INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores

Asamblea General De Copropietarios.

Consejo De Administración.

Administración.

UNIDAD RESIDENCIAL PALMAR DEL VIENTO

Octubre 26 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 septiembre 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 septiembre de 2026, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

Resumen Ejecutivo de la Situación Financiera

A 30 de septiembre de 2026, la **Urbanización Palmar del Viento PH** presenta una estructura financiera sólida y superavitaria. Destacan la disponibilidad de liquidez inmediata, el cumplimiento estricto de la tangibilidad del Fondo de Imprevistos (Ley 675 de 2001) y la generación sostenida de excedentes operativos acumulados. No obstante, se evidencia una tendencia al alza en la cartera de difícil cobro (no corriente), lo cual requiere atención de la administración.

1. Análisis Financiero del Mes de septiembre de 2026

- **Ingresos del Mes:** En septiembre se registraron ingresos totales por **$110,941,522**.

- **Cuotas de Administración:** $106,295,143 (95.8% del ingreso mensual).

- **Otros Ingresos Operativos y Conexos:** $4,646,379, distribuidos en contraprestaciones (minimercado, preescolar, salón social) por $6,800,000,

parqueaderos por $1,859,636, recuperaciones por $638,000 y un neteo de rendimiento/descuentos comerciales condicionados.

- **Gastos del Mes:** Los egresos totales del mes ascendieron a **$98,672,934**.

- **Gastos de Administración:** $96,577,799, destacándose el rubro de servicios ($62,301,488, principalmente vigilancia y aseo), mantenimientos y reparaciones ($11,648,284), honorarios ($9,182,206) y diferidos de seguro integral ($7,590,495) e impuesto predial ($2,992,247).

- **Otros Gastos:** $2,095,135, compuestos por comisiones bancarias ($341,313) y el castigo mensual de cartera en cobro jurídico del Apto. 1111 ($1,753,822).

- **Resultado Neto del Mes:** Excedente neto positivo de **$12,268,588** (margen neto del 11.06% sobre ingresos).

- **Comportamiento del Recaudo en Septiembre:** La facturación mensual alcanzó $143.5M frente a un recaudo de $134.1M, para una eficiencia de recaudo del **93%**.

1. **2. Análisis Financiero del Acumulado a septiembre de 2026 (Enero – Septiembre)**

- **Ingresos Acumulados:** Se han generado ingresos totales por **$1,078,843,157**.
- **Cuotas de Administración:** $966,766,285 (89.6% del total).
- **Contraprestaciones (Minimercado, Preescolar, Salón Social, etc.):** $60,380,000 (5.6%).
- **Ingresos Financieros:** $25,074,454 (2.3%).
- **Parqueaderos:** $11,434,272 (1.1%).
- **Recuperaciones y Otros (Reciclaje, Multas Asamblea, etc.):** $15,188,146 (1.4%).
- **Gastos Acumulados:** Los egresos totales acumulados suman **$965,540,804**.
- **Servicios:** $568,098,913 (58.8% del total de gastos).
- **Vigilancia:** $280,970,928 (49% de servicios).
- **Aseo:** $164,739,462 (29% de servicios).
- **Servicios Públicos (Energía, Agua, Gas):** $109,891,430 (19% de servicios).
- **Facturación y Otros Servicios:** $12,497,093 (2% de servicios).
- **Mantenimientos y Reparaciones:** $159,970,542 (16.6% del total), concentrados en ascensores ($65.12M / 41%), áreas comunes ($41.44M / 26%), bombas y tanques ($25.91M / 16%) y zonas húmedas/piscina ($17.84M / 11%).
- **Honorarios:** $86,356,857 (8.9%).
- **Seguro de Áreas Comunes y Privadas:** $68,314,455 (7.1%).
- **Diversos y Eventos:** $28,474,327 (2.9%).
- **Impuesto Predial y Tasa de Seguridad:** $26,299,238 (2.7%).
- **Deterioro de Cartera (Castigo Apto 1111):** $13,957,499 (1.4%).

- **Gastos Financieros y Daños/Ajustes Ejercicios Anteriores:** $14,068,973 (1.5%)
- **Resultado del Ejercicio Acumulado:** Excedente acumulado neto de **$113,302,353** a septiembre de 2026.

2. Indicadores Financieros, Operativos y de Cartera

A. Indicadores de Liquidez y Solvencia (al 30 de septiembre de 2026)

- **Razón Corriente:** 3.24.

Interpretación: Por cada $1.00 de deuda de corto plazo, la copropiedad respalda con $3.24 en activos.

- **Prueba Ácida Líquida: 1.95**.

Interpretación: La copropiedad posee una liquidez inmediata de $1.95 por cada $1.00 de pasivos, sin depender del cobro de cartera ni de activos diferidos.

- **Capital de Trabajo Neto:** $196,301,952
- **Cobertura de Cuentas por Pagar:** 4.49 veces.

Interpretación: El disponible líquido total ($171.22M) cubre 4.49 veces el total de costos y gastos acumulados por pagar a proveedores ($38.17M).

B. Indicadores de Cartera y Gestión de Cobro

- **Cartera Bruta Total (Sept. 2026):** $129,126,750.

- **Cartera No Corriente (saldos > $1M):** $113.8M (88.1% del total).

- **Cartera Corriente (mora reciente):** $15.3M (11.9% del total).

- **Evolución de Cartera (Enero – Septiembre 2026):**

Pasó de $103.7M en enero a $129.1M en septiembre (aumento de **+$25.4M** / +24.5%).
El incremento proviene del crecimiento de la cartera no corriente que subió de $92.4M a $113.8M (+23.2%).

- **Índice de Recaudo Promedio Acumulado:** 97%.

- **Facturado acumulado año:** $1,137.19M vs Recaudado acumulado año: $1,100.23M (3% no recaudado equivalente a $36.96M).

- **Provisión / Deterioro Registrado:** $44,896,148 (cubre el 34.8% de la cartera bruta).

- **Cobro Jurídico Específico:** El Apto. 1111 acumula un castigo total asignado de **$147,587,081**.

C. Indicadores de Eficiencia Operativa y Rentabilidad

- **Margen de Excedente Neto Mensual (Septiembre):** 11.06%

Significa que, de cada $100 pesos que ingresaron a la copropiedad durante ese mes (por concepto de cuotas de administración, parqueaderos, contraprestaciones y rendimientos), **$11.06 pesos se convirtieron en un excedente o ganancia neta** una vez cubiertos todos los gastos operativos, de mantenimiento y de administración del periodo.

- **Margen de Excedente Neto Acumulado (Ene – Sept):** 10.50%

Por cada peso que ingresa a la copropiedad por concepto de administración, contraprestaciones, parqueaderos y rendimientos, aproximadamente **$0.10 centavos** se convierten en un excedente neto a favor de la copropiedad, lo que demuestra una gestión financiera saludable y con capacidad de ahorro.

- **Razón de Gastos Operativos: 89.50%** de los ingresos totales generados se destinan a la operación y conservación de la copropiedad.

- **Grado de Autonomía de Ingresos Diversos: 10.39%** de los ingresos totales ($112.08M) provienen de fuentes distintas a las cuotas de administración (arrendamientos conexos, rendimiento de inversiones, parqueaderos).

D. Indicador de Tangibilidad del Fondo de Reserva (Ley 675 de 2001)

- **Reserva Patrimonial Registrada:** $78,560,996.

- **Recursos Líquidos en Bancos y Fiducia Asignados:** $81,252,419 ($53,332,668 en Fiducia Banco de Bogotá + $27,919,751 en Cuenta Especializada AV Villas).

- **Porcentaje de Cobertura Efectiva: 103.4%** (Superávit de liquidez de $2,691,423 sobre la reserva requerida).

Recomendaciones Detalladas para la Copropiedad

- **Gestión Directa sobre la Cartera No Corriente:**

Dada la concentración del 88.1% de la cartera en mora no corriente ($113.8M) y su crecimiento de $21.4M en el año, se recomienda implementar un plan intensivo de cobro prejurídico con acuerdos de pago estructurados para los deudores con saldos superiores a $1,000,000.

- **Seguimiento al Proceso Jurídico del Apto. 1111:**

Dado que el castigo mensual contable impacta los resultados en ~$1.75M al mes y acumula $147.59M en cobro jurídico, la administración debe solicitar un informe detallado sobre la etapa procesal y las garantías asociadas para proyectar el potencial de recuperación de capital.

- **Optimización y Negociación del Rubro de Servicios de Vigilancia y Aseo:**

Los servicios de vigilancia ($280.97M) y aseo ($164.74M) representan conjuntamente el 41.3% de los ingresos totales de la unidad. Se aconseja revisar esquemas de eficiencia operativa en los turnos y mantener el aprovechamiento de descuentos comerciales condicionados.

- **Mantenimiento Preventivo de Equipos Críticos:**

Los mantenimientos representan el 16.6% del presupuesto de gastos ($159.97M), donde ascensores ($65.12M) y bombas/tanques ($25.91M) absorben más del 57%. Mantener una política de contratos preventivos evita sobrecostos por mantenimientos correctivos de emergencia.

- **Aprovechamiento de Excedentes de Liquidez:**

Con una razón corriente de 3.24 y un disponible excedente en caja/bancos, la administración puede evaluar destinar temporalmente excedentes de cuentas corrientes

cuentas de rendimientos de alta disponibilidad (como la Fiducia), garantizando un mayor ingreso financiero sin poner en riesgo la liquidez operativa.

Conclusiones

- **Salud Financiera Sobresaliente:** La Urbanización Palmar del Viento PH cuenta con indicadores de liquidez, capacidad de pago y margen excedente positivos que garantizan el funcionamiento ordinario sin riesgos de insolvencia.

- **Cumplimiento Legal Intacto:** La intangibilidad y tangibilidad del Fondo de Reserva según la Ley 675 de 2001 está garantizada al 103.4% en recursos financieros líquidos e independientes.

- **Principal Reto de Gestión:** El control de la morosidad no corriente es la prioridad principal para sostener el flujo de caja a largo plazo y evitar mayor deterioro contable.

Actividades Realizadas

- Para el segundo trimestre del año se emitieron diversos documentos elaborados por Revisoría Fiscal como apoyo a la Administración y Consejo de Administración tales como:

1. Estrategias para la recuperación de cartera
2. Plan Auditoria Contrato de Obras Civiles
3. Importancia del Análisis de Indicadores financieros en Unidades Residenciales
4. Manejo contable de la reinversión Empresas de Vigilancia.

- Se establece contacto con el Comité Veedor asignado por la Asamblea de Copropietarios para poner a su disposición cotizaciones y todo lo que sea requerido de acuerdo a los dineros aprobados por la Asamblea para los diversos mantenimientos.

- Se han revisado las diversas cotizaciones y han sido entregadas mínimo 3 cotizaciones para la contratación de los diversos servicios y mantenimientos necesarios

- Se revisa el contrato de Eleven y se envían por parte de Revisoría Fiscal, las recomendaciones y puntos calve que deben ser tenidos en cuenta en el contrato.

- Se revisa el contrato con FIBER TANK HYH S.A.S para el mantenimiento y reparación de pintura de tanques de agua de la torre 2 y se envían las respectivas observaciones.

Recomendaciones

1. La participación de los miembros del consejo de administración en contratos de mantenimiento y servicios dentro de la copropiedad no es pertinente por las siguientes razones fundamentales:

- **Conflicto de intereses:** Los consejeros tienen la función de supervisar, evaluar y aprobar la gestión del administrador y la contratación de proveedores. Si uno de ellos es a su vez el contratista, se convierte en juez y parte, lo que invalida la objetividad en la toma de decisiones.
- **Pérdida de transparencia e imparcialidad:** La selección de proveedores debe garantizarse mediante procesos competitivos que busquen las mejores condiciones de calidad, precio y garantía para la copropiedad, algo que se dificulta cuando existen vínculos directos con los órganos de dirección.
- **Deber fiduciario y prevalencia del interés común:** Los miembros del consejo actúan en representación de todos los copropietarios y tienen la obligación legal de velar por el patrimonio común, priorizando siempre el beneficio general por encima de los intereses particulares.
- **Riesgos legales e inhabilidades:** Este tipo de situaciones suele contravenir los principios de buen gobierno corporativo y las normativas de propiedad horizontal (como la Ley 675 de 2001), pudiendo generar cuestionamientos legales, investigaciones o impugnaciones sobre la validez de los contratos y la gestión administrativa.

2. Se recomienda realizar siempre, antes de contratar a un nuevo proveedor, la evaluación correspondiente respaldada por los documentos que la soporten. Considero que es bastante importante hacer una revisión detallada de quienes prestarán servicios dentro de la Copropiedad

- Continua pendiente la entrega de las actas por parte del Consejo de Administración, fueron entregadas algunas, pero no contenían firmas, por lo tanto, no serán revisadas hasta que no se entreguen cumpliendo todos los lineamientos.

Las actas del consejo de administración en la propiedad horizontal son documentos fundamentales por las siguientes razones:

- **Validez legal y probatoria:** De acuerdo con la normatividad aplicable (como la Ley 675 de 2001), las actas constituyen el único medio probatorio oficial de las decisiones, acuerdos y el quórum del órgano de administración. Sin las firmas de quienes presidieron y elaboraron el documento, el acta carece de eficacia jurídica.
- **Oponibilidad ante terceros:** Las decisiones adoptadas por el consejo (como contratación de servicios, aprobación de directrices o autorizaciones al administrador) a menudo deben demostrarse ante entidades bancarias, contratistas, autoridades judiciales o los mismos copropietarios. Un acta incompleta o sin firmar no es oponible legalmente.
- **Seguridad jurídica y transparencia:** Las firmas y la completitud del texto garantizan que el contenido es fidedigno, evitando modificaciones posteriores, malos entendidos o disputas sobre lo que realmente se aprobó en la sesión.

- **Responsabilidad y trazabilidad:** La firma de los consejeros y del secretario sella el compromiso y la responsabilidad legal sobre las determinaciones tomadas, permitiendo un seguimiento claro de la gestión y protegiendo tanto a la copropiedad como a los administradores y consejeros ante posibles auditorías o reclamaciones.

3. Es recomendable iniciar la planeación presupuestal para el siguiente año durante el mes de octubre- noviembre, ya que este periodo es crucial para organizar el futuro financiero de la copropiedad. Se entregará un documento a la Administración y al Consejo de Administración, con las recomendaciones desde Revisoría Fiscal, parala elaboración del presupuesto.

4. Otros Asuntos

- **Comunicación entre la Administración y esta Revisoría Fiscal:** Se destaca de manera positiva la comunicación constante y fluida. La Administración se ha encargado de informar oportunamente sobre requerimientos y derechos de petición. Asimismo, han entregado para revisión las actas elaboradas por su equipo y los contratos correspondientes, atendiendo cada uno de los requerimientos solicitados por esta Revisoría Fiscal con la debida exhaustividad y sin omitir detalles.

- **Atención a Recomendaciones:** Se verifica que todas las recomendaciones entregadas a la Administración por parte de Revisoría han sido acogidas y puestas

en práctica. Además, se evidencia claramente la lectura de los documentos de apoyo emitidos, mostrando así una buena disposición para mejorar los aspectos que así lo requieren.

- **Transparencia:** Dando siempre tranquilidad a los Copropietarios manifiesto lo siguiente:

  Dada la naturaleza del rol, el Revisor Fiscal actúa con plena autonomía e independencia, siguiendo exclusivamente lo estipulado en la ley, los estatutos y las directrices de la Asamblea. Es importante precisar que, dado que el Consejo de Administración y la Administración es el ente fiscalizado en este proceso de auditoría, la Revisoría Fiscal debe mantener una distancia funcional para evitar conflictos de interés. Por lo tanto, los informes presentados son el resultado de un análisis técnico y contable basado en hechos objetivos, y no están sujetos a modificaciones por criterios ajenos a la técnica contable o normativa vigente. Esta independencia no solo es una exigencia legal, sino la garantía principal de la veracidad y confianza que el Revisor Fiscal debe ofrecer a todos los copropietarios."



.

VANESSA BOTERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

TP. 221068-T