisión de Ley, taxis, combustibles, dotación y elementos menores, entre otros)	23	46.156.670	47.936.586	(1.779.916)	-3,71%
Otros Gastos (Daños a terceros, apartamentos, Fachadas apartamentos Torres 2, 3 y 4)	24	4.260.000	58.693.260	(54.433.260)	-92,74%
TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN		1.198.535.665	1.014.275.600	184.260.065	18,17%
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros (bancarios, comisiones banco, financiación de Póliza)	25	4.383.044	8.660.905	(4.277.861)	-49,39%
Otros diversos y gastos ejercicios anteriores no llegaron a contabilidad, retenciones, intereses de años anteriores discutidos (propietarios) por \$1,7 mm y \$5,2 mm de intereses devueltos años anteriores de apto. 1808 con la SAE	26	7.240.798	660.262	6.580.536	996,66%
Deterioro cartera (castigo y provisión)	27	34.638.115	41.847.371	(7.209.256)	-17,23%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		46.261.957	51.168.538	(4.906.581)	-9,59%
TOTAL GASTOS		1.244.797.622	1.065.444.138	179.353.484	16,83%
RESULTADO DEL EJERCICIO		(27.833.496)	32.973.279	(60.806.775)	-184,41%

Las Notas son parte integral de los Estados Financieros

KELLY JOHANNA PÉREZ ORTIZ
Administradora

IVÁN DARIO GIRALDO DURANGO
Contador Público Universidad de Antioquia
TP 75.576 - T

VANESSA BOTERO SÁNCHEZ
Revisora Fiscal
TP 221.068 - T
(Ver opinión adjunta)



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
De Enero 1 a 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

MÉTODO INDIRECTO	2025	2024
1. ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EXCEDENTE O DÉFICIT DEL EJERCICIO	(27.833.496)	32.973.279
Más o menos operaciones que no utilizan el efectivo:		
Deterioro de Cartera (castigo y provisión)	34.638.115	41.847.371
Provisión Ley 675 / 2001	11.160.000	10.199.112
Total Resultado del ejercicio ajustado	17.964.619	85.019.762
Más o menos cambios en Activos y Pasivos:		
Aumento neto en Instrumentos financieros (cuentas por cobrar)	(30.619.412)	(58.733.865)
Aumento - Disminución neta en Costos y Gastos por Pagar	22.386.764	(26.747.938)
Aumento - Disminución neta en Impuestos	1.157.395	(197.583)
Disminución - Aumento neto en Anticipos de cuotas de administración	(5.223.231)	7.484.479
FLUJO DE EFECTIVO NETO GENERADO EN LA OPERACIÓN	5.666.135	6.824.855
2. ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento neto en Depósito en Instituciones Financieras - CDT - Fiduciaria	(2.233.665)	(3.408.472)
FLUJO DE EFECTIVO NETO USADO EN INVERSIÓN	(2.233.665)	(3.408.472)
3. ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Disminución por uso del fondo de Imprevistos (art. 35 Ley 675 de 2001)	0	0
FLUJO DE EFECTIVO NETO USADO EN FINANCIACIÓN	0	0
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EL EQUIVALENTE AL EFECTIVO EN LA VIGENCIA RESPECTIVA	3.432.470	3.416.383
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	23.638.449	20.222.065
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	27.070.919	23.638.449

Las Notas son parte integral de los Estados Financieros

KELLY JOHANNA PÉREZ ORTIZ
Administradora

IVÁN DARIO GIRALDO DURANGO
Contador Público Universidad de Antioquia
TP 75.576 - T

VANESSA BOTERO SÁNCHEZ
Revisora Fiscal
TP 221.068 - T
(Ver opinión adjunta)

URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH

NIT: 811.013.057 – 8

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025

NOTA No. 1	ENTE ECONÓMICO Y OBJETO SOCIAL
------------	--------------------------------

De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH** con **NIT: 811.013.057 – 8**, situada en el sector de Robledo de la ciudad de Medellín en la calle 79 No. 72 A 64, persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivos que integran la urbanización.

El Reglamento de la copropiedad, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, se encuentra plasmado bajo folio matriz 01 N-5139093, cuyos linderos y área está determinado en la escritura pública no. 6173 del 10 de Octubre de 1997 de la notaría 12 de Medellín.

La **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH** tiene como objeto cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes afectados al uso y servicio común de todos o parte de los propietarios de la urbanización y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los distintos propietarios de los bienes inmuebles.

En el desarrollo de su objeto, podrá ejercer las siguientes actividades:

- a) Realizar todos los actos y celebrar los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento de la urbanización.
- b) Ejecutar proyectos que permitan implementar los servicios comunes que implique un mejoramiento patrimonial para la Copropiedad.
- c) Adquirir, gravar, limitar, explotar y enajenar toda clase de bienes.

Las facultades de enajenar bienes no se extienden a los que de conformidad con el reglamento, por su naturaleza o destino, están afectados al uso común de todos o de parte de los propietarios de la urbanización, tales como las partes del terreno sobre las que se han construido edificaciones o redes de instalaciones o las áreas y zonas que permitan a los propietarios el pleno uso y goce de sus bienes de propiedad particular y exclusiva, salvo en el caso de que la asamblea de propietarios desafecte del uso común alguno o parte de estos bienes, de acuerdo con lo previsto en el reglamento.

En ningún caso la persona jurídica podrá garantizar obligaciones de terceras personas.

La **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH**, no es contribuyente de impuestos nacionales, ni de industria y comercio en relación con las actividades propias de su objeto social.

Los Estados Financieros adjuntos reflejan la situación financiera de la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH**, de conformidad con las Normas de Información Financiera para empresas, que según el Decreto 2706 de 2012, son aplicables para las entidades del grupo 2.

NOTA No. 2	PRINCIPALES POLÍTICAS Y PÁCTICAS CONTABLES
-------------------	---

Las políticas contables se enmarcan dentro de los principios, normas técnicas y procedimientos emanados del Consejo Técnico de la Contaduría, en especial la Orientación número 15 de Octubre de 2015.

REVELEACIÓN PLENA:

Con los Estados Financieros de propósito general, las notas detalladas a los mismos y demás información complementaria, se cumple con el principio de revelación plena, cuyo propósito es que la copropiedad conozca en forma completa, aunque resumida, todo aquello que sea necesario para comprender y evaluar correctamente la situación financiera de la urbanización.

CONSERVADURISMO O PRUDENCIA:

En los Estados Financieros puestos a consideración de la Honorable Asamblea, fueron incluidas las estimaciones necesarias para mantener los activos, los pasivos, los ingresos y los gastos necesarios para la representación razonable de la realidad económica de la copropiedad.

FECHA DE CORTE Y MONEDA:

Los Estados Financieros y sus notas de revelación, corresponden al periodo comprendido entre **Enero 1 a Diciembre 31 de 2025, con el comparativo del año 2024** de cada uno de los Estados Financieros; la unidad de medida utilizada es el Peso Colombiano.

Características cualitativas fundamentales de los Estados Financieros:

Las características cualitativas son los atributos que hacen útil, para los usuarios, la información suministrada en los Estados Financieros. Las dos (2) características fundamentales son relevancia y representación fiel:

Relevancia: La información posee la cualidad de relevancia cuando ejerce influencia sobre las decisiones económicas de los usuarios, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas anteriormente. La información financiera es capaz de influir en las decisiones si tiene valor predictivo, valor confirmatorio o ambos.

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada puede influir en decisiones que llevan a cabo los usuarios sobre la base de la información financiera presentada por la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** Se considerará que una partida es material cuando sea igual o superior al 5% del grupo de activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos o gastos al que pertenece.

Representación fiel: Para ser fiable, la información debe representar fielmente las transacciones y demás sucesos que pretende representar, o que se puede esperar razonablemente que represente.

Para que se tenga una representación fiel se debe buscar al máximo que ésta sea completa, neutral y libre de error.

- **Completa:** Incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el fenómeno que está siendo representado, incluyendo todas las descripciones y explicaciones necesarias.
- **Neutral:** Libre de sesgo en la selección o presentación de la información financiera.
- **Libre de error:** No tiene errores u omisiones en la descripción del fenómeno, y que el proceso utilizado para preparar la información presentada se ha seleccionado y aplicado sin errores.

Hipótesis fundamentales de la Información Contable:

Base de acumulación: Con el fin de cumplir sus objetivos, los Estados Financieros se prepararán sobre la base de la acumulación o del devengo contable. Según esta base, los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo), así mismo se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los Estados Financieros de los períodos con los cuales se relacionan.

Los Estados Financieros elaborados sobre la base de acumulación o del devengo contable informan a los usuarios, no sólo de las transacciones pasadas que suponen cobros o pagos de dinero, sino también de las obligaciones de pago en el futuro y de los recursos que representan efectivo a cobrar en el futuro. Por todo lo anterior, tales estados suministran el tipo de información, acerca de las transacciones y otros sucesos pasados, que resulta más útil a los usuarios al tomar decisiones económicas.

Negocio en marcha: Los Estados Financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que una entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que no se tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones. Si tal intención o necesidad existiera, los Estados Financieros pueden tener que prepararse sobre una base diferente, en cuyo caso debería revelar.

Reconocimiento de Elementos de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros reflejan los efectos financieros de las transacciones y otros sucesos, agrupándolos en grandes categorías, de acuerdo con sus características económicas. Estas grandes categorías son los elementos de los Estados Financieros. Los elementos relacionados directamente con la medida de la situación financiera en el balance son los activos, los pasivos y el patrimonio neto. Los elementos directamente relacionados con la medida del desempeño en el Estado de Resultados Integral son los ingresos y los gastos. A continuación se establecen las políticas a considerar para el reconocimiento de cada uno de los elementos de los Estados Financieros:

- a. **Activos:** Se reconoce un activo en el Estado de la Situación Financiera cuando: *i)* es probable que se obtenga del mismo, beneficios económicos futuros para la **URBANIZACION PALMAR DEL VIENTO P.H.** y, *ii)* Que dicho activo tenga un costo o valor que pueda ser medido razonablemente. Si el hecho económico no cumple este requisito, debe ser tratado como un gasto del período.
- b. **Pasivos:** Se reconoce un pasivo en el Estado de la Situación Financiera cuando: *i)* es probable que del pago de la obligación en el momento presente se derive la salida de recursos que tienen incorporados beneficios económicos, y, además *ii)* que la cuantía del desembolso pueda ser determinada razonablemente.
- c. **Ingresos:** Se reconoce un ingreso en el Estado de Resultados Integral, cuando: *i)* se ha percibido, un incremento en los beneficios económicos futuros, que tienen relación con un incremento en los activos o una disminución de los pasivos, y, además *ii)* el valor del ingreso es cuantificable y puede ser valorado razonablemente.

- d. **Costos y gastos:** Se reconoce un costo o un gasto en el Estado de Resultados Integral cuando: i) surge una disminución de los beneficios económicos futuros relacionados con la disminución en los activos o el incremento en los pasivos, y, además ii) el costo o gasto es cuantificable y puede ser valorado razonablemente.

PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

La **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** debe preparar los Estados Financieros de acuerdo con las normas legales vigentes, y divulgarlos en forma oportuna, de tal manera que reflejen fielmente su situación financiera, económica y satisfagan por tanto, las necesidades de los usuarios.

Se preparan al cierre de un período para ser conocidos por los usuarios, con el ánimo principal de satisfacer el interés común del público en evaluar la capacidad de la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** para generar flujos favorables de fondos. Para ambos propósitos se prepararán los siguientes Estados Financieros:

- a. Estado de Situación Financiera
- b. Estado de Resultados Integral.
- c. Estado de Flujo de efectivo.
- d. Notas a los Estados Financieros.

Políticas de preparación estados financieros

Se establece que los Estados Financieros de la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** deben ser preparados y presentados de acuerdo con las políticas contables indicadas en el **Manual de Políticas contables bajo NIIF** de tal forma que reflejen fielmente la situación financiera de la Urbanización concretamente para su preparación se debe tener en cuenta que:

- a. Debe cumplir con las políticas relacionadas con los objetivos de la información contable y de los Estados Financieros; características, requisitos y principios de la información financiera; del reconocimiento de los elementos de los Estados Financieros y con la política de medición y valoración de los elementos de los Estados Financieros.
- b. Deben ser preparados mediante la aplicación de políticas contables uniformes con respecto al año anterior para permitir su comparabilidad.
- c. Los Estados Financieros se deben presentar en forma comparativa con los del año anterior. En la presentación se debe utilizar el mismo orden, clasificación, nombre de las cuentas y los mismos criterios en su estructura.

- d. Cualquier reclasificación o modificación que se efectúe en el año corriente implicará una modificación en la presentación del estado financiero del año anterior para efectos comparativos. Este deberá ser revelado en nota a los Estados Financieros indicando los elementos que han sido reclasificados.
- e. Las cifras deben coincidir y estar tomadas fielmente de los libros de contabilidad.
- f. Cada Estado Financiero debe indicar claramente lo siguiente en sus encabezados: Nombre de la unidad, nombre del Estado Financiero, fecha de corte o período que cubre, unidad monetaria en que están expresados los Estados Financieros (según lo indicado en el literal anterior).
- g. Se deberá hacer referencia en el cuerpo del Estado de la Situación Financiera y del Estado de Resultados Integral las notas a los Estados Financieros que contengan explicaciones, detalles o información adicional sobre las cuentas de estos Estados Financieros.
- h. Se debe revelar en notas a los Estados Financieros la información adicional necesaria de los hechos económicos y sociales relevantes que ayuden a la comprensión de los mismos, por parte de los diferentes usuarios. Las revelaciones se indican en cada política específica.

A continuación se da una breve descripción de las principales políticas y prácticas de la Copropiedad:

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Bajo esta denominación se agrupan las cuentas representativas de los recursos de liquidez inmediata con que cuenta la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** y que puede utilizar para el desarrollo de su objeto social, dentro de los cuales se encuentran las siguientes:

- Cajas menores.
- Cuentas bancarias en moneda nacional.
- Inversiones de corto plazo y otras que cumplan las condiciones para ser efectivo.

2. INVERSIONES:

Las inversiones son instrumentos financieros activos los cuales otorgan derechos contractuales a:

- Recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad, o
- Intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra organización, en condiciones que sean potencialmente favorables para la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.**

3. CUENTAS POR COBRAR:

Esta política aplica para todas las cuentas por cobrar de la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** consideradas en las NIIF como un activo financiero en la categoría de *préstamos y partidas por cobrar* de la SECCIÓN 11 Instrumentos financieros básicos, dado que representan un derecho a recibir efectivo u otro activo financiero en el futuro.

En consecuencia incluye:

- Cartera de copropietarios.
- Y otras cuentas por cobrar.

Esta política no aplica para *Anticipos y Avances* que tienen que ver con la adquisición de inventarios, activos intangibles, propiedades, planta y equipo, en vista de que este rubro corresponde a dineros otorgados en forma anticipada que no representan un derecho para la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** a recibir efectivo algún otro instrumento financiero, por tanto, deben registrarse en la cuenta que mejor refleje la destinación u objeto por el cual fue otorgado el anticipo.

Los otros anticipos se reclasifican a las cuentas contables de: *i)* gastos pagados por anticipado, cuando el servicio o la actividad para la que se entrega el anticipo no se ha ejecutado a la fecha de presentación de las cifras a NIIF; *ii)* costo o gasto en el estado de resultados, cuando el servicio o actividad (como viajar en caso de viáticos) ya se ha ejecutado a la fecha de presentación de las cifras NIIF y *iii)* propiedades, planta y equipo, inventario o activos intangibles, cuando el anticipo este destinado para adquisición de éstos.

4. DETERIORO DE LAS CUENTAS POR COBRAR

Una cuenta por cobrar o un grupo de ellas estarán deterioradas, y se habrá producido una pérdida por deterioro de valor si, y solo si, dada la ocurrencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de ellos, que pueda ser evaluados con fiabilidad.

La política de deterioro de cartera consiste en castigar los intereses de mora y las demás cuentas por cobrar vencidas y de las cuales se tengan pruebas objetivas del dudoso recaudo efectivo de las mismas, y provisionar la cartera utilizando métodos de análisis individual para las que se tenga incertidumbre en los tiempos de recuperación de dichos activos financieros, para el caso se utiliza cuenta correctora con cargo a los resultados, posteriormente cuando se pueda obtener el recaudo de las mismas y/o disminuya la incertidumbre de su recaudo, se ajustará la cuenta correctora con registro respectivo en los ingresos del periodo en donde dichas circunstancias se presenten.

5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Esta política sólo incluirá aquellas erogaciones que cumplan las condiciones para ser activos; es decir, que sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y el importe pueda ser valorado fiablemente.

Las partidas de gastos pagados por anticipado de las cuales es probable que la copropiedad obtenga un beneficio económico futuro son las que por acuerdo con el tercero, se puede obtener la devolución del dinero restante, en caso de que el bien o servicio objeto del prepago no sea utilizado por todo el tiempo del prepago pactado.

Actualmente se lleva en esta cuenta la póliza de seguro de áreas comunes de la Urbanización, la cual se amortiza durante el año o periodo gravable.

6. CUENTAS POR PAGAR

La **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** reconoce como un pasivo financiero de naturaleza acreedor (cuentas por pagar) los derechos de pago a favor de terceros originados en prestación de servicios recibidos o la compra de bienes a crédito, y en otras obligaciones contraídas a favor de terceros.

Se reconoce una cuenta por pagar en el Estado de la Situación Financiera, en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el servicio o bien haya sido recibido a satisfacción,
- b) Que la cuantía del desembolso a realizar pueda ser medida con fiabilidad y,
- c) Que sea probable que como consecuencia del pago de la obligación presente se derive la salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

Los saldos por pagar se reconocen en el momento en que la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** se convierte en parte obligada (adquiere obligaciones) según los términos contractuales de la operación. Por lo tanto, deben ser

reconocidos como obligaciones ciertas a favor de terceros, las siguientes operaciones:

- **Proveedores por compras de bienes y servicios nacionales**
- **Acreedores por seguros y bienes y servicios en General**
- **Impuestos por pagar diferentes al Impuesto de Renta**
- **Avances y Anticipos Recibidos**
- **Otras cuentas por pagar**

En cuanto a los impuestos en cumplimiento del artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal tendrá la calidad de **no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio por el desarrollo de su objeto social**. La copropiedad es **agente de retención en la fuente** y por lo tanto está obligada a retener, declarar y efectuar el pago mensual de retención de la fuente y a presentar anualmente la **información exógena a la Dian y al Municipio de Medellín**, de acuerdo con las circunstancias.

7. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

El concepto de ingreso comprende tanto los ingresos de actividades ordinarias como los otros ingresos. Los ingresos de actividades ordinarias propiamente dichos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** y adoptan una gran variedad de nombres, tales como cuotas de administración, intereses de mora, cuotas extras. El objetivo de esta Política es establecer el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de ciertos tipos de transacciones y otros eventos.

El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.** y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad. Esta Política identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos de actividades ordinarias sean reconocidos.

Esta Política debe ser aplicada al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- Cuotas de administración
- Intereses de mora
- Cuotas extras
- Otros ingresos: Recuperación de costos y gastos, aprovechamientos, contraprestaciones, etc.

Los ingresos de actividades ordinarias comprenden solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir, por parte de la **URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.**

8. FONDO DE IMPREVISTOS:

De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, en donde se establece:

“La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.”

Los recursos de dicho Fondo se registran en una cuenta de uso restringido en el activo de la copropiedad (**511899366 - Fondo Ley 675 2001 - Av Villas**), como también en **CDT AV VILLAS** y en **Fiduciaria Bogotá**; y se forma mensualmente con la provisión del 1% del total de gastos presupuestados y su contrapartida se encuentra en la reserva patrimonial, el saldo a Diciembre 31 de 2025 fue de **\$68.584.388**



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

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

El saldo a Diciembre 31 está compuesto por:

CUENTA	DETALLE	2025	2024
Caja	Caja menor	500.000	500.000
Bancos	Banco AV VILLAS	26.570.919	23.138.448
TOTAL		27.070.919	23.638.448

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	2025	2024
511086480 - Administración - Av Villas	7.763.852	6.356.427
511899366 - Fondo Ley 675 2001 - Av Villas ****	18.619.778	9.740.278
511087975 - Varios - Av Villas	187.289	7.041.743
TOTAL	26.570.919	23.138.448

Nota: cuenta CERTVILLAS ****	511.899.366	COMPOSICIÓN
Dineros de uso administrativo		493.042
Dineros del Fondo de Ley 375 de 2001 - USO RESTRINGIDO		18.126.736
VALOR TOTAL DEL EXTRACTO BANCARIO		18.619.778

Detalle de las conciliaciones Bancarias: (PARTIDAS CONCILIATORIAS AL CIERRE 2025)

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	14 partidas en Tránsito	5.611.960	Entraron al banco en Enero de 2026

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

Compuesto al cierre de cada vigencia así:

DETALLE	2025	2024
Fondo de Ley 675 de 2001	50.457.652	48.223.987
TOTAL	50.457.652	48.223.987



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

El 29 de OCTUBRE de 2025 se reinvertió CDT con periodicidad de 7 MESES, se suscribió con AV VILLAS bajo título 511230629001 por valor aproximado a \$24,3 millones, el restante valor aproximado los 26,1 millones 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, que al cierre de 2025 asciende a **\$68.584.388**.

El detalle de los fondos de uso restringido a Diciembre de 2025 es así:

DETALLE	Diciembre de 2025
Fondo de Ley 675 de 2001 - CDT Av Villas	24.313.143
Fondo de Ley 675 de 2001 - Fiduciaria Banco de Bogotá	26.144.509
Subtotal	50.457.652
Más dinero en cuenta 511 - 899366 - Fondo Contingencia	18.126.736
TOTAL FONDO DE CONTINGENCIA SEGÚN PARTIDA PATRIMONIAL	68.584.388
RESERVA DE LEY 675 DE 2001	68.584.388
Valor por cubrir de la reserva	0

NOTA No. 5 **COPROPIETARIOS (CUENTAS POR COBRAR)**

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

DETALLE	2025	2024	
Propietarios	88.283.020	74.851.065	
Intereses por cobrar propietarios	17.452.532	14.279.974	
Multas por inasistencia a Asambleas	4.114.498	2.349.670	
Parqueaderos	260.000	3.954.803	
Cuota Extra	180.000	300.000	
TOTAL	110.290.050	95.735.512	15,20%
DETERIORO DE CARTERA	Política contable	(44.896.148)	(26.763.061) (18.133.087)
COPROPIETARIOS NETO	65.393.902	68.972.451	(3.578.549)

Producto del incremento de la cartera al cierre del año 2025, que alcanza un incremento del 15,20%, 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:

El incremento de la cuentas por cobrar del 15% obedece básicamente al incremento de la cartera no corriente, es decir aquella que se sale del alcance administrativo y está en proceso de cobros jurídicos.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

DETALLE DEL DETERIORO INDIVIDUAL DE CARTERA ANÁLISIS (A Dic 31 de 2024)

Nro Inmueble	Total Cartera	Días vencimiento (con vencimientos desde estos días)	% deterioro según política contable de palmar	Deterioro a Dic 31 2024
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

DETALLE DEL DETERIORO INDIVIDUAL DE CARTERA ANÁLISIS (A Dic 31 de 2025)

Nro Inmueble	Total Cartera	Días vencimiento (con vencimientos desde estos días)	% deterioro según política contable de palmar	Deterioro a Dic 31 2025
1.411	21.878.175	1.737	50%	10.939.088
1.415	20.754.728	1.772	50%	10.377.364
1.801	18.633.174	1.501	50%	9.316.587
1.002	14.953.450	1.194	50%	7.476.725
715	11.083.086	929	50%	5.541.543
609	6.224.209	545	20%	1.244.842
712	2.152.574	228	0%	0
1.205	2.129.958	232	0%	0
408	1.465.580	132	0%	0
1.810	770.717	61	0%	0
1.007	767.263	61	0%	0

Deterioro cartera a Diciembre 31 2025 según política contable

44.896.148

AJUSTE A PROVISIÓN DE CARTERA DEL AÑO 2025 (\$44,896,148 - \$26,763,061= \$18,133,087)

18.133.087

Castigo cartera del año 2025 del apartamento 1111

16.505.028

Total castigo de cartera + Deterioro de Cartera del año 2025 - GASTOS NO PRESUPUESTADOS

34.638.115

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

CASTIGO CARTERA POR APLICACIÓN POLÍTICAS NIIF apto. 1111	Valor
Cartera Castigada al cierre del año 2025	133.629.582
TOTAL CARTERA CASTIGADA AL CIERRE DEL AÑO 2025 - COBRO JURÍDICO	133.629.582



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

A continuación el detalle de las cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2025, así:

Apartamento	VALOR		
1411	21.878.175	No Corriente	99.274.934
1415	20.754.728	Corriente	11.015.116
1801	18.633.174	Total	110.290.050
1002	14.953.450		
715	11.083.086		
609	6.224.209		
712	2.152.574		
1205	2.129.958		
408	1.465.580		
1810	770.717		
1007	767.263		
1001	692.858		
1713	573.462		
303	526.230		
807	473.047		
207	432.618		
1206	386.956		
611	376.885		
403	375.613		
1706	375.432		
1110	375.159		
1911	364.245		
201	356.657		
514	343.989		
1316	343.064		
1608	341.040		
1208	338.497		
1613	337.160		
713	316.448		
616	314.548		
516	282.484		
905	281.784		
1004	257.778		
1916	205.128		
410	170.901		
702	150.792		
913	142.350		
1602	142.350		
1413	130.000		
Menores a \$100,000	69.661		
TOTAL CARTERA A 31 DIC 2025	110.290.050		



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 6

DEUDORES VARIOS

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

DETALLE		2025	2024
Apto. 1614	Cartera (se carga a cartera en Enero 2025)	0	343.755
Apto. 1411	Gastos jurídicos y certificados	0	67.500
Apto. 1415	Certificados de libertad	0	37.500
MQ PISCINAS SAS	Retención por descontar de pagos futuros	8.601	0
TOTAL		8.601	448.755

NOTA No. 7

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

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

DETALLE	2025	2024
Servicios Públicos (EPM)	11.461.511	26.430.022
Otros Costos y gastos	45.714.838	8.359.563
TOTAL	57.176.349	34.789.585

A Diciembre 31 de 2025 se dejan causados los servicios públicos de las facturas de Diciembre que se cancelan los primeros días de Enero de 2026 por valor de **\$11.461.511**, a diferencia del año 2024 para el presente año no se deja causada la provisión de servicios públicos, con el fin de que en cada corte el valor de la factura del mes coincida con el valor que se vence y paga al principio del mes siguiente.

El detalle de dichas cuentas por pagar al cierre de 2025 fue el siguiente:

PROVEEDOR	DETALLE	VALOR
TULIO MARIO HENAO OSORNO (ferromateriales)	Valores por reembolsar mayores retenciones	12.946
HERNAN DARIO YEPES OCAMPO	Saldo factura Dic 2025	2.425.600
IVAN DARIO GIRALDO DURANGO	Contabilidad Dic 2025	1.423.500
JULIETH ANDREA YOUNG	Saldo por devolver depósito aseo salón social	30.000
LUIS ESTEBAN LOPEZ MARTILIANO	Fra de Dic 2025	460.800
GUSTAVO ALCIDES QUINTERO BUITRAGO	Fra de Dic 2025	227.700
SEGURIDAD RECORD DE COLOMBIA LTDA - SEGURCOL	Fra de Dic 2025	30.565.571
KELLY JOHANNA PEREZ ORTIZ	Saldo de honorarios de Dic 2025	3.035.221
VANESSA BOTERO SANCHEZ	Revisoría Fiscal Dic 2025	1.423.500
DIEGO ALEJANDRO OSSA ZAPATA	Saldo de mantenimientos de Dic 2025	6.110.000
TOTAL		45.714.838



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 8

IMPUESTOS GRAVÁMENES Y TASAS

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

DETALLE	2025	2024
Retención en la fuente - DIAN	1.573.570	416.175
TOTAL	1.573.570	416.175

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 retenciones sobre compras de bienes y servicios efectuadas durante el mes de Diciembre de cada año.

NOTA No. 9

ANTICIPOS COPROPIETARIOS

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

DETALLE	2025	2024
Anticipos cuotas de administración	11.158.164	16.381.395
TOTAL	11.158.164	16.381.395

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 2025:

ACREEDORES - CUENTAS 28 (PASIVO)	
APARTAMENTO	VALOR
1611	3.078.197
815	2.567.211
1011	537.999
302	447.608
1806	401.134
310	393.748
1605	380.839
404	360.034
1314	350.528
1501	343.856
1315	320.612
515	278.256
1513	257.252
1116	182.265
1303	166.242
1912	137.783
1812	120.934
Menores a \$100,000	833.666
TOTAL ANTICIPOS A DIC 31 2025	11.158.164



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 10

PATRIMONIO

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

DETALLE	2025	2024
Reserva obligatoria - Fondo Ley 675 de 2001 (*)	68.584.388	57.424.388
Resultado de Ejercicios anteriores (**)	32.272.099	32.973.279
Resultado del Ejercicio (**)	(27.833.496)	(701.180)
TOTAL	73.022.991	89.696.487

(*) 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, en la cuenta AV VILLAS 511899366 y Fiducia en Banco de Bogotá, esta última para tener parte del fondo 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 2025 (acumulado desde el inicio de la Copropiedad hasta el 31 de Diciembre de 2026)	129.241.967	Formado con el 1% del presupuesto anual de cada año
Menos: Utilización del Fondo de Imprevistos en el año 2022	(60.657.579)	Autorizado por Asamblea Extraordinaria de Propietarios en Junio 4 de 2022
Saldo del Fondo de Imprevistos SEGÚN RESERVA PATRIMONIAL	68.584.388	Al cierre de 31 de Diciembre de 2025

Respaldado así:

DETALLE	Diciembre 31 de 2025
Fondo de Ley 675 de 2001 - CDT Av Villas	24.313.143
Fondo de Ley 675 de 2001 - Fiduciaria Banco de Bogotá	26.144.509
Más dinero en cuenta 511 - 899366 - Fondo Contingencia	18.619.778
TOTAL FONDO DE CONTINGENCIA SEPARADO	69.077.430

Valor excedido en los fondos de Ley

493.042 ok



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

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

DETALLE	2025	2024
Resultados Acumulados al cierre del año anterior	32.272.099	32.973.279
Resultado del Ejercicio	(27.833.496)	(701.180)
TOTAL ACUMULADO AL FIN DE AÑO (compensado)	4.438.603	32.272.099

Nota de Revelación (Resultados del periodo y Acumulados a Diciembre 31 de 2025)

Se observa al cierre de esta vigencia un valor de **(\$27.833.496)**, explicado en detalle en la ejecución presupuestal, que se compensa con los excedentes por ejecutar de vigencias anteriores **\$32.272.099**; el resultado de esta vigencia se torna razonable en la medida que se han ejecutado gastos y presupuestos necesarios para el funcionamiento y protección del patrimonio de los copropietarios, esto también es consecuente con la estructura financiera de la copropiedad ya que se observa un incremento en las cuentas por cobrar y en las cuentas por pagar al cierre del año 2025, estas cuentas por pagar en su gran mayoría se pagaron en enero de 2026; es importante indicar que en el resultado del año 2025 **se registran gastos no presupuestados por valor de (\$34.638.115)** por concepto de **Deterioro de cartera (\$16,505,028 castigo cartera apto. 1111 y ajuste provisión de las demás cuentas por cobrar en mora por \$18,133,087)**, valores obligatorios de registro por cumplimiento de normas legales y políticas contables de la Copropiedad, esto como consecuencia de la problemática de cartera que se ha venido presentando desde la pandemia, dicha cartera atrapada en las cuentas por cobrar afecta toda la estructura financiera de la copropiedad, en especial la liquidez del flujo de efectivo de la Unidad.

Una vez se compensen los excedentes y déficit acumulados se tendría un valor positivo de **\$4.438,603** ($32.272.099 - 27.833.496 = 4.438.603$), en cierta manera equilibrado a través del tiempo que tiene la copropiedad.

A continuación damos una breve explicación de la situación financiera al cierre del año 2025, representado en el disponible, el cubrimiento de pasivos, la cartera por cobrar y su efecto en el patrimonio de la Copropiedad, así:

Análisis de los resultados acumulados (presupuestos por ejecutar) a Diciembre 31 de 2025	
Valores	Descripción
27.070.919	Efectivo y sus equivalentes (bancos y caja menor con que dispone la administración)
493.042	Más excedente de dineros en banco del fondo de uso restringido que están disponibles para el flujo de efectivo de la administración.
(18.619.778)	Menos dineros que son del Fondo de contingencia (no se disponibles para la administración)
8.944.183	= Flujo de efectivo real disponible para la administración a 31 de Dic 2025
110.298.651	Mas Valor de las Cuentas por cobrar propietarios y otras cuentas por cobrar menores a Diciembre 31 de 2025, que serían disponibles si los deudores cancelaran todas sus obligaciones (harían parte del flujo de efectivo de la administración)
(69.908.083)	Menos Valor del total de deudas de la copropiedad a Diciembre 31 de 2025
49.334.751	Disponible en el flujo de caja a Diciembre 31 de 2025 (bajo el supuesto de que todas las cuentas por cobrar se recuperaran)



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

Este flujo de Efectivo teórico se encuentra en la estructura financiera así:

44.896.148	Deterioro cartera, que si se cobraran toda la cartera (sin incluir el apartamento 1111), se reversaría esta estimación contable y haría parte del flujo de efectivo disponible.
4.438.603	Excedentes acumulados desde el inicio de la copropiedad a Diciembre 31 de 2025, que estarían disponibles si se recuperara toda la cartera a Diciembre 31 de 2025
49.334.751	Total justificado
0	Por justificar

NOTA No. 11

Cuotas de administración

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

DETALLE	2025	2024
Cuotas de Administración	1.088.876.996	963.536.025
TOTAL	1.088.876.996	963.536.025

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.

Estos incrementos de cuotas de administración normalmente se reajustan provisionalmente con el % del aumento del salario mínimo legal vigente, y se somete a aprobación de las asambleas de copropietarios (art. 26 y 27 del Reglamento de propiedad horizontal), para el año 2025 este incremento fue superior al aumento del salario mínimo que fue del 9,54% y se situó en un incremento del 13% para el efecto de cubrir la póliza de seguro integral de la unidad la cual venía con infraseguro desde periodos anteriores.

NOTA No. 12

FINANCIEROS

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

DETALLE	2025	2024
Intereses por mora	27.587.435	26.452.953
Intereses bancarios	293.550	133.123
Intereses por inversiones	2.233.664	3.408.472
TOTAL	30.114.649	29.994.548

Del rubro de intereses de mora propietarios se recupera aproximadamente el 25%, el restante 75% se castiga del apartamento 1111 la suma de \$11,276,038 y queda atrapado en cartera la suma de \$9,519,165

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.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 13

PARQUEADEROS Y MULTAS

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

DETALLE	2025	2024
Parqueaderos	9.187.748	15.121.307
Multas Asamblea	8.448.240	8.078.453
Multas de convivencia	854.100	0
TOTAL	18.490.088	23.199.760

Estos rubros básicamente obedecen al cobro de parqueaderos, las faltas sin justificación a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y a las multas por convivencia todo ello enmarcado en los Estatutos de la Copropiedad.

NOTA No. 14

CONTRAPRESTACIONES

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

DETALLE	2025	2024
Minimercado	32.517.124	30.938.780
Preescolar	26.742.108	25.420.260
Salón Social mesas y sillas	9.463.600	9.799.500
Piscina	55.000	575.000
TOTAL	68.777.832	66.733.540

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 presupuestan, fueron las que se causaron en los periodos correspondientes.

NOTA No. 15

RECUPERACIONES

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

DETALLE	2025	2024
Energía Minimercado	3.899.846	3.069.607
Servicios públicos preescolar	3.173.150	2.884.712
Línea telefónica minimercado	444.000	370.000
Costos y gastos del ejercicio	202.460	3.143.556
TOTAL	7.719.456	9.467.875

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 2025 y 2024

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.

Para el año 2025 se presenta un reembolso por retenciones no descontadas reconocido por la administración.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA NO. 16

APROVECHAMIENTOS

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

DETALLE	2025	2024
Aprovechamientos	2.981.837	5.477.285
Ajustes (al peso, redondeos, etc)	3.269	8.384
TOTAL	2.985.105	5.485.669

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

Dentro del rubro de aprovechamientos del año 2025 se observan entre los mas relevantes los siguientes: Reciclaje \$2.862.145 y \$119,692 de ajustes menores de cartera, para este periodo se recaudó para el día de la familia de la unidad la suma de \$1,190,000 por concepto de toldos, los cuales se reclasificaron como un menor valor de los gastos del evento de la familia.

NOTA No. 17

HONORARIOS

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

DETALLE	2025	2024
Revisoría Fiscal	16.711.500	15.600.000
Asesoría jurídica	1.077.988	1.400.889
Honorarios Contables (incluye cobros de medios magnéticos)	18.506.000	16.900.000
Asesoría Técnica	4.327.505	400.000
Administración de la Copropiedad	55.050.000	50.617.632
TOTAL	95.672.993	84.918.521

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.

El gasto jurídico corresponde erogaciones por el cobro de abogados en la recuperación de cartera, para el año 2025 la mayoría de los cobros de abogados se trasladan a la cartera de los propietarios correspondientes con el fin de que no ocasionen gastos para la copropiedad, el valor que quedó registrado en el gasto al final de \$1,077,988 realmente corresponde a gastos asumidos por la copropiedad.

Los gastos de asesoría técnica en el año 2025 corresponden a: \$1,547,000 por pagos de avalúo de la unidad para tema de infraseguro, \$1,130,500 para avalúos comerciales minimercado y preescolar, más \$1,650,005 por pagos de honorarios en el sistema de gestión y seguridad en el trabajo.

NOTA No. 18

SEGURO INTEGRAL DE LA UNIDAD

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

DETALLE	2025	2024
Seguro Integral de la Unidad	74.506.735	29.919.360
TOTAL	74.506.735	29.919.360

Corresponde a la póliza Integral de seguros de la Unidad de cada una de las vigencias, suscrita con MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA SA para el año 2025, se incrementa sustancialmente para el año 2025 por el tema del cubrimiento del infraseguro con que se venía desde años anteriores.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 19

SERVICIOS

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

DETALLE	2025	% con respecto al año 2025	DETALLE	2024	% con respecto al año 2024
Vigilancia	331.337.115	49,71%	Vigilancia	318.160.270	50,78%
Aseo	181.909.281	27,29%	Acueducto y alcantarillado, Energía, gas, tasa de aseo, teléfono e internet	152.978.519	24,42%
Acueducto y alcantarillado, Energía, gas, tasa de aseo, teléfono e internet	140.189.390	21,03%	Aseo	143.276.085	22,87%
Otros servicios varios - menores	5.244.239	0,79%	Otros servicios varios - menores	6.624.848	1,06%
Servicio de fumigación	4.712.400	0,71%	Facturación	2.870.221	0,46%
Facturación	3.188.631	0,48%	Servicio de fumigación	2.584.680	0,41%
TOTAL	666.581.056	100%	TOTAL	626.494.623	100%

Dentro de los gastos necesarios para el funcionamiento de la Copropiedad para el año 2025 se encuentran los Servicios; de los cuales se observa que el de mayor representación corresponde al de **vigilancia con un 49,71%**, seguido del servicio de **Aseo de la unidad con un 27,29%**, a continuación el de **servicios públicos con un 21,03%**, y finalmente por los servicios de **otros servicios menores, fumigación y facturación que representan el 1,97%** aproximadamente del total del rubro de servicios. Es importante indicar que dentro del rubro de servicios menores por **\$5,2 millones** se encuentran: Otros gastos de implementación sistema de gestión y seguridad en el trabajo, transcripción de actas de asamblea, arreglos florales para la virgen, cobros de notificaciones, actualización página web de la unidad, mantenimientos virgen de la unidad, vacuna de la gata tata, desmonte de alumbrados, reconexión de líneas de portería, bonos de fallecimiento de vecinos de la comunidad, renovación de dominio de la unidad, pago de la citofonía virtual, retiro de nido de avispas, entre otros.

Se observa un incremento global del año 2025 respecto al año 2024 de **\$40 millones aproximados**, ocasionado básicamente en los incrementos normales de los rubros de **vigilancia por \$13,1 millones y aseo por \$38,6 millones aproximados** y en un menor valor de los servicios públicos por **-\$12,8 millones aproximados** el cual se genera en parte por la disminución en los servicios públicos y en el no registro de la provisión de los servicios al final del periodo gravable, el cual se decidió con el fin de que los pasivos por servicios concuerden con los valores que se cancelan durante los primeros días del mes siguiente.

Finalmente se observa que los gastos de **vigilancia si bien están incrementados en \$13,1 millones** comparando el total del año 2025 vs 2024, están afectados por el valor de **reinversión que fue por valor de \$33,9 millones en el año 2025**, que se ven reflejados como menores valores cobrados en los meses de **Julio y Agosto de 2025**, estos menores valores cobrados fueron **invertidos en los mantenimientos que requiere nuestra unidad**, justificando razonablemente los **mayores valores de los mantenimientos del año 2025** en comparación con el año 2024 (esto se ve reflejado en la ejecución presupuestal adjunta).

NOTA No. 20

IMPUESTOS

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

DETALLE	2025	2024
Impuesto predial unificado - Municipio de Medellín	20.433.316	18.017.274
Tasa de Seguridad y Convivencia - Gobernación de Antioquia	8.879.200	0
Impuesto al Consumo - facturado en gastos del año	112.675	0
TOTAL	29.425.191	18.017.274



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

El Impuesto predial corresponde al pago 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.

Los demás impuestos pagados en el año 2025 corresponden a la nueva tasa de seguridad y convivencia cancelada a la Gobernación de Antioquia, y pago de impuesto al consumo, pagado en las facturas de gastos de los bienes y servicios gravados con dicho impuesto.

NOTA No. 21 **GASTOS LEGALES**

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

DETALLE	2025	2024
Gastos legales	473.000	244.849
TOTAL	473.000	244.849

Certificados de libertad de inmuebles para los procesos de trabajo de abogados por valor de \$438,000, de acuerdo a información suministrada desde la administración fueron certificados para los casos llevados por el abogado Carlos Muñoz y se incurrió en \$35,000 para radicación de representación legal de la unidad.

NOTA No. 22 **MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**

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

DETALLE	2025	% con respecto al año 2025	DETALLE	2024	% con respecto al año 2024
Mantenimiento zonas comunes	99.405.937	35,32%	Mantenimiento prados y jardines	4.472.177	3,02%
Mantenimiento Ascensor	85.552.510	30,40%	Mantenimiento Puerta eléctrica preventivos y correctivos	3.587.401	2,42%
Mantenimiento de bombas y tanques	31.408.230	11,16%	Mantenimiento zonas comunes	40.278.092	27,21%
Mantenimiento piscina (insumos y mttos)	23.460.822	8,34%	Mantenimiento piscina (insumos y mttos)	17.517.478	11,83%
Mantenimiento Eléctrico	12.499.637	4,44%	Mantenimiento turco	2.090.000	1,41%
Mantenimiento prados y jardines	10.274.297	3,65%	Mantenimiento Eléctrico	6.531.197	4,41%
Mantenimiento Puerta eléctrica preventivos y correctivos	8.193.000	2,91%	Análisis microbiología piscina - aguas	1.260.000	0,85%
Cuartos químicos y calefacción piscina	5.318.987	1,89%	Mantenimiento de bombas y tanques	15.843.443	10,70%
Análisis microbiología piscina - aguas	1.790.000	0,64%	Mantenimiento Ascensor	48.784.543	32,95%
Recarga de extintores	1.530.000	0,54%	Recarga de extintores	974.610	0,66%
Mantenimiento otros equipos (hidrolavadora, pulidora, vhd)	1.106.150	0,39%	Mantenimiento cámaras	848.820	0,57%
Mantenimiento cámaras	646.250	0,23%	Cuartos químicos y calefacción piscina	5.136.076	3,47%
Mantenimiento turco	274.200	0,10%	Mantenimiento otros equipos (hidrolavadora, pulidora, vhd)	727.290	0,49%
TOTAL	281.460.020	100%	TOTAL	148.051.127	100%



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

Se observa como en el año 2025 los rubros más representativos de los gastos de mantentimiento y reparación son : en primer lugar el de **Mantenimientos de zonas comunes** el cual se lleva el **35,32%** del rubro total, seguido del **mantenimiento ascensores alcanzando un 30,4%**, seguido del **mantenimiento de bombas y tanques con un 11,16%**, siguiendo el rubro de **mantenimiento e insumos de piscina con un 8,34%**, continuando con el rubro de **mantenimiento eléctrico con el 4,44%**, el de **mantenimiento de prados y jardines con un 3,65%**, el de la **puerta eléctrica con un 2,91%**, el de **calefacción piscina con 1,89%**, finalmente encontramos el de **análisis de aguas piscina, Recarga de extintores, mantenimientos a hidrolavadora, pulidora, vhd, mantenimiento de cámaras y del turco** que alcanzan un **1,89%** del total del rubro.

En el año 2025 se observa un incremento de **\$133,4 millones** de pesos en comparación con el año 2024, los cuales se tornan razonables debido a la edad de nuestra unidad, la cual merece mayores requerimientos de mantenimientos preventivos y correctivos, en este rubro se observan atenciones representativas, así:

Mantenimiento áreas comunes \$99,4 millones: se incurrieron en gastos de Materiales y Mano de obra en general en las áreas comunes de la copropiedad, se atendieron frentes de impermeabilización de parqueaderos y de terrazas, los cuales se vieron bastante afectados por los altos niveles de aguas lluvias, atención de tuberías de aguas negras, mantenimientos y reparaciones de shuts de las torres de la unidad, reparación y mantenimiento de las líneas de matriz de gas de las torres, limpieza y modificaciones de cables de portería, mantenimientos de áreas en subestaciones de energía de las torres, arreglos de estructura y pintura de la reja perimetral de la unidad, mantenimiento e intervención de los salones sociales y de los techos, entre otros. Es importante indicar que en este rubro se encuentran invertidos los dineros de reinversión (**menores valores de vigilancia de Julio y Agosto de 2025 por valor de \$33,9 millones**) cubriendo básicamente los mantenimientos de Impermeabilización de terrazas, parqueaderos y en una menor cauntía otros mantenimientos en áreas generales (mano de obra y materiales)

En cuanto a **mantenimiento de ascensores por \$85,5 millones** se observan **mantenimientos preventivos por \$57,6 millones y \$27,9 millones en correctivos** y en general inversiones en el **plan de mejoramiento de ascensores iniciado en el año 2025**.

En mantenimiento de **bombas y tanques** se incurrieron en mantenimientos **preventivos \$9,8 millones y \$21,5 millones** en 2 lavados y desinfecciones de todos los tanques, además de reparaciones, mantenimientos correctivos, atención de daños y emergencias en los equipos de bombeo de las cuatro torres de la unidad, además de diversos suministros de materiales, etc.

En cuanto al **mantenimiento de la piscina se presentan:** compra de insumos para el funcionamiento normal de la piscina la suma de **\$6,5 millones, y \$16,9 millones en mantenimientos correctivos**, y demás materiales y mano de obra para iniciar la puesta a punto de la piscina de acuerdo a requerimientos de la Secretaría de Salud Pública.

En los **mantenimientos eléctricos por valor de \$12,5 millones** se incurren en compras de luminarias, cambios y reparaciones de reflectores, reparaciones de subestaciones eléctricas, adecuaciones de cableados e instalaciones en oficinas administrativas y de preescolar, suministro e instalación de lámparas de evacuación y de emergencia en la unidad, reparaciones de conexiones en cancha, piscina, y áreas perimetrales por fallas en conexiones anteriores, etc.

En los **mantenimientos de prados y jardines se observa:** compras de insumos para los mantenimientos jardines, gasolina guadaña, arreglos y reparaciones guadaña, transporte de desechos y poda de árboles y demás materiales orgánicos, botada de madera de antiguo parque infantil, etc.

Finalmente en cuanto a mantenimientos representativos se observa el de la puerta eléctrica por valor de **\$8,1 millones en mantenimientos preventivos y correctivos** como: Materiales y mano de obra, suministro de tablero de control de automatización de puerta, suministro e instalación de botoneras, mantenimiento sensor de puerta eléctrica, suministro e instalación de gato hidráulico, entre otros.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 23

GASTOS DIVERSOS

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

DETALLE	2025	% con respecto al año 2025	DETALLE	2024	% con respecto al año 2024
Provisión Ley 675 / 2001	11.160.000	24,18%	Eventos - Detalles - Decoración (Día de padres, madres, Halloween, Navidad)	12.824.513	26,75%
Gastos de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria	10.675.799	23,13%	Provisión Ley 675 / 2001	10.199.112	21,28%
Elementos de aseo y cafetería	8.353.475	18,10%	Gastos de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria	7.960.767	16,61%
Eventos - Detalles - Decoración (Día de padres, madres, Halloween, Navidad)	7.515.107	16,28%	Dotación y herramientas menores	6.658.361	13,89%
Dotación y herramientas menores	5.876.669	12,73%	Elementos de aseo y cafetería	5.030.864	10,49%
Útiles papelería y fotocopias	2.131.822	4,62%	Útiles papelería y fotocopias	3.115.674	6,50%
Taxis y buses	435.100	0,94%	Arrendamientos bienvenida navidad	1.605.000	3,35%
Ajuste al peso	8.698	0,02%	Taxis y buses	499.000	1,04%
Gastos varios	0	0,00%	Gastos varios	33.923	0,07%
Arrendamientos bienvenida navidad	0	0,00%	Ajuste al peso	9.372	0,02%
TOTAL	46.156.670	100,00%	TOTAL	47.936.586	100,00%

Como se puede observar el mayor rubro de los diversos en el cierre del año 2025 corresponde al de **Provisión Ley 675 de 2001 con un porcentaje de 24,18%** del total del rubro, seguido del **Gasto de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria con un 23,13%**, seguido de los **Elementos de Aseo y Cafetería situados con el 18,10%**, a continuación el de **Eventos especiales de la Unidad en un 16,28%**, luego la **Dotación y herramientas menores en un 12,73%** y finalmente en rubros menores con un **5,58%** por útiles, papelería y fotocopias, taxis y buses, y ajustes al peso.

Dentro de la Dotación y herramientas menores en 2025 se encuentran algunos conceptos como: Marcallaves, calculadoras, minilaboratorio, monitor portera, Nevera para salón social, aspirador, acoples, mangueras, gabinete, Hidrolavadora para la unidad, etc.

Para el año 2025 dentro de los eventos especiales se tiene: Se invirtieron recursos para eventos de día de la madre, semana de los niños, día del padre, Día de la Familia (subsidiado en parte con los cobros de toldos por \$1,190,000), Día de Halloween y gastos de Navidad (Restauración de luces, pesebre, bonos navideños para colaboradores de la unidad, detalle para propietarios, regalos de los niños en las novenas navideñas, etc.).

NOTA No. 24

OTROS GASTOS

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

DETALLE	2025	2024
Reconocimiento de daños a terceros	200.000	23.000
Arreglo de fachadas de la unidad (2022 Torre 1 - 2023 Torres 1- 2- 3 y 4)	0	56.930.180
Reparación daños apartamentos	4.060.000	1.677.580
Otros gastos	0	62.500
TOTAL	4.260.000	58.693.260

Para el año 2025 se presenta atención a daños de apartamentos por valor de \$4,060,000 en filtraciones de ventanas, así mismo se reembolsa a propietario del apto. 304 valor de \$200,000 dinero depositado en portería en mudanzas y que no se pudo legalizar bajo la administración anterior.



URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(Valores en pesos Colombianos)

NOTA No. 25

GASTOS FINANCIEROS

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

DETALLE	2025	2024
Gastos bancarios e intereses	203.422	773.617
Comisiones Bancarias	4.179.622	4.011.648
Intereses financiación póliza de seguro Integral	0	3.875.640
TOTAL	4.383.044	8.660.905

Los gastos bancarios se derivan de las tres cuentas AV VILLAS a nombre de la copropiedad y los intereses por pagos al Municipio de Medellín.

Para el año 2025 no se presenta financiación de la póliza de seguro integral de la copropiedad, se paga negociada en 3 cuotas.

La comisiones bancarias se ocasionan de la entidad financiera AV VILLAS por el manejo y recaudo de las cuotas de administración, este valor incluye el IVA.

NOTA No. 26

OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

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

DETALLE	2025	2024
Costos y gastos de ejercicios anteriores	7.101.780	507.802
Impuestos asumidos	139.018	152.460
TOTAL	7.240.798	660.262

Para el año 2025 se presentan algunas retenciones no descontadas que se depuran de las cuentas contables por valor de \$139,018, en tanto que el valor representativo de \$7,101,780 obedece a: \$5,202,196 por devolución de intereses de años anteriores al apto. 1801 que por estar intervenido por la SAE no proceden; también por el castigo del cobro de parqueaderos e intereses de años anteriores del apartamento 1808 por valor de \$1,728,236, los cuales después de discusiones del debido proceso, y de soporte y pruebas de administraciones pasadas, se optó en castigar para poner al día la cartera por parte del propietario, y finalmente por el registro de facturas del año 2024 que nunca llegaron a contabilidad por valor de \$171,348 del proveedor INSUMOS Y MAS.

NOTA No. 27

DETERIORO DE CARTERA

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

DETALLE	2025	2024
Castigo de Cartera apartamento 1111	16.505.028	15.084.310
Deterioro de Cartera	18.133.087	26.763.061
TOTAL	34.638.115	41.847.371

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 de cada año del apartamento 1111 **incluye cuotas de administración, intereses de mora, multas por inasistencia a asamblea, cuotas extras.**

Ver nota no. 5 se complementa con esta nota no. 27 - 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.

Las notas anteriores forman parte integral de los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2025 y 2024

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

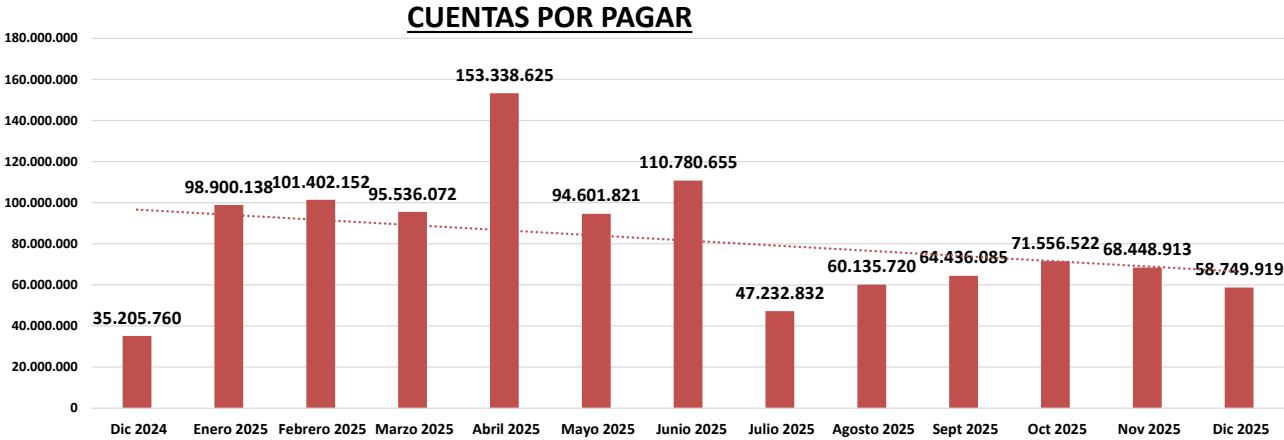
URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO - EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2025


CONCEPTO	Presupuesto mensual (APROBADO)	PRESUPUESTO ANUAL (APROBADO)	TOTAL EJECUTADO Diciembre 31 de 2025	% Ejecutado Debería ir en el 100%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES				Referencia
				100,00%
INGRESOS OPERACIONALES				
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	90.734.780	1.088.817.362	1.088.876.996	100,01%
MINIMERCADO	2.712.300	32.547.597	32.517.124	99,91%
PREESCOLAR POPEYE	2.228.509	26.742.114	26.742.108	100,00%
SUBTOTAL INGRESOS OPERACIONALES	95.675.589	1.148.107.072	1.148.136.228	100,00%
PARQUEADEROS VEHÍCULOS Y MOTOS	0	0	9.187.748	Sin ppto
PISCINA	0	0	55.000	Sin ppto
SALÓN SOCIAL, MESAS Y SILLAS	0	0	9.463.600	Sin ppto
INTERESES INVERSIONES CDT, AV VILLAS y FIDUCIA	0	0	2.527.214	Sin ppto
FONDO DE CONTINGENCIA	0	0	27.587.435	Sin ppto
INTERESES POR MORA PROPIETARIOS	0	0	8.448.240	Sin ppto
MULTAS X INASISTENCIA ASAMBLEA	0	0	854.100	Sin ppto
MULTAS DE CONVIVENCIA	0	0	7.719.456	Sin ppto
REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS (SERVICIOS PÚBLICOS MINIMERCADO Y POPEYE)	0	0	0	Sin ppto
Reclasifica los jurídicos como menor valor de los gastos jurídicos	0	0	2.985.105	Sin ppto
APROVECHAMIENTOS Y AJUSTES (Reciclaje)	0	0	68.827.898	Si ppto
SUBTOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	0	0	68.827.898	
TOTAL INGRESOS	95.675.589	1.148.107.072	1.216.964.126	106,00%
DISTRIBUCIÓN DE GASTOS				
HONORARIOS	8.100.116	97.201.389	94.132.888	96,84%
REVISORÍA FISCAL	1.424.020	17.088.240	16.711.500	97,80%
CONTABILIDAD	1.424.020	17.088.240	17.082.000	99,96%
MEDIOS MAGNÉTICOS	118.668	1.424.020	1.424.000	100,00%
ASESORIA JURIDÍCA Y TÉCNICA (jurídicos y avalúo)	133.407	1.600.889	2.677.520	167,25%
Gastos jurídicos cargados a los propietarios	0	0	1.187.868	Sin ppto
ADMINISTRACIÓN	5.000.000	60.000.000	55.050.000	91,75%
IMPUESTOS	1.579.509	18.954.103	29.425.191	155,24%
PREDIAL + IMPUESTOS AL CONSUMO	1.579.509	18.954.103	20.447.723	107,88%
TASA DE SEGURIDAD E IMPUESTO AL CONSUMO	0	0	8.977.468	Sin ppto
SEGUROS E INTERESES DE MORA	7.766.560	93.198.720	74.506.735	79,94%
SEGUROS (Póliza áreas comunes y privadas) - MAPHRE	7.766.560	93.198.720	74.506.735	79,94%
SEGUROS	0	0	0	0,00%
FINANCIACIÓN SEGUROS + COMISIÓN - FINESA	0	0	0	0,00%
SERVICIOS	60.933.940	731.207.285	699.353.021	95,64%
SERVICIO DE ASEO - BIOURBE	15.005.571	180.066.856	181.909.281	101,02%
VIGILANCIA - Enero y Febrero Miro y segurcol, a partir de Marzo solo Segurcol	29.694.959	356.339.502	331.337.115	
Gastos aplicados reinversión Impermeabilización Terrazas y parqueaderos (materiales \$17,056,895 + MO \$12,000,000)+ \$4,894,979 otros mantenimientos que consumen reinversión vigilancia.	0	0	33.931.874	102,51%
SERVICIOS PÚBLICOS (EPM - CLARO - TIGO UNE)	15.655.786	187.869.427	140.189.390	74,62%
SERVICIO DE FACTURACIÓN	300.000	3.600.000	3.188.631	88,57%
FUMIGACIÓN (áreas comunes y apartamentos)	277.625	3.331.500	4.712.400	141,45%
Citofonía virtual - plataforma web en línea	0	0	1.295.000	Sin ppto
Otros Servicios No presupuestados: (Retiro alumbrado, digitación, gastos virgen, dominio y página web, Condolencias vecinos y otros menores)	0	0	2.789.330	Sin ppto
LEGALES	0	0	473.000	Sin ppto
LEGALES	0	0	473.000	Sin ppto
MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO	6.859.831	82.317.977	129.985.020	157,91%
PRADOS Y JARDINES	411.332	4.935.982	10.274.297	208,15%
PUERTA ELÉCTRICA	328.117	3.937.401	8.613.000	218,75%
ZONAS COMUNES Y OTROS	2.566.186	30.794.230	51.974.063	168,78%
MANTENIMIENTO TURCO	183.223	2.198.680	274.200	12,47%

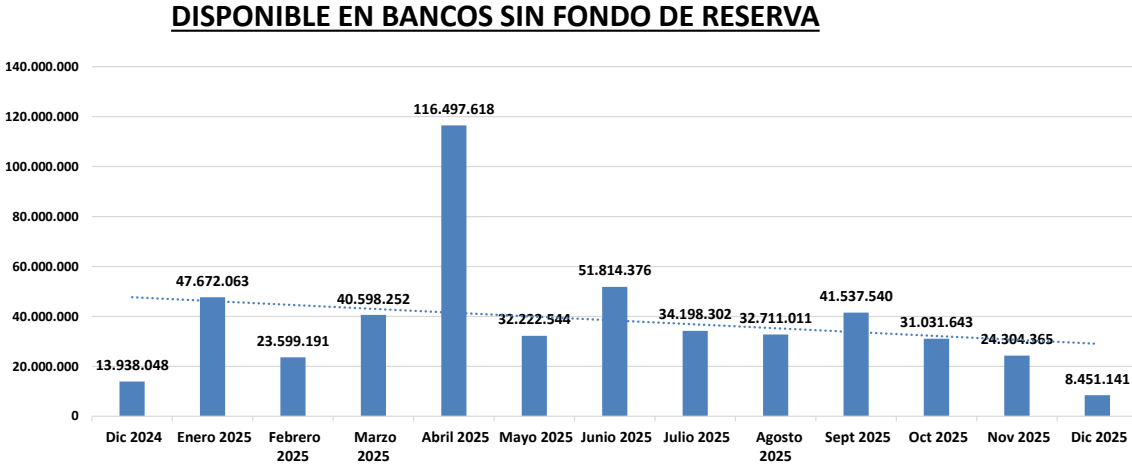
ANÁLISIS MICROBIOLÓGICO - (AGROLAB)	115.017	1.380.204	1.790.000	129,69%
CALEFACCIÓN PISCINA (MAS CENTÍGRADOS)	450.263	5.403.152	5.318.987	98,44%
INSUMOS PISCINA	813.362	9.760.346	6.509.722	66,70%
MANTENIMIENTO PISCINA Y ADECUACIÓN PISCINA	686.632	8.239.582	16.951.100	205,73%
JUEGOS INFANTILES	250.000	3.000.000	1.500.000	50,00%
CANCHA	0	0	1.500.000	Sin ppto
MANTENIMIENTO ELÉCTRICO	368.200	4.418.400	12.079.637	273,39%
PUENTE PEATONAL	500.000	6.000.000	5.000.000	83,33%
CERRAMIENTO PERIMETRAL	0	0	5.500.000	Sin ppto
SSGT (sistema de gestión y seguridad en el Trabajo)	187.500	2.250.000	2.700.014	120,00%
MAQUINARIA Y EQUIPO	6.428.040	77.136.474	120.243.140	155,88%
EQUIPO BOMBEO Y TANQUES PREVENTIVO	1.321.400	15.856.800	9.877.103	198,07%
EQUIPO BOMBEO Y TANQUES CORRECTIVO			21.531.127	
ASCENSORES PREVENTIVO	4.905.821	58.869.854	57.667.511	145,32%
ASCENSORES CORRECTIVO			27.884.999	
RECARGA DE EXTINTORES	85.441	1.025.290	1.530.000	149,23%
MANTENIMIENTO EQUIPOS	60.608	727.290	1.106.150	152,09%
MANTENIMIENTO CÁMARAS	54.770	657.240	646.250	98,33%
DIVERSOS	1.480.900	17.770.800	16.797.066	94,52%
IMPLEMENTOS ASEO	420.800	5.049.600	6.289.414	124,55%
INSUMOS CAFETERIA	149.033	1.788.400	2.064.061	115,41%
UTILES-PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	140.267	1.683.200	2.131.822	126,65%
PASAJES Y TRANSPORTE EN GENERAL	100.000	1.200.000	435.100	36,26%
DOTACIÓN EQUIPOS, HERRAMIENTA Y AJUSTES AL PESO	420.800	5.049.600	5.876.669	116,38%
DOTACIÓN (CANECAS, TAPETES, PUNTOS ECOLÓGICOS)	0	0	0	0,00%
SEÑALÉTICA	250.000	3.000.000	0	0,00%
GASTOS EVENTOS	1.245.006	14.940.067	18.190.906	121,76%
NAVIDAD	190.000	2.280.000	2.470.333	108,35%
GASTOS DE ASAMBLEA Y EXTRAORDINARIA	663.397	7.960.767	10.675.799	134,11%
DÍA DEL NIÑO (HALLOWEEN)	221.608	2.659.300	2.659.300	100,00%
FIESTA DE LA FAMILIA + DÍA MADRES + DÍA PADRES - SEMANA DE LOS NIÑOS	170.000	2.040.000	2.385.474	116,94%
ACTIVIDADES LÚDICAS - DEPORTIVAS Y OTRAS	0	0	0	0,00%
INTEGRACIÓN (bienvenida navidad, colaboradores de la unidad) entre otros	0	0	0	0,00%
FINANCIEROS	351.688	4.220.254	4.383.044	103,86%
GASTOS BANCARIOS (comisión e iva cuentas unidad)	351.688	4.220.254	4.236.202	100,38%
INTERESES DE MORA	0	0	146.842	100,00%
SUBTOTAL DE GASTOS	94.745.589	1.136.947.069	1.187.490.011	104,45%
RESERVA IMPREVISTOS (1%) DE LOS GASTOS	930.000	11.160.000	11.160.000	100,00%
AJUSTES AL PESO Y OTROS GASTOS AÑOS ANTERIORES	0	3	8.698	Sin ppto
COSTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS + DAÑOS + INTERESES AÑOS ANTERIORES 1801 SAE y 1801	0	0	11.500.798	Sin ppto
CASTIGO CARTERA APLICACIÓN NIIF (APTO. 1111) + PROVISIÓN O DETERIOR DEMÁS CARTERA	0	0	34.638.115	Sin ppto
TOTAL DISTRIBUCIÓN DE GASTOS	95.675.589	1.148.107.072	1.244.797.622	108,42%
RESULTADO DEL EJERCICIO	0	0	(27.833.496)	(0)

IVÁN DARÍO GIRALDO DURANGO
Contador Público
Universidad de Antioquia

1 Cuentas por pagar		
Dic 2024		35.205.760
Enero 2025		98.900.138
Febrero 2025		101.402.152
Marzo 2025		95.536.072
Abril 2025		153.338.625
Mayo 2025		94.601.821
Junio 2025		110.780.655
Julio 2025		47.232.832
Agosto 2025		60.135.720
Sept 2025		64.436.085
Oct 2025		71.556.522
Nov 2025		68.448.913
Dic 2025		58.749.919
Banco sin fondo reserva		8.451.141
Pasivos exigibles		45.714.838
Déficit flujo caja		(37.263.697)

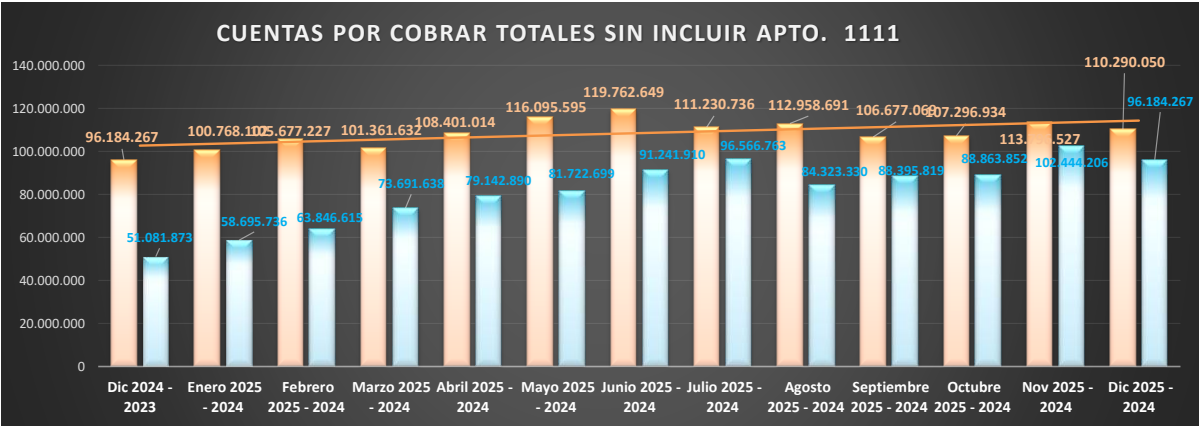


2 DISPONIBLE AL CIERRE DEL MES		
Dic 2024		13.938.048
Enero 2025		47.672.063
Febrero 2025		23.599.191
Marzo 2025		40.598.252
Abril 2025		116.497.618
Mayo 2025		32.222.544
Junio 2025		51.814.376
Julio 2025		34.198.302
Agosto 2025		32.711.011
Sept 2025		41.537.540
Oct 2025		31.031.643
Nov 2025		24.304.365
Dic 2025		8.451.141
		-15.853.224 Disminución
Disponible		8.451.141
pasivos exigibles		45.714.838
Flujo de caja negativo		(37.263.697)
Se cubre con los recaudos en meses posteriores		



3 Cuentas por cobrar Total sin apto. 1111		
Dic 2024 - 2023	96.184.267	51.081.873
Enero 2025 - 2024	100.768.102	58.695.736
Febrero 2025 - 2024	105.677.227	63.846.615
Marzo 2025 - 2024	101.361.632	73.691.638
Abril 2025 - 2024	108.401.014	79.142.890
Mayo 2025 - 2024	116.095.595	81.722.699
Junio 2025 - 2024	119.762.649	91.241.910
Julio 2025 - 2024	111.230.736	96.566.763
Agosto 2025 - 2024	112.958.691	84.323.330
Septiembre 2025 - 2024	106.677.069	88.395.819
Octubre 2025 - 2024	107.296.934	88.863.852
Nov 2025 - 2024	113.796.527	102.444.206
Dic 2025 - 2024	110.290.050	96.184.267
Incremento Enero a Dic - sin 1111	14.105.783	45.102.394

7.613.863
5.150.879
9.845.023
5.451.252
2.579.809
9.519.211
5.324.853
-12.243.433
4.072.489
468.033
13.580.354
-6.259.939
45.102.394

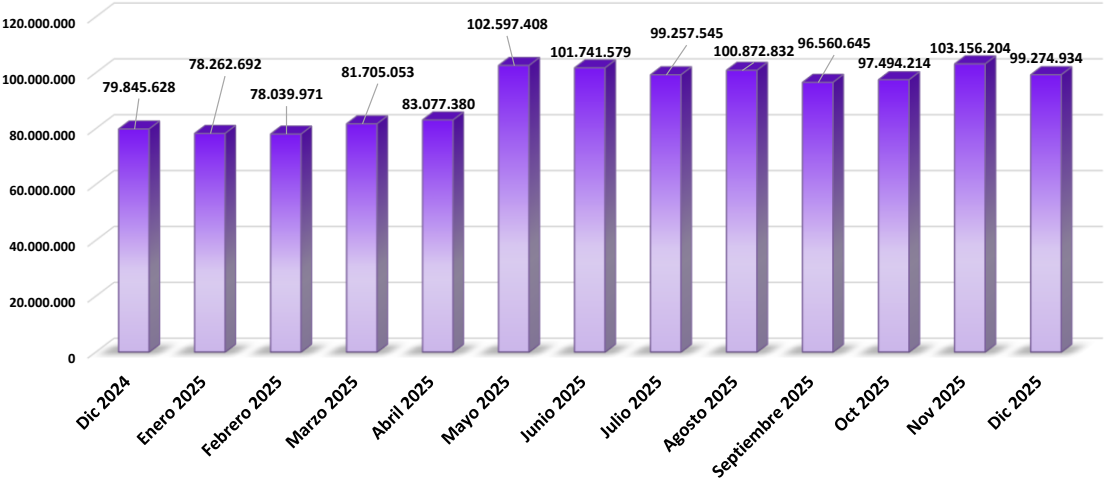


4	Cartera No corriente	Dic 2024	79.845.628
		Enero 2025	78.262.692
		Febrero 2025	78.039.971
		Marzo 2025	81.705.053
		Abril 2025	83.077.380
		Mayo 2025	102.597.408
		Junio 2025	101.741.579
		Julio 2025	99.257.545
		Agosto 2025	100.872.832
		Septiembre 2025	96.560.645
		Oct 2025	97.494.214
		Nov 2025	103.156.204
		Dic 2025	99.274.934
		Aumento año	19.429.306

Criterio no corriente: millón hacia arriba	Aumento enero 1 a fecha corte 2025	19.429.306
--	------------------------------------	------------

Tendencia Aumentar

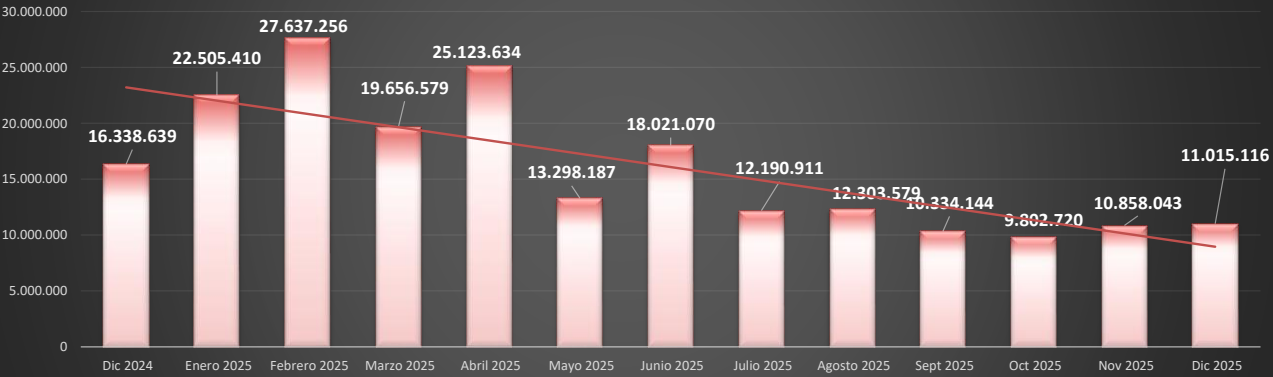
CARTERA NO CORRIENTE SIN APTO. 1111



5	Cartera Corriente	Dic 2024	16.338.639
		Enero 2025	22.505.410
		Febrero 2025	27.637.256
		Marzo 2025	19.656.579
		Abril 2025	25.123.634
		Mayo 2025	13.298.187
		Junio 2025	18.021.070
		Julio 2025	12.190.911
		Agosto 2025	12.303.579
		Sept 2025	10.334.144
		Oct 2025	9.802.720
		Nov 2025	10.858.043
		Dic 2025	11.015.116
		Disimnuý en el año	(5.323.523)

Tendencia disminuir

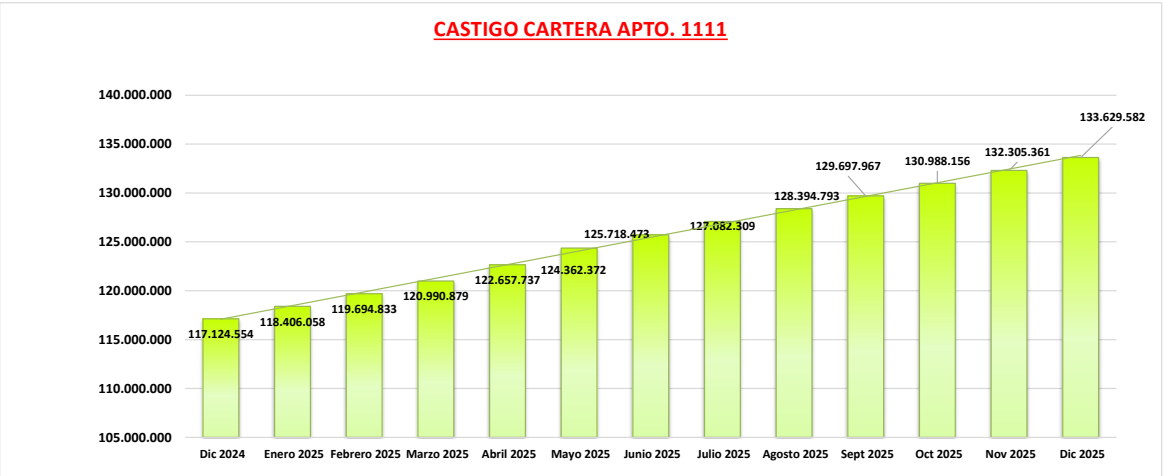
CARTERA CORRIENTE



6	CASTIGO CARTERA 11111 ACUMULADO	
	Dic 2024	117.124.554
	Enero 2025	118.406.058
	Febrero 2025	119.694.833
	Marzo 2025	120.990.879
	Abril 2025	122.657.737
	Mayo 2025	124.362.372
	Junio 2025	125.718.473
	Julio 2025	127.082.309
	Agosto 2025	128.394.793
	Sept 2025	129.697.967
	Oct 2025	130.988.156
	Nov 2025	132.305.361
	Dic 2025	133.629.582
	Aumento	16.505.028

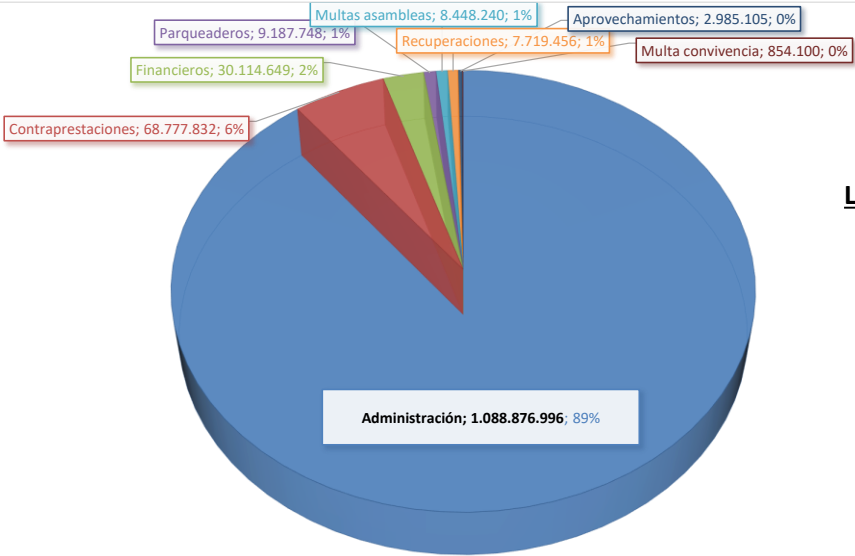
16.505.028

facturado enero a Dic 2025
y castigado no cobrado



Algunos indicadores de Resultados

7	Ingresos acumulados año		Valor	
1	Administración	1.088.876.996	89%	
2	Contraprestaciones	68.777.832	6%	
3	Financieros	30.114.649	2%	
4	Parqueaderos	9.187.748	1%	
5	Multas asambleas	8.448.240	1%	
6	Recuperaciones	7.719.456	1%	
7	Aprovechamientos	2.985.105	0%	
8	Multa convivencia	854.100	0%	
TOTAL INGRESOS AÑO		1.216.964.126	100%	
		1.216.964.126		
		0		



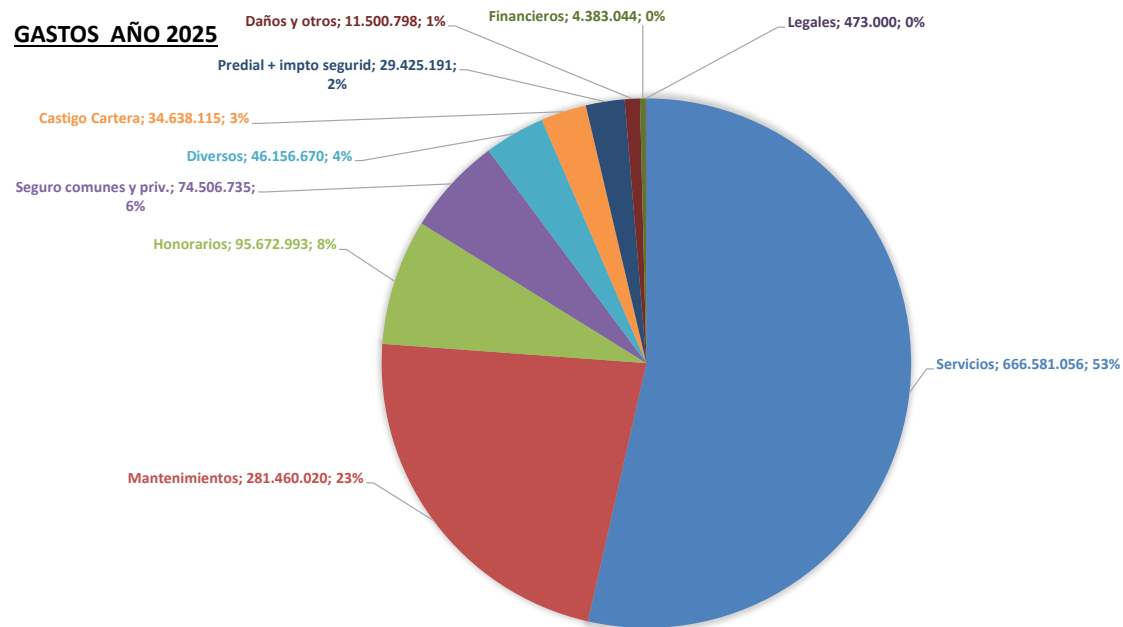
**COMPORTAMIENTO DE
LOS INGRESOS DEL AÑO 2025**

8	Gastos acumulados del año	Valor	
1	Servicios	666.581.056	54%
2	Mantenimientos	281.460.020	23%
3	Honorarios	95.672.993	8%
4	Seguro comunes y priv.	74.506.735	6%
5	Diversos	46.156.670	4%
6	Castigo Cartera	34.638.115	3%
7	Predial + impto segurid	29.425.191	2%
8	Daños y otros	11.500.798	1%
9	Financieros	4.383.044	0%
10	Legales	473.000	0%
	TOTAL GASTOS AÑO	1.244.797.622	100%

1.244.797.622

0

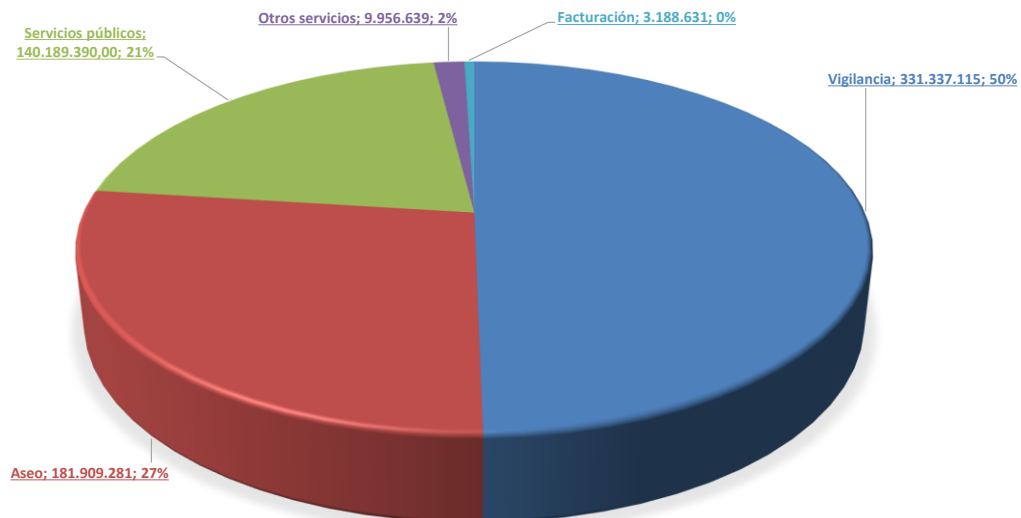
GASTOS AÑO 2025



9	Servicios año	Valor	
1	Vigilancia	331.337.115	50%
2	Aseo	181.909.281	27%
3	Servicios públicos	140.189.390,00	21,03%
4	Otros servicios	9.956.639	1%
5	Facturación	3.188.631	0%
	Total servicios	666.581.056	100%

666.581.056

0



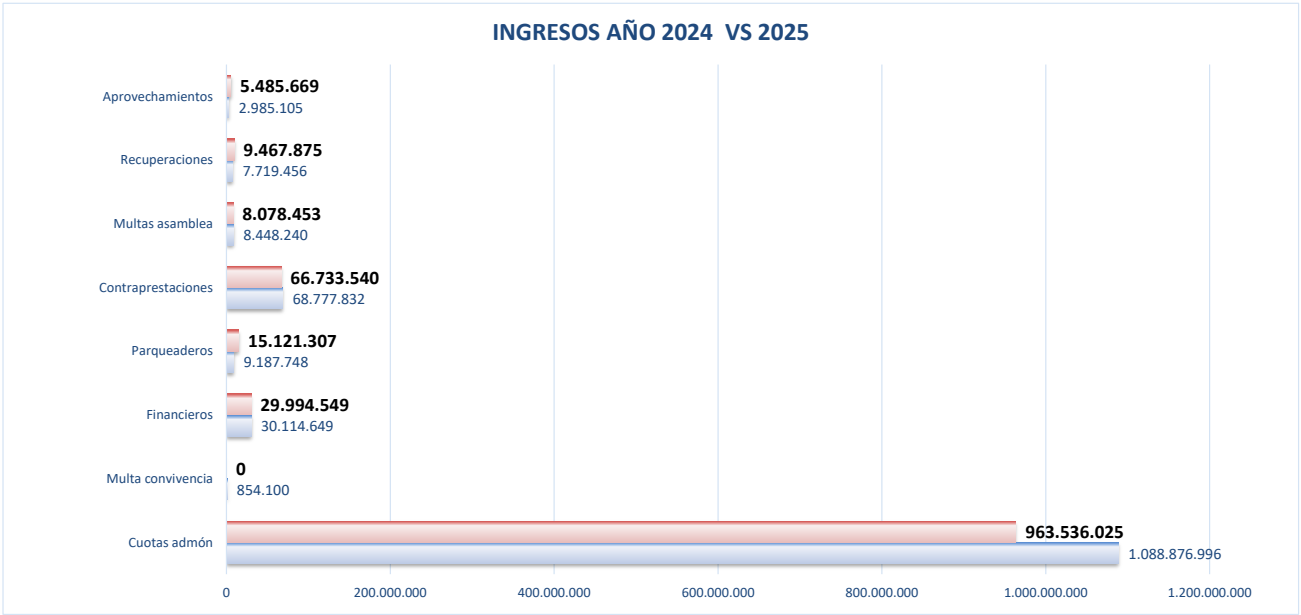
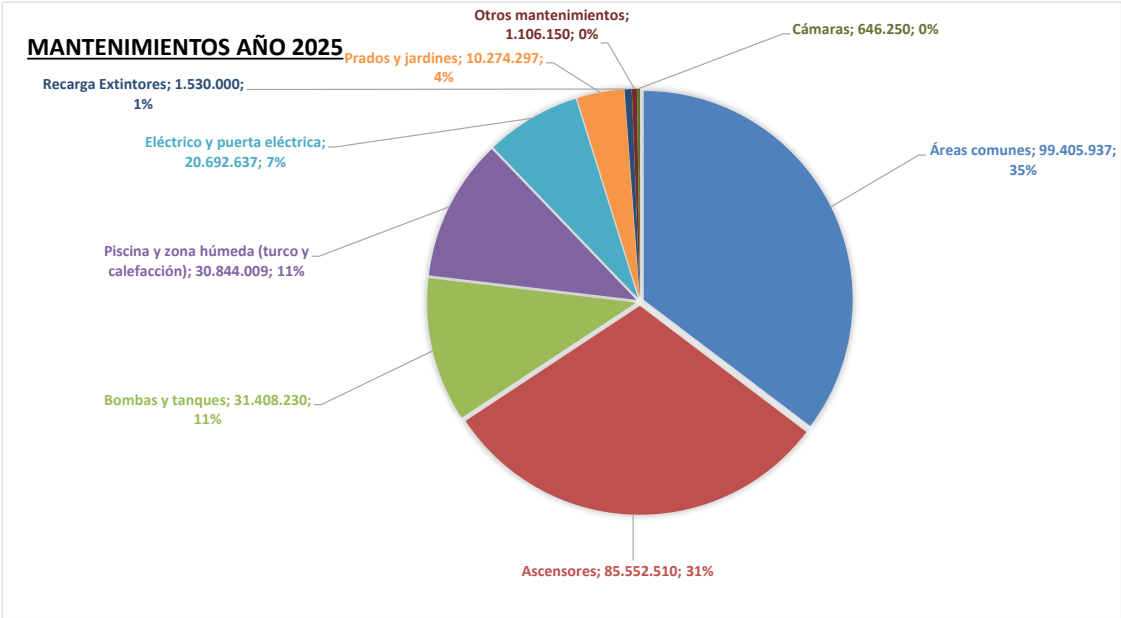
COMPORTAMIENTO DE LOS SERVICIOS ACUMULADOS AL AÑO

10	Mantenimientos año	Valor	
1	Áreas comunes	99.405.937	35%
2	Ascensores	85.552.510	30%
3	Bombas y tanques	31.408.230	11%
4	Piscina y zona húmeda (turco y calefacción)	30.844.009	11%
5	Eléctrico y puerta eléctrica	20.692.637	7%
6	Prados y jardines	10.274.297	4%
7	Recarga Extintores	1.530.000	0,54%
8	Otros mantenimientos	1.106.150	0,39%
9	Cámaras	646.250	0,23%
Total Mantenimientos año		281.460.020	100%

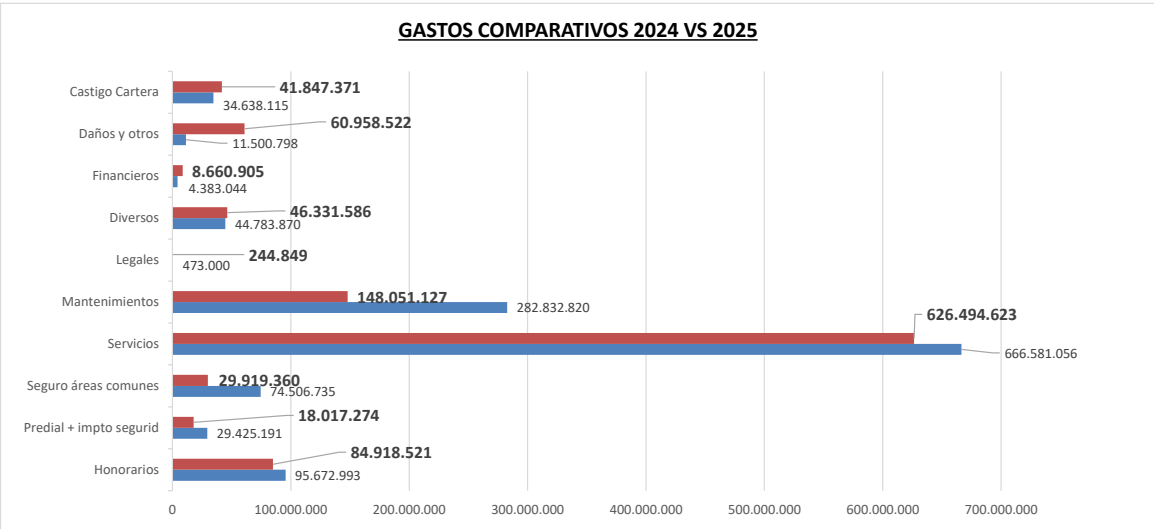
281.460.020
0

11	Ingresos comparativos	2.025	2.024
	Cuotas admón	1.088.876.996	963.536.025
	Multa convivencia	854.100	0
	Financieros	30.114.649	29.994.549
	Parqueaderos	9.187.748	15.121.307
	Contraprestaciones	68.777.832	66.733.540
	Multas asamblea	8.448.240	8.078.453
	Recuperaciones	7.719.456	9.467.875
	Aprovechamientos	2.985.105	5.485.669
TOTALES		1.216.964.126	1.098.417.417

1.216.964.126
0 0

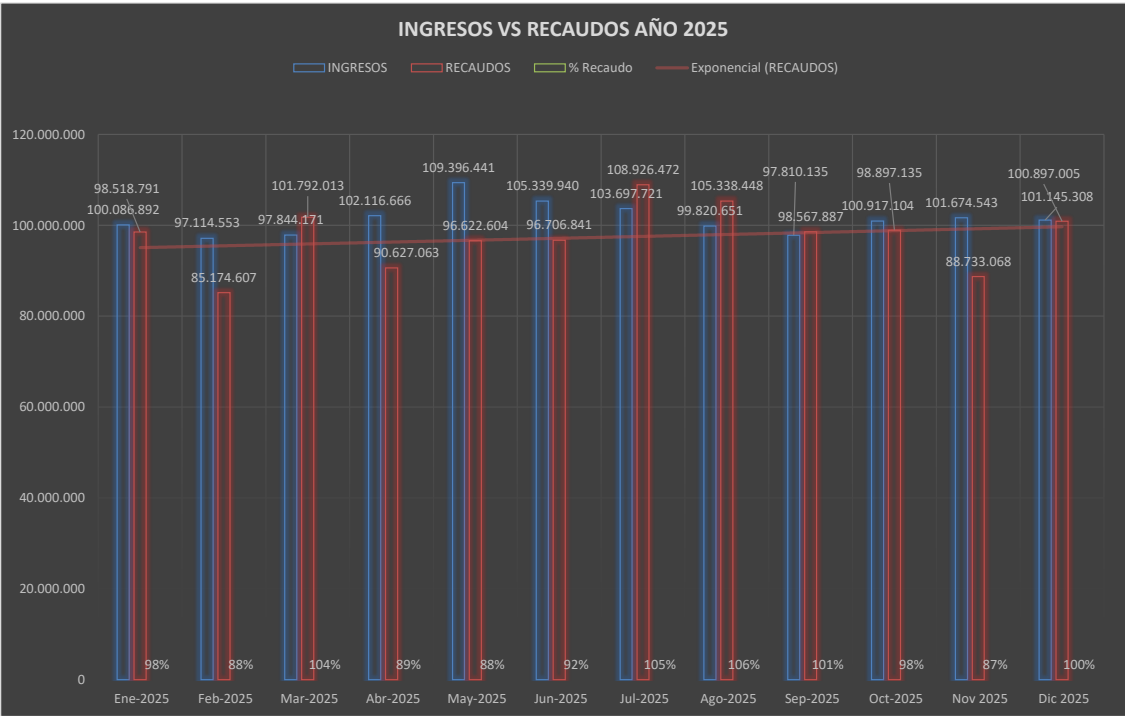


12	Gastos Comparativos	2.025	2.024
	Honorarios	95.672.993	84.918.521
	Predial + impto segurid	29.425.191	18.017.274
	Seguro áreas comunes	74.506.735	29.919.360
	Servicios	666.581.056	626.494.623
	Mantenimientos	282.832.820	148.051.127
	Legales	473.000	244.849
	Diversos	44.783.870	46.331.586
	Financieros	4.383.044	8.660.905
	Daños y otros	11.500.798	60.958.522
	Castigo Cartera	34.638.115	41.847.371
	TOTALES	1.244.797.622	1.065.444.137
		1.244.797.622	1.065.444.137
		0	0

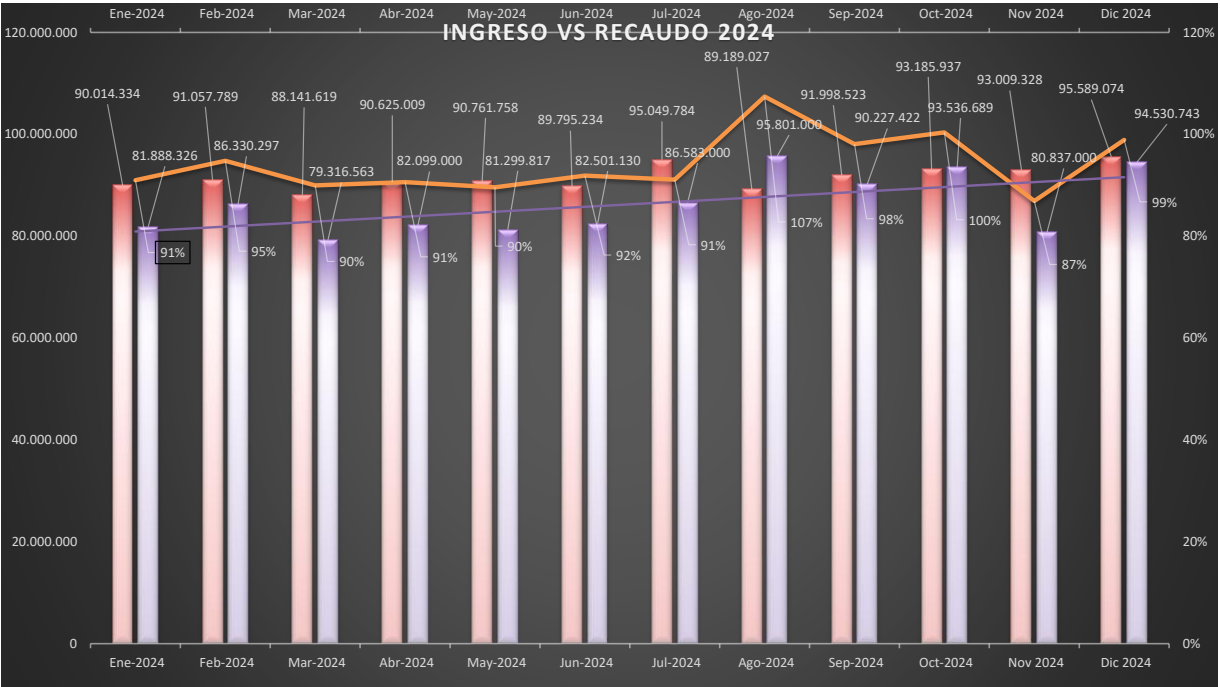


Con base en los Reportes de facturación y Recaudos			
13	Ingresos vs recaudos	INGRESOS	RECAUDOS % Recaudos
	Ene-2025	100.086.892	98.518.791 98%
	Feb-2025	97.114.553	85.174.607 88%
	Mar-2025	97.844.171	101.792.013 104%
	Abr-2025	102.116.666	90.627.063 89%
	May-2025	109.396.441	96.622.604 88%
	Jun-2025	105.339.940	96.706.841 92%
	Jul-2025	103.697.721	108.926.472 105%
	Ago-2025	99.820.651	105.338.448 106%
	Sep-2025	97.810.135	98.567.887 101%
	Oct-2025	100.917.104	98.897.135 98%
	Nov 2025	101.674.543	88.733.068 87%
	Dic 2025	101.145.308	100.897.005 100%
	Enero a Dic 2025	1.216.964.126	1.170.801.935 96%

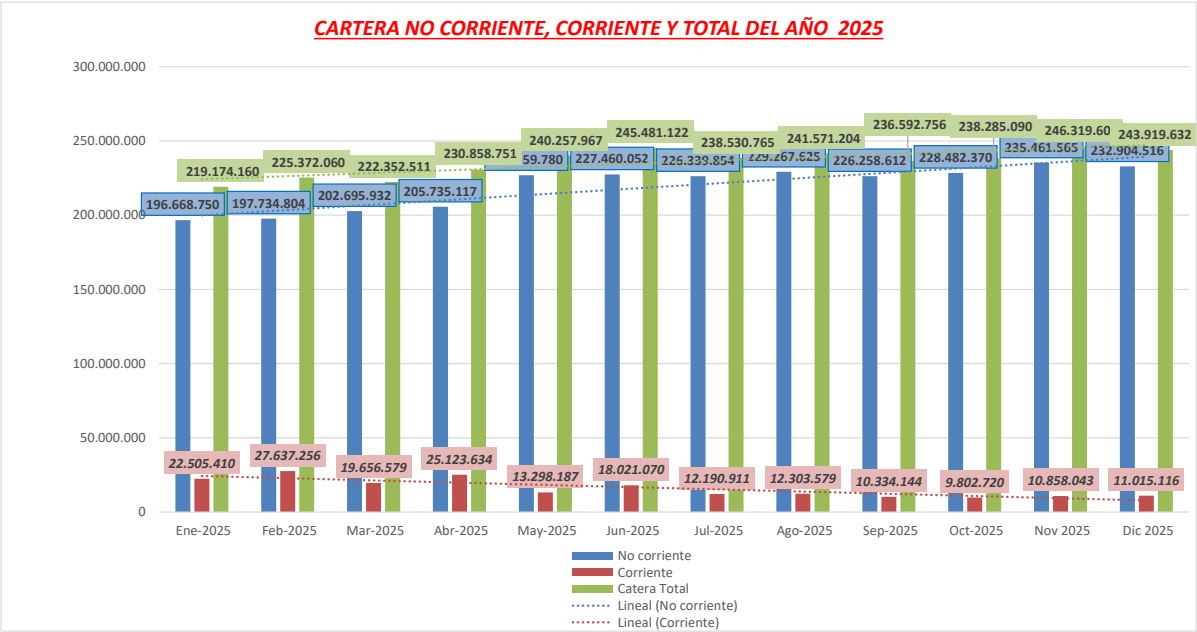
No recaudado total en este año	46.162.191	4%
No se recauda castigo del 1111	-16.505.028	
No se recauda devol, condonación intereses	-6.930.432	1808+1801
Otros ajustes cartera y devolución del año 2025	-1.065.713	
Otros ajustes cartera	-7.555.235	
Aumento cartera durante el año 2025	14.105.783	
	14.105.783	
	Increm. Cartera	



Con base en los Reportes de facturación y Recaudos			
13-1	Ingresos vs recaudos	INGRESOS	RECAUDOS % Recaudo
	Ene-2024	90.014.334	81.888.326 91%
	Feb-2024	91.057.789	86.330.297 95%
	Mar-2024	88.141.619	79.316.563 90%
	Abr-2024	90.625.009	82.099.000 91%
	May-2024	90.761.758	81.299.817 90%
	Jun-2024	89.795.234	82.501.130 92%
	Jul-2024	95.049.784	86.583.000 91%
	Ago-2024	89.189.027	95.801.000 107%
	Sep-2024	91.998.523	90.227.422 98%
	Oct-2024	93.185.937	93.536.689 100%
	Nov 2024	93.009.328	80.837.000 87%
	Dic 2024	95.589.074	94.530.743 99%
	Enero a Dic 2024	1.098.417.416	1.034.950.987 94%
		1.098.417.416	63.466.430
	No recaudado total en este año	63.466.430	6%
	No se recauda castigo del 1111	-15.084.310	
	No se recauda devol, condonación intereses	0	
	Otros ajustes cartera y devolución del año 2025	0	
	Otros ajustes cartera	-3.279.726	
	Aumento cartera durante el año 2024	45.102.394	
		45.102.394	
	0 ok	Increm. Cartera	



Incluye la cartera del 1111			
14	TOTAL CARTERA 2025	No corriente	Corriente Cartera Total
	Ene-2025	196.668.750	22.505.410 219.174.160
	Feb-2025	197.734.804	27.637.256 225.372.060
	Mar-2025	202.695.932	19.656.579 222.352.511
	Abr-2025	205.735.117	25.123.634 230.858.751
	May-2025	226.959.780	13.298.187 240.257.967
	Jun-2025	227.460.052	18.021.070 245.481.122
	Jul-2025	226.339.854	12.190.911 238.530.765
	Ago-2025	229.267.625	12.303.579 241.571.204
	Sep-2025	226.258.612	10.334.144 236.592.756
	Oct-2025	228.482.370	9.802.720 238.285.090
	Nov 2025	235.461.565	10.858.043 246.319.608
	Dic 2025	232.904.516	11.015.116 243.919.632



RESULTADO 2024 VS 2025			
AÑO	INGRESO	GASTO	RESULTADO
AÑO 2024	1.098.417.417	1.065.444.137	32.973.279

RESULTADO 2024 VS 2025			
AÑO	INGRESO	GASTO	RESULTADO
AÑO 2025	1.216.964.126	1.244.797.622	- 27.833.496

