

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores

Asamblea General De Copropietarios.

Consejo De Administración.

Administración.

UNIDAD RESIDENCIAL PALMAR DEL VIENTO

Junio 22 de 2026

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros separados de La Urbanización Residencial Palmar del Viento PH los cuales comprenden el estado separado de situación financiera al 30 de junio de 2026, el estado de resultados integral y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa. En mi opinión, los estados financieros separados que se mencionan, fueron preparados 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 30 de junio de 2026, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

A continuación, presento el análisis financiero detallado para la Urbanización Palmar del Viento PH con corte a junio de 2026, fundamentado en los estados financieros proporcionados.

Resumen Ejecutivo

A corte de junio de 2026, la copropiedad presenta una situación financiera estable, con un excedente acumulado en el ejercicio de \$119.906.843. La gestión de la cartera muestra una eficiencia del 98% en el recaudo acumulado, lo cual es positivo para la liquidez de la unidad.

1. Indicadores de Liquidez (Solvencia a corto plazo)

- **Razón Corriente:** = 2.8
 - **Análisis:** La copropiedad tiene \$2.8 pesos de activo líquido por cada peso de deuda exigible. Esto indica una alta capacidad para cumplir con las obligaciones a corto plazo sin tensiones financieras.

- **Disponibilidad de Efectivo:**

- **Análisis:** El saldo en bancos y caja al cierre de junio es de \$72.959.378.

La tendencia es positiva, con un incremento constante durante el segundo trimestre de 2026, lo que refuerza la salud de la caja.

2. Indicadores de Rentabilidad / Excedente

- **Margen Neto= 15.9%**

- **Análisis:** Por cada peso recibido, la copropiedad genera un excedente de \$0.16 centavos. En una Propiedad Horizontal, esto indica una gestión presupuestal eficiente que permite fortalecer el patrimonio y las reservas para contingencias.

3. Indicadores de Gestión Operativa

- **Índice de Gastos Operativos: = 84.1%**

- **Análisis:** El 84.1% de los ingresos se destina a cubrir los gastos de operación (servicios, mantenimiento, honorarios). Es un nivel de consumo de ingresos razonable, pero debe monitorearse para evitar que supere los umbrales de seguridad.

4. Indicadores de Cartera (Cuentas por cobrar)

- **Eficiencia de Recaudo:** 98% acumulado a junio de 2026.

- ***Análisis:*** El recaudo es excelente, manteniéndose consistente entre el 91% y el 104% mensual durante el año. Esto demuestra una gestión de cobro efectiva.
- **Nota sobre el Apartamento 1111:**
 - ***Análisis:*** Se observa un castigo de cartera constante por el valor de \$1.575.681 mensuales para este apartamento. La cartera acumulada castigada es de \$142.496.727. Es un punto crítico que afecta el resultado financiero, pero está siendo gestionado contablemente mediante provisiones.

5. Análisis de Estructura Financiera

- **Estructura de Gastos:**
 - ***Servicios:*** Representan el rubro más alto con el 61% (\$388.484.705) del gasto total, siendo la Vigilancia el mayor componente (53% del rubro de servicios).
 - ***Mantenimiento:*** Representa el 13% (\$85.459.536), con los Ascensores ocupando el mayor porcentaje de este rubro (43%).
- **Patrimonio:**
 - ***Fondo de Imprevistos (Ley 675):*** Se encuentra en \$75.235.460. El hecho de que este fondo esté respaldado por inversiones en CDT y fiducia (Nota No. 2) demuestra prudencia financiera y protección del capital de la copropiedad.

Hallazgos Principales

- **Impacto Financiero del Apartamento 1111:** Se identificó una cartera castigada acumulada de \$142.496.727. Este rubro es el principal factor de erosión del potencial financiero de la copropiedad; a pesar de ser gestionado contablemente como "castigo", representa un ingreso no percibido que afecta directamente la liquidez y el patrimonio real de la unidad.
- **Concentración de Gastos en Servicios:** El 61% del gasto total (\$388.484.705) se destina a "Servicios", de los cuales la vigilancia concentra aproximadamente el 53%.
- **Solidez en la Gestión de Reservas:** El Fondo de Imprevistos (Ley 675) cuenta con una gestión prudente, respaldada con instrumentos financieros (Fiducia) que generan rendimientos, lo cual protege el capital contra la inflación y proporciona un margen de maniobra ante emergencias.
- **Eficiencia Operativa:** A pesar de la carga de gastos, la copropiedad mantiene un excedente acumulado de \$119.906.843 al cierre de junio de 2026, lo cual indica que la administración actual está ejecutando el presupuesto dentro de los parámetros esperados de eficiencia.

Conclusiones

- **Situación Financiera Estable:** La Urbanización Palmar del Viento PH goza de una salud financiera positiva. La capacidad de generar excedentes (margen del 15.9%) demuestra que los ingresos operativos cubren holgadamente los gastos recurrentes, permitiendo la acumulación de patrimonio.
- **Dependencia de la Gestión Jurídica:** La viabilidad financiera a largo plazo de la unidad no depende de un aumento desmedido de cuotas, sino de la resolución efectiva de la cartera judicializada. La cifra del Apto 1111 es, en esencia, una "deuda invisible" que, de ser recuperada parcialmente, dispararía la capacidad de inversión de la copropiedad.
- **Estructura de Costos Rígida:** La estructura de gastos está altamente anclada a costos fijos operativos (Vigilancia, Aseo y Ascensores). Cualquier incremento en estos servicios impactará directamente sobre los excedentes, ya que son rubros de baja elasticidad.

Recomendaciones

- **Optimización del Rubro de Servicios:** Dado que la vigilancia y el aseo representan más del 80% de los costos de servicios, se recomienda realizar una auditoría de eficiencia y una revisión de los niveles de servicio (SLA) para buscar optimizaciones sin comprometer la seguridad o la limpieza.
- **Estrategia Intensiva de Cartera:** Se sugiere al Consejo de Administración evaluar si las acciones jurídicas actuales son suficientes. Es imperativo explorar mecanismos adicionales de presión o negociación para cada caso evitando que esta cartera siga creciendo y afectando los indicadores de gestión.
- **Control de Gastos de Mantenimiento:** Se observa que el mantenimiento de ascensores y bombas es volátil. Se recomienda implementar un contrato de mantenimiento integral con precios cerrados o una planeación anual más rigurosa para evitar gastos de emergencia que desajusten el flujo de caja mensual.

Otros Asuntos

- Se realizan conversaciones aleatorias en recorridos con diversos Copropietarios, con el fin de detectar las zonas y situaciones que a su criterio requieren atención inmediata de los cuales se resaltan los siguientes:

1. Fallas en ascensores
2. Uso inadecuado de los cuartos de basuras
3. Caninos en zonas comunes y sendero adecuado para estos sin correa
4. Caninos que orinan fuera de las torres originando así malos olores
5. Consumo de cigarrillo en balcones.

Realizado el recorrido se evidencia que la información dada es veraz por lo tanto es importante verificar:

1. Adecuado funcionamiento de los ascensores validando que los mantenimientos preventivos y correctivos se realicen adecuadamente.
2. Nuevamente se insiste en promover el conocimiento y aplicación del manual de Convivencia.
3. Validar en la medida de lo posible cuáles son los propietarios y residente que están dejando materiales inadecuados en los cuartos de Reciclaje, con el fin de tomar las medidas pertinentes.

Consejo de Administración y Administración

1. Se ha venido observando los diversos mantenimientos que se están implementando, esto ha mostrado el compromiso de ambos órganos de Administración en detectar las necesidades de la Copropiedad. Además, se han dado a conocer las decisiones, cotizaciones y contratos para Revisión por parte de Revisoría Fiscal.

2. Se ha continuado con el principio de la adquisición de diversas cotizaciones antes de cualquier negociación y contrato con cualquier proveedor, cumpliendo con el principio de confianza y mejor alternativa de costo-beneficio sin sacrificar la calidad.

3. Se han cumplido las reuniones mensuales para la rendición de cuentas, observando el compromiso de ambos órganos, además del cumplimiento de las observaciones dadas por Revisoría Fiscal.

Contabilidad

1. La contabilidad ha sido entregada oportunamente a Revisoría Fiscal.
2. Se destaca la transparencia, orden y veracidad de la información.
3. A la fecha no se ha presentado ningún faltante en la información contable.
4. Se han presentado las declaraciones tributarias dentro de las fechas establecidas.

Requerimientos

1. Se solicita por favor la entrega de las actas del primer semestre de la vigencia para la respectiva revisión. Entregadas pendiente Revisión.
2. Realización de inventario documental junto con contabilidad y administración para dar de baja a los documentos que cumplieron ya su ciclo. Agendado para el mes de agosto.

3. Revisión de las Políticas de Cartera.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'VB', is positioned above the printed name.

VANESSA BOTERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

TP. 221068-T