

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores

Asamblea General De Copropietarios.

Consejo De Administración.

Administración.

UNIDAD RESIDENCIAL PALMAR DEL VIENTO

Abril 23 2026

Opinión Sobre La Información Financiera

He auditado la información financiera de La Unidad Residencial Palmar Del Viento PH los cuales comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de marzo de 2026, el estado de resultados integral, y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa. En mi opinión, la información financiera que se menciona, fue preparada de acuerdo con información tomada fielmente de los libros, presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera separada de la Copropiedad al 31 de marzo de 2026, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

La información contable se encuentra de manera amplia y detallada y reposa en las oficinas de la Administración, para el conocimiento de todos los usuarios, además fue entregada dentro de los tiempos establecidos para revisión por parte de Revisoría Fiscal.

INFORME FINANCIERO COMPARATIVO

Febrero vs Marzo 2026

1. ANÁLISIS FINANCIERO (ESF)

Liquidez – Disponible (Bancos)

- Febrero: \$45.617.109
- Marzo: \$45.659.794
- Variación: +\$42.685 (+0,09%)

Análisis:

- Se evidencia una liquidez estable, con leve crecimiento.
- No hay deterioro de caja, pero tampoco fortalecimiento significativo.

Interpretación:

- Flujo de efectivo controlado
- No hay presión inmediata de pagos
- Crecimiento marginal (neutral)

Cartera (Cuentas por cobrar)

- Febrero: \$105.451.095
- Marzo: \$101.468.966
- Variación: -\$3.982.129 (-3,78%)

Análisis:

- Mejora clara en recaudo
- Disminución de cartera = recuperación de dinero

Interpretación:

- Gestión de cobro efectiva
- Mejora del flujo de caja
- Reducción del riesgo financiero

2. ANÁLISIS DE RESULTADOS (ERI)

Ingresos operacionales (Cuotas administración)

- Febrero: \$111.776.312
- Marzo: \$106.159.689
- Variación: -\$5.616.623 (-5,02%)

Análisis:

Disminución relevante de ingresos, esto se debe a que en los dos primeros meses del año la cuota de administración se facturo con el 23% de incremento y ya de marzo en adelante la facturación se realizará con el incremento aprobado en asamblea del 17%

3. INDICADORES FINANCIEROS

Aunque no tenemos todo el pasivo limpio, con base en caja:

- Liquidez estable pero no creciente
- Nivel: Aceptable
- Tendencia: Plana

Capital de trabajo (tendencia)

- Mejora por:
 - Disminución de cartera
 - Estabilidad en efectivo

Resultado:

Fortalecimiento leve del capital operativo

Endeudamiento (lectura estructural)

(No hay incremento crítico visible en ESF)

- Nivel: Controlado
- Riesgo: Bajo – medio

4. INDICADORES DE CARTERA

Variación de cartera

- Disminuye 3,78%

Interpretación:

- Mejora en recaudo
- Menor exposición a incobrables

Gestión de recaudo

Relación clave:

- Baja cartera
- Pero también bajan ingresos

5. INDICADORES OPERATIVOS

Eficiencia administrativa

- Ingresos ↓

- Caja estable

Indica que:

- Hay control del gasto
- No hay desbalance operativo fuerte

Ejecución

- Menor ingreso puede afectar ejecución presupuestal
- Se aclara que el mayor valor en honorarios, se debe al reajuste de los meses de enero y febrero

6. INDICADORES DE RENTABILIDAD (SOSTENIBILIDAD)

Resultado operativo (tendencia)

- Ingresos ↓
- Cartera ↓
- Caja estable

Escenario:

Sostenibilidad estable pero presionada

7. HALLAZGOS CLAVE (MUY IMPORTANTE)

Positivos

- Disminución de cartera (excelente gestión)
- Estabilidad en caja
- Control financiero general

8. CONCLUSIONES EJECUTIVAS

1. La copropiedad presenta estabilidad financiera general.
2. La gestión de cartera es efectiva y está mejorando el flujo de caja.
3. Existe una disminución relevante en ingresos, lo cual es el principal riesgo actual.
4. No se evidencian problemas de liquidez en el corto plazo.
5. La sostenibilidad depende de recuperar el nivel de ingresos.
6. Presupuesto muy ajustado, ya que muchos de los gastos crecen con un porcentaje superior al incremento de la cuota de administración

9. RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS

Financieras

- Mantener y reforzar estrategias de recaudo
- Monitoreo semanal de ingresos vs presupuesto

Cartera

- Continuar políticas actuales (están funcionando)
- Implementar:
 - Acuerdos de pago

Ingresos

- Caída del 5%

Operativo

- Evitar déficits futuros

CONCLUSIÓN FINAL

La copropiedad está financieramente estable, con una gestión de cartera eficiente; sin embargo, presenta una disminución en sus ingresos operacionales pero que fue mitigada por los ingresos no recurrentes.

OTROS ASPECTOS

1. Informo que, durante este primer trimestre y en conjunto con el Consejo de la actual vigencia y la administración, se llevó a cabo el inventario de los bienes de la copropiedad. Como resultado de este proceso, se identificaron varios implementos en estado de completo deterioro, los cuales serán dados de baja próximamente. Además,

se da nuevamente la recomendación de darle completo orden al cuarto de herramientas ya que continua con varios implementos que no pertenecen a la Copropiedad, además de varios que se encuentran deteriorados y otros a los que no se les está dando uso.

2. Se recibe el dinero del Comité de Convivencia 2024 por valor de 606.189, el cual se será asumido como una donación, además fueron entregadas 9 medias de aguardiente y de varias gaseosas que fueron desechadas ya que se encontraban vencidas.

3. Se realizó recorrido a la Copropiedad por parte de Revisoría Fiscal por diversas quejas por incumplimiento de las directrices dadas en el manual de Convivencia, tales como:
 - Heces de mascotas, que no están siendo recogidas
 - Mascotas paseando sin collar
 - Lavado de vehículos dentro de la Copropiedad
 - Parqueo de dos vehículos (Moto-Carro) dentro de las celdas que quedan fuera de la zona delimitada.

Es de vital importancia el cumplimiento de lo estipulado dentro del Manual de Convivencia, además de la socialización de este con los nuevos propietarios y residente, aunque debido a los evidentes incumplimientos se ve necesario un refuerzo de este a toda la comunidad en general.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

1. Gracias a las gestiones realizadas por la Administración y el Consejo de Administración de la vigencia anterior, se ha logrado finalmente que el abogado Carlos Muñoz entregue de manera definitiva la gestión de cartera de los apartamentos que tenía a su cargo.

Para formalizar este acuerdo, se realizó el pago de un salario mínimo legal vigente a dicho profesional. A partir de este momento, estos apartamentos quedarán bajo la responsabilidad de Simmetrya para todo lo relacionado con la gestión de cobro.

Este es un logro muy significativo para nuestra comunidad, considerando que el abogado mencionado manejaba una cartera con valores considerables y que, como se informó en la pasada asamblea, las gestiones de cobro realizadas hasta la fecha habían sido insuficientes.

2. El Consejo de Administración de la vigencia de forma detallada realizó un recorrido por toda la Copropiedad con el fin de detectar todas las necesidades y mantenimientos que esta requiere, que resultaron siendo las mismas identificadas por Revisoría Fiscal al momento de la llegada a la Copropiedad principalmente las zonas que requieren intervención son:

- Cerramiento perimetral
- Puente Peatonal:

- Malla de la cancha
- Rampa Torre 1
- Barandas parqueaderos

3. Consejo de Administración ha llevado a cabo una revisión detallada de los contratos más significativos de la copropiedad. En particular, se ha trabajado con las empresas Coopevian y Maquel, cuyos representantes han estado presentes en reuniones recientes.

El objetivo de estos encuentros ha sido identificar y establecer oportunidades de mejora que permitan optimizar la prestación de ambos servicios en beneficio de nuestra comunidad.

Además, se han reunido con algunos otros Proveedores tales como Equipos y Bombas y Eleven.



VANESSA BOTERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

TP. 221068-T