



URBANIZACIÓN MIRASOL

Estados Financieros a diciembre 31 de 2025

Bello, febrero 17 de 2026

CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AÑO 202
URBANIZACIÓN MIRASOL PROPIEDAD HORIZONTAL

En cumplimiento de lo requerido por los artículos 37 y 47 de la Ley 222 certificamos que:

- 1) Los Estados Financieros correspondientes a diciembre 31 de 2025 y diciembre 31 de 2024, se presentan razonablemente de acuerdo a las normas internacionales de información financiera NIIIF 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 que los mismos se han tomado fielmente de los libros auxiliares de contabilidad.
- 2) No tenemos conocimiento de:
 - a). Ninguna 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 los empleados que desempeñen un papel importante con relación al sistema de control Interno.
 - c). Ninguna Violación o posible violación de leyes, reglamentos o principios de contabilidad de general aceptación en Colombia, cuyo efecto debería registrarse o revelarse en los estados financieros.
 - d). Ninguna comunicación de los organismos de inspección y vigilancia que indique la falta de cumplimiento de las regulaciones que les son aplicables a la copropiedad.
- 3) Todas las obligaciones de la copropiedad han sido incluidas en los estados financieros de diciembre 31 de 2025.
- 4) No hay transacciones de importancia que no hayan sido adecuadamente reflejadas en los estados financieros.
- 5) Hemos cumplido con los aspectos de acuerdos o convenios contractuales y en caso de incumplimiento se ha reconocido el efecto sobre los estados financieros.

Atentamente,



José Daniel Marín Cuartas
Administrador
Representante Legal



Juliana Pabón
Contadora
TP 170463-T

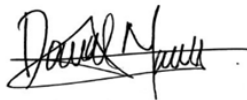
URBANIZACION MIRASOL
NIT: 900770430-1
ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
PARA EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ACTIVO	REVELACIÓN	2025	2024	VARIACIÓN
Activo Corriente				
Efectivo y equivalente	4	137.358.276	40.909.349	236%
Caja Menor		500.000	500.000	0%
Banco Av Villas CTE 512171091		15.493.899	35.708.867	-57%
Banco Av Villas 517916537 Cuota Extra		68.160.385	4.700.481	1350%
Davivienda 1999		53.203.992	0	100%
Efectivo restringido	4	19.180.540	18.406.833	4%
CDT		13.863.236	13.318.854	4%
CDT		5.317.304	5.087.979	5%
Deudores Corrientes	5	691.218.537	724.467.530	-5%
Cuentas por cobrar copropietarios		691.218.537	724.467.530	-5%
Anticipos y Avances	6	4.277.280	1.057.342	305%
A Proveedores		4.277.280	1.057.342	305%
Gastos Pagados por Anticipado	7	114.706.756	98.111.718	17%
Seguro		114.706.756	98.111.718	17%
TOTAL ACTIVO		966.741.390	882.952.772	

PASIVO	REVELACIÓN	2025	2024	VARIACIÓN
Cuentas por pagar Corrientes	8	349.984.669	300.442.935	16%
Honorarios		27.264.022	22.342.178	22%
Servicios Públicos		29.748.402	22.093.445	35%
Seguro		113.088.477	92.614.452	22%
Servicios de aseo y vigilancia		147.057.816	82.796.538	78%
Otras Cuentas por Pagar		29.057.489	77.995.802	-63%
Impuestos	8	3.768.463	2.600.520	45%
Consignaciones por Identificar	9	4.019.999	4.552.772	-12%
Cuota extra	10	140.040.036	10.164.308	1278%
Otros		970.000	970.000	0%
Propietarios anticipos Recibidos	11	13.738.753	9.670.793	42%
TOTAL PASIVO		508.753.457	325.800.808	

PATRIMONIO	REVELACIÓN	2025	2024	VARIACIÓN
Reserva de Ley	12	124.211.044	105.832.177	17%
Reserva de Ley		124.211.044	105.832.177	17%
Resultado del Ejercicio		-117.542.899	-154.235.780	-24%
Resultado Presente Ejercicio		-117.542.899	-154.235.780	-24%
Resultado del Ejercicio		451.319.787	605.555.567	-25%
Resultado Ejercicio Anterior		451.319.787	605.555.567	-25%
TOTAL PATRIMONIO		457.987.932	557.151.964	

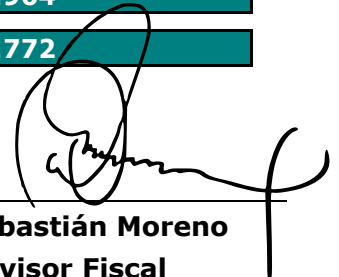
PASIVO + PATRIMONIO		966.741.390	882.952.772	



José Daniel Marín C
Representante Legal



Juliana Pabón
Contadora
TP 170463-T



Sebastián Moreno
Revisor Fiscal
TP 218799 - T

URBANIZACION MIRASOL
NIT: 900770430-1
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS COMPARATIVO
PARA EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

CONCEPTO	REVELACIÓN	2025	2024	VARIACIÓN
INGRESOS OPERACIONALES				
CUOTAS DE ADMINISTRACION	13	1.907.513.676	1.731.612.926	10%
INGRESOS NO OPERACIONALES	14	167.207.177	200.881.945	-17%
TOTAL INGRESOS		2.074.720.853	1.932.494.871	7%
GASTOS OPERACIONALES				
HONORARIOS	15	66.636.145	48.752.564	37%
SERVICIOS	16	840.462.734	758.762.693	11%
MANTENIMIENTO	17	504.862.382	462.170.850	9%
SEGURIDAD Y RIESGO	18	679.022.532	593.131.250	14%
CONVIVENCIA Y CULTURA CIUDADANA	19	11.929.672	12.747.420	-6%
GASTOS FINANCIEROS	20	17.071.670	27.410.218	-38%
DIVERSOS	21	53.933.936	53.072.567	2%
DETERIORIO DE CARTERA		18.344.681	130.683.089	-86%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		2.192.263.751	2.086.730.651	5%
RESULTADO DEL EJERCICIO		-117.542.899	-154.235.780	-24%

José Daniel Marín C
Representante Legal
1111.784.021

Juliana Pabón
Contadora
TP 170463-T

Sebastián Moreno
Revisor Fiscal
TP 218799 - T

URBANIZACION MIRASOL
NIT: 900770430-1
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PARA EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

Concepto	Reserva de Ley	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2025	105.832.177	605.555.567	0	711.387.744
Traslado resultado año anterior	0	-154.235.780	154.235.780	0
Incremento reserva de ley	18.378.867	0	0	18.378.867
Resultado del ejercicio 2025	0	0	-117.542.899	-117.542.899
Saldo al 31 de diciembre de 2025	124.211.044	451.319.787	-117.542.899	457.987.932

José Daniel Marín C
Representante Legal
1111.784.021

Juliana Pabón
Contadora
TP 170463-T

Sebastián Moreno
Revisor Fiscal
TP 218799 - T

URBANIZACION MIRASOL
NIT: 900770430-1
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

PARA EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Concepto	Valor
Resultado del ejercicio (Déficit)	-117.542.899
Partidas que no afectan el efectivo (Reserva de Ley)	18.378.867
Disminución cuentas por cobrar copropietarios	33.248.993
Aumento anticipos a proveedores	-3.219.938
Aumento gastos pagados por anticipado	-16.595.038
Aumento cuentas por pagar	48.373.791
Aumento impuestos por pagar	1.167.943
Disminución consignaciones por identificar	-532.773
Cuota extra por ejecutar/entregar	129.875.728
Aumento anticipos recibidos de propietarios	4.067.960
Concepto	Valor
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación (A)	97.222.634
Concepto	Valor
Aumento de efectivo restringido (Reserva Legal)	-773.707
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión (B)	-773.707
Concepto	Valor
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiación (C)	0
Concepto	Valor
Variación neta de efectivo y equivalentes (A+B+C)	96.448.927
Efectivo y equivalentes – saldo inicial 01/01/2025	40.909.349
Efectivo y equivalentes – saldo final 31/12/2025	137.358.276
Aumento del periodo	96.448.927

José Daniel Marín C
Representante Legal
1111.784.021

Juliana Pabón
Contadora
TP 170463-T

Sebastián Moreno
Revisor Fiscal
TP 218799 - T

URBANIZACIÓN MIRASOL
NIT: 900770430-1
REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025

REVELACIÓN 1. ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL.

La Urbanización Mirasol P.H, es una entidad sin ánimo de lucro y regulado bajo el régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 de agosto 3 de 2001.

Su objeto social radica en la prestación de servicios administrativos de los apartamentos y parqueaderos, ubicados en la copropiedad. Para tal efecto, se cobra una cuota mensual a los copropietarios, la cual se estima de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea.

REVELACIÓN 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Urbanización Mirasol P.H aplica las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 2, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF para PYMES

REVELACIÓN 3. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES.

La contabilidad se lleva por el sistema de causación, reconociendo los ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia, aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago.

La ejecución presupuestal se realiza según lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

A continuación, se describen las principales políticas y prácticas contables que la Entidad ha adoptado en concordancia con lo anterior:

Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los Estados Financieros de La Urbanización Mirasol propiedad horizontal se valoran utilizando la moneda funcional del entorno en el que opera ("moneda funcional"). Los Estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación de la copropiedad.

Efectivo y Equivalentes en efectivo

Comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

El saldo contable del rubro Bancos debe coincidir con los valores que aparecen en los extractos emitidos por las entidades bancarias y entidades similares que administren recursos de La Urbanización Mirasol propiedad horizontal en cuentas corrientes, de ahorros, fondos de inversión y demás recursos que cumplan la definición de efectivo.

Efectivo Restringido

Son los recursos que se tienen para una destinación específica, estos deben estar representados en instrumentos que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que estén sujetos a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

Deudores o Cuentas por Cobrar.

La copropiedad deberá reconocer una cuenta por cobrar cuando se convierta en una parte obligante, es decir, adquiere derechos. Las cuentas por cobrar se clasifican en corrientes y largo plazo.

Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar.

Propiedad, planta y equipo.

La Urbanización Mirasol, no reconocerá como propiedad planta y equipo los elementos que, aunque duren más de un periodo, su costo sea menor a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En consecuencia, los elementos menores a esta cuantía serán registrados como gastos de la Copropiedad. Es preciso recordar y dejar expresamente claro, que los bienes comunes no se consideran Propiedad Planta y Equipos y, por consiguiente, no se contabilizarán en el Estado de Situación Financiera aquellos tales como: Salones sociales; piscinas; parques; vías de circulación; zonas comunes de recreación activa y pasiva; tanques; motobombas; planta eléctrica; ascensores; cubiertas y similares.

La copropiedad medirá un elemento de Propiedad Planta y Equipos por su costo, en el momento del reconocimiento inicial, hacen parte del costo:

El precio de adquisición, los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar.

La copropiedad medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

La Urbanización Mirasol propiedad horizontal no reconocerá en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, los costos derivados del mantenimiento regular del elemento tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Estos

desembolsos se pueden describir como mantenimientos preventivos, correctivos, reparaciones, conservaciones, etc, se reconocerán como gasto del período.

Activos Diferidos o gastos pagados por anticipado.

Se registra como gasto pagado por anticipado el valor de la prima de la póliza de seguro de áreas comunes, junto con sus demás coberturas. Los pagos adelantados a proveedores y contratistas, por otros conceptos, se registrarán como anticipos en la correspondiente cuenta.

La copropiedad medirá los activos diferidos al costo, menos cualquier amortización acumulada.

Acreeedores o cuentas y gastos por pagar

Corresponde a valores causados a cargo de la Copropiedad y a favor de terceros, por la adquisición de bienes o servicios, recibidos de proveedores, principalmente: honorarios, aseo, vigilancia, mantenimientos y servicios públicos, prestados en el mes y pagaderos generalmente en el mismo mes, así como las cuotas adeudadas a la compañía de seguros.

Se deben registrar por separado las obligaciones a favor de proveedores, administradores, propietarios y otros acreedores. Las obligaciones adquiridas deben estar respaldadas por medio de una factura o documento equivalente que cumpla todos los requisitos legales. Los hechos económicos son reconocidos en el período en el cual se realizan. Los hechos deben reportarse cronológicamente.

Impuestos.

En cumplimiento del estatuto tributario nacional, en su artículo 19-5 el cual consagra "**Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios:** *Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio*"

PARÁGRAFO. *Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial.*

La copropiedad no es contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, pues no realiza explotación comercial o industrial de ninguna zona común.

La copropiedad es agente retenedor, por lo tanto, está obligada a retener, declarar y efectuar el pago mensual de retención en la fuente a la DIAN y el reteica bimestral al Municipio de Bello, además, de presentar anualmente la información exógena a la DIAN.

Patrimonio.

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por

apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

Reservas

Representan recursos retenidos por la copropiedad, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales. Las reservas están creadas ya sea por mandato legal o expreso de la Asamblea, para asegurar la estabilidad en períodos de dificultad económica, o para prever sucesos extraordinarios, o para realizar futuras obras o inversiones, diferentes a las registradas como "Depósitos recibidos".

Dentro de las reservas, se encuentran las obligatorias, que son las que se deben constituir por virtud de una norma legal, tales como la reserva para el Fondo de Imprevistos, por mandato de la Ley 675 de 2001 artículo 35, establece: *"La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual formara e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 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"*. Dicho fondo se debe registrar contablemente en cuentas del patrimonio y apropiar de forma líquida en una cuenta de efectivo restringido.

Reconocimiento de ingresos y egresos.

En cumplimiento de las normas de realización, asociación y asignación, los ingresos y los gastos se deben reconocer de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en la cuenta apropiada, por el monto correcto y en el período correspondiente, para obtener el justo cómputo del resultado neto del período. Los hechos económicos son reconocidos en el período en el cual se realizan. Se entiende que un hecho económico se ha realizado cuando quiera que pueda comprobarse que, como consecuencia de transacciones o eventos pasados, internos o externos, la copropiedad tiene o tendrá un beneficio o un sacrificio económico, o ha experimentado un cambio en sus recursos, en uno y otro caso razonablemente cuantificables. Los hechos deben reportarse cronológicamente.

Las siguientes son las revelaciones explicativas referentes a los Estados Financieros del año 2025:

REVELACIÓN 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE

Se encuentra compuesto por saldos en caja menor utilizados para sufragar gastos ordinarios de la copropiedad, el saldo en la cuenta corriente No 512171091 del Banco AV Villas la cual finaliza al 31 de diciembre de 2025 con un saldo de \$15.493.899, la cuenta de ahorros 398300141999 del Banco Davivienda con un saldo de 53.203.992 que representan el recaudo de cuotas de administración y la cuenta de ahorros 517916537 con un saldo de \$68.160.385 que representa el recaudo de cuota extra.

Banco Av Villas 517916537	68.160.385
Davivienda 1999	53.203.992
Banco Av Villas CTE 512171091	15.493.899
Caja Menor	500.000
TOTAL	\$ 137.358.276

EFECTIVO RESTRINGIDO.

Se tienen dos CDT en el Banco Av Villas con un saldo de \$19.180.540 que representan el Fondo de imprevistos estipulado en la Ley 675.

CDT	13.863.236
CDT	5.317.304
TOTAL	\$ 19.180.540

REVELACIÓN 5. DEUDORES

A diciembre 31 de 2025 la cuenta de deudores comprendía lo siguiente:

Cuentas por cobrar copropietarios	491.629.391
Intereses de Mora	169.229.381
Gastos Jurídicos	18.108.920
Cuota Extra 2023	6.360.219
Cuota Extra	4.198.452
Multas y Sanciones	1.692.174
TOTAL	\$ 691.218.537

A continuación, se relaciona la cartera de las cuentas por cobrar a los copropietarios:

APTO	SALDO TOTAL
1504	\$ 43.265.391
2110	\$ 39.064.113
1607	\$ 37.865.428
1713	\$ 31.196.874
2216	\$ 23.785.750
2217	\$ 22.127.400
322	\$ 19.671.291
1808	\$ 18.888.221
529	\$ 18.014.578
212	\$ 16.713.385
1529	\$ 16.407.176
217	\$ 15.801.752
1326	\$ 15.747.559
1521	\$ 15.603.029
323	\$ 14.636.775
1603	\$ 14.553.317
2038	\$ 13.120.151
2212	\$ 12.912.882
1338	\$ 12.089.401
421	\$ 11.991.059
1322	\$ 11.964.526
729	\$ 10.578.137
2023	\$ 10.501.564
2221	\$ 10.481.169
1440	\$ 10.461.111
1115	\$ 9.734.091
1631	\$ 9.634.351
304	\$ 9.520.134
1624	\$ 8.399.291
331	\$ 8.184.583
2233	\$ 7.539.844
1519	\$ 7.030.620
719	\$ 6.970.823
2012	\$ 6.746.294
218	\$ 6.523.517
2231	\$ 6.263.986
616	\$ 5.985.963
1120	\$ 5.890.677
120	\$ 5.794.394
1107	\$ 5.711.023
806	\$ 5.469.898
2007	\$ 5.389.103
1421	\$ 5.179.975
1335	\$ 5.145.800
629	\$ 4.745.496
1121	\$ 4.673.535
525	\$ 4.588.063
1623	\$ 4.556.876
202	\$ 4.322.750
219	\$ 3.370.532
522	\$ 3.017.375
713	\$ 2.853.254
1240	\$ 2.599.529
1534	\$ 2.487.278
1622	\$ 2.439.183
336	\$ 2.211.945
1737	\$ 2.014.547
911	\$ 1.941.284
2126	\$ 1.773.151
1433	\$ 1.719.783
737	\$ 1.564.971
1408	\$ 1.492.999
220	\$ 1.459.604
936	\$ 1.437.579
902	\$ 1.381.507
1625	\$ 1.157.332
720	\$ 1.148.230
1313	\$ 1.109.996
840	\$ 1.036.268
1036	\$ 1.020.648
339	\$ 939.523
1311	\$ 900.030
1410	\$ 861.455
403	\$ 840.296
518	\$ 806.964
820	\$ 757.742
2001	\$ 729.270
1834	\$ 710.794
2037	\$ 710.794
1638	\$ 655.743
2104	\$ 643.734
1930	\$ 641.693

APTO	SALDO TOTAL
1817	\$ 624.714
1912	\$ 604.571
1508	\$ 581.639
1629	\$ 578.538
1006	\$ 575.227
2009	\$ 573.679
1923	\$ 573.239
2228	\$ 573.239
311	\$ 573.239
1431	\$ 558.324
2011	\$ 524.781
2119	\$ 524.595
430	\$ 493.807
736	\$ 493.041
2028	\$ 477.329
704	\$ 469.184
1435	\$ 467.304
914	\$ 462.110
1414	\$ 448.640
1325	\$ 444.426
1011	\$ 426.924
104	\$ 426.493
1116	\$ 420.517
2106	\$ 420.517
1012	\$ 418.946
1033	\$ 418.598
916	\$ 411.978
408	\$ 411.323
1222	\$ 409.690
927	\$ 404.669
1909	\$ 402.160
224	\$ 397.989
2214	\$ 391.174
1803	\$ 388.176
1135	\$ 387.052
1727	\$ 386.244
125	\$ 385.788
1330	\$ 385.667
426	\$ 385.396
526	\$ 382.865
531	\$ 382.295
325	\$ 382.225
1040	\$ 382.197
1540	\$ 378.652
1639	\$ 378.652
1738	\$ 378.652
2131	\$ 378.652
301	\$ 378.652
1216	\$ 375.444
1415	\$ 375.427
440	\$ 352.748
906	\$ 351.092
415	\$ 336.581
2211	\$ 316.942
417	\$ 312.664
834	\$ 310.888
1026	\$ 303.211
1535	\$ 295.917
515	\$ 283.833
1332	\$ 281.289
824	\$ 272.749
516	\$ 269.567
433	\$ 264.735
1611	\$ 260.336
1424	\$ 255.291
1709	\$ 254.936
1940	\$ 252.683
1717	\$ 251.126
2115	\$ 249.091
213	\$ 248.544
1009	\$ 237.563
1510	\$ 235.828
1710	\$ 230.025
1419	\$ 228.158
712	\$ 221.381
227	\$ 215.527
1523	\$ 209.827
420	\$ 209.827
432	\$ 209.827
630	\$ 209.827
1128	\$ 209.795
1537	\$ 209.330

APTO	SALDO TOTAL
728	\$ 208.825
1308	\$ 205.761
2133	\$ 200.549
1306	\$ 199.449
2120	\$ 199.119
1318	\$ 199.000
540	\$ 198.101
321	\$ 197.999
1406	\$ 196.383
1208	\$ 195.981
1001	\$ 195.688
2239	\$ 194.853
320	\$ 194.661
1136	\$ 194.587
127	\$ 194.582
419	\$ 193.702
309	\$ 193.393
340	\$ 193.239
740	\$ 193.239
836	\$ 191.192
1436	\$ 191.146
1739	\$ 191.146
2136	\$ 191.145
1621	\$ 191.080
135	\$ 191.077
1913	\$ 191.033
2032	\$ 190.847
326	\$ 190.519
315	\$ 190.490
1818	\$ 190.110
1321	\$ 187.572
1726	\$ 187.572
201	\$ 187.572
2123	\$ 187.572
2236	\$ 187.572
318	\$ 187.572
427	\$ 187.572
511	\$ 187.572
2225	\$ 187.555
1723	\$ 187.435
131	\$ 186.983
1217	\$ 185.983
1314	\$ 185.983
1816	\$ 185.983
404	\$ 185.983
514	\$ 185.983
814	\$ 185.983
815	\$ 185.983
2003	\$ 185.279
1030	\$ 183.239
416	\$ 181.861
128	\$ 181.458
1517	\$ 180.666
1210	\$ 178.216
1215	\$ 174.768
1416	\$ 174.003
922	\$ 173.508
512	\$ 173.194
1119	\$ 171.493
812	\$ 170.984
229	\$ 168.850
2213	\$ 168.277
1207	\$ 165.973
609	\$ 165.318
2102	\$ 165.291
134	\$ 164.814
1002	\$ 164.748
1312	\$ 164.638
1309	\$ 164.310
1902	\$ 159.806
1718	\$ 156.535
1310	\$ 135.201
305	\$ 131.921
2114	\$ 127.889
535	\$ 126.340
1829	\$ 123.132
228	\$ 116.663
1423	\$ 111.327
829	\$ 102.707
1139	\$ 101.098
2021	\$ 84.472
821	\$ 63.011

REVELACIÓN 6. ANTICIPOS Y AVANCES

Corresponde al anticipo realizado para el cable de tracción de los ascensores T3 y T4, y un pago realizado a M&M Bombas y Servicios S.A.S que está en proceso de devolución.

A Proveedores		4.277.280
TOTAL	\$	4.277.280

REVELACIÓN 7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Corresponde al valor de la póliza del seguro de áreas comunes con vigencia del 2/10/2025 al 2/10/2026 con la aseguradora Axa Colpatría Seguros SA; durante el año 2025 se ha realizado la amortización en debida forma.

Seguro		114.706.756
TOTAL	\$	114.706.756

REVELACIÓN 8. CUENTAS POR PAGAR

Representadas por la causación de honorarios, costos y servicios que se originan en el normal funcionamiento de la copropiedad:

PROVEEDOR	DETALLE	VALOR	% PARTICIPACIÓN
FINESA S.A	POLIZA VIGENCIA 2/19/2025 AL 02/10/2026	113.088.477	32%
SEGURIDAD PRIVADA DORCHESTER LTDA	SERV VIGILANCIA OCTUBRE - NOVIEMBRE - DICIEMBRE	111.154.330	32%
AG LOGISTICA INTEGRAL S.A.S.	SERV ASEO DICIEMBRE	35.903.486	10%
EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P	CONSUMO DEL 29 OCT AL 28 NOV	29.171.436	8%
CONOCIMIENTO LEGAL S.A.S	HONORARIOS PRE-JURIDICOS	24.276.511	7%
ANCLAJES Y EQUIPOS VIAFERRATA S.A.S	SETV ANCLAJE TIPO SANDWICH	7.980.000	2%
JD BOMBAS Y SERVICIOS SAS	SERV LAVADO TANQUES ALMACENAMIENTO AGUA POTABLE + SERV MITTO PREVENTIVO SISTEMA BOMBEO DICIEMBRE	5.946.006	2%
OMC INGENIERIA S.A.S.	SERV MITTO ASCENSORES DICIEMBRE	5.159.191	1%
OMNIQUIMICA S.A.S.	SUM 70% CLORO OMNICHLOR-91% CLORO PASTILLADO-CLARIFICADOR-ALGUICIDA ALGAE-CLORO Q-ORP PH58	3.421.226	1%
DIAN	RETENCION EN LA FUENTE	3.254.539	1%
PABON VILLAMIZAR JULIANA ANDREA	CONTABILIDAD	1.564.886	0%
GRUPO LAGGU S.A.S	SUM OVEROL GUADAÑA-GUANTE YOSEF-ESCOBA MAXIMA-CABO PALA MADERA-CARETA ESMERIL-COCHÉ BELLOTA + SUM GASOLINA CORRIENTE 2 CUÑETE	1.482.587	0%
MORENO AGUDELO ANDRES SEBASTIAN	REVISOR FISCAL	1.422.625	0%
ASCENSORES SHINDLER DE COLOMBIA S.A.S	SALDO INICIAL 31/12/2021	1.420.567	0%
ROMERO QUIROGA NEILA JOHANNA	SUM EUGENIO-DURANTA LIMON-MANI FORRAJERO-GASOLINA	1.147.575	0%
BAEZA QUINTERO CATALINA	DESEMBOLSO GASTOS VARIOS CAJA MENOR	589.125	0%
MB&M MAQUINAS BOMBAS Y MANTENIMIENTO SAS	SERV MITTO RED CONTRA INCENDIO OCTUBRE	570.000	0%
MUNICIPIO DE BELLO	RETEICA BIMESTRE	513.924	0%
ZAPATA PUERTA JUAN GUILLERMO	SUM 20 PANEL 12W-10 SENSORES TECHO 6	475.000	0%
SERVICIOS Y RUEDAS INDUSTRIALES SAS	SUM BUJE 1/2-TORNILLOS MAS TUERCAS-TRANSPORTE	425.782	0%
ACOSTA ECHEVERRI JUAN PABLO	SERV CITOFONIA VIRTUAL DEL 1 AL 31 ENERO	274.200	0%
UNE EPM TELECOMUNICACIONES S.A.	CONSUMO TELEFONIA E INTERNET DEL 01 AL L31 DICIEMBRE	257.701	0%
QUIROZ HINCAPIE CARLOS ESTIVEN	SUM DULCES NOVENAS NAVIDEÑAS	219.000	0%
RAMIREZ MONTOYA ELKIN HUMBERTO	SALDO SUM TOTALIZADORES-BREKET PARA TABLERO PRESION AGUA	119.430	0%
RUIZ SANTAMARIA ALBEIRO DE JESUS	SERV REPARACION TUBERIA EXTERNA AGUAS RESIDUALES TORRE 2	85.000	0%
COMUNICACION CELULAR S A COMCEL S A	CONSUMO PLAN CECULAR DEL 18 NOV AL 17 DIC	45.065	0%
MARIN CUARTAS JOSE DANIEL	DESEMBOLSO GASTOS VARIOS CAJA MENOR	17.000	0%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		\$ 349.984.669	100%

REVELACIÓN 9. CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR:

Equivale a las consignaciones que realizan los propietarios, no son legalizadas ante la administración y no poseen referencia de pago que facilite su identificación, las mismas están por valor de \$4.019.999.

Consignaciones por Identificar		4.019.999
TOTAL	\$	4.019.999

Adjunto detalle de consignaciones pendientes por Identificar:

CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		
27/01/2023	CXI 27/01/2023 CRE TRANSF BM 000517705666 AV VILLAS AV V	151.381
30.01.2023	CXI 30/01/2023 CRE TRANSF ACH 000901365661 BANCOLOMBI	143.000
30/01/2023	CXI 30/01/2023 CRE TRANSF ACH 001017240557 BANCOLOMBI	150.000
12/10/2023	CXI 12/10//2023 CREDITO RECAUDOS	150.000
4/03/2024	CXI 04/03/2024 CRED VENTAS PSE CICLO 01	150.000
30/01/2025	CXI 30/12/2024 NOTA CREDITO RECAUDO	25.000
6.03.2025	CXI 06/03/2025 CRE TRANSF ACH 008000378008 AGRARIO	550.411
6/03/2025	CXI 06/03/2025 CRE TRANSF ACH 008000378008 AGRARIO	1.398.293
11/03/2025	CXI 11/03/2025 CRE TRANSF ACH 008000378008 AGRARIO	531.200
27/03/2025	CXI 27/03/2025 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 0000000019	192.000
17/05/2025	CXI 17/05/2025 CRE TRANSF ACH	16.000
17/05/2025	CXI 17/05/2025 CRE TRANSF ACH	16.000
17/05/2025	CXI 17/05/2025 CRE TRANSF ACH	16.000
18/09/2025	CXI 17/05/2025 CRE TRANSF ACH	370.941
DAVIVIENDA		
10/12/2025	CXI ABONO ACH	159.773
TOTAL		4.019.999

REVELACIÓN 10. CUOTA EXTRA

Esta cuota extra se aprobó en la asamblea para el suministro e instalación de los cables de tracción de ascensores, instalación de torniquetes, mantenimiento al sistema hidráulico y mantenimiento correctivo de cubiertas.

Cuota Extra		140.040.036
TOTAL	\$	140.040.036

REVELACIÓN 11. ANTICIPO DE PROPIETARIOS

Corresponde a las obligaciones que propietarios han cancelado por concepto de cuotas de administración anticipadas por valor de \$13.738.753.

Propietarios anticipos Recibidos		13.738.753
TOTAL	\$	13.738.753

REVELACIÓN 12. RESERVAS OBLIGATORIAS:

Este valor está compuesto por la reserva de ley 675 – Fondo de Imprevistos que representa el 1% del presupuesto aprobado para la vigencia.

Reserva de Ley	124.211.044
TOTAL	\$ 124.211.044

Ley 675 2001.

ARTÍCULO 35. FONDO DE IMPREVISTOS. 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.

REVELACIÓN 13. INGRESOS OPERACIONALES

CUOTAS DE ADMINISTRACION 1.907.513.676

Corresponde a lo facturado a los copropietarios, por concepto expensas comunes ordinarias durante lo corrido del año 2025, de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea ordinaria para dicho periodo.

REVELACIÓN 14. OTROS INGRESOS

INTERESES POR MORA	89.132.820
RECUPERACION SEGURO	51.116.373
MULTAS - SANCIONES	7.988.021
SALON SOCIAL	6.078.100
APROVECHAMIENTOS	4.861.853
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	3.341.100
RECICLAJE	2.239.840
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.858.804
PUBLICIDAD	587.910
AJUSTE AL PESO	2.356
TOTAL	\$ 167.207.177

REVELACIÓN 15. HONORARIOS

ASESORÍA JURÍDICA	30.666.013
CONTABILIDAD	18.898.632
REVISORÍA FISCAL	17.071.500
TOTAL	\$ 66.636.145

REVELACIÓN 16. SERVICIOS

SERVICIO ASEO	446.389.754
ENERGÍA	220.048.066
ADMINISTRACIÓN	94.588.541
ACUEDUCTO Y ALCANTARIILLADO	56.839.307
FACTURACIÓN	13.657.188
TELÉFONO	8.118.854
TRÁMITES Y LICENCIAS	821.024
TOTAL	\$ 840.462.734

REVELACIÓN 17. MANTENIMIENTOS

FACHADAS	173.965.112
COPROPIEDAD	97.919.161
ASCENSORES	77.814.660
BOMBAS Y TANQUES	37.242.124
PISCINA-ZONA HUMEDAD	22.560.081
OBRA CIVIL PISCINA	19.580.030
JARDÍN	15.574.974
CÁMARAS	14.443.015
RED CONTRA INCENDIO	11.638.500
TANQUES AGUA POTABLE	10.520.000
FUMIGACIÓN	9.612.000
ELÉCTRICO	8.296.875
PUERTAS	3.459.059
ANÁLISIS DE PISCINA	1.435.000
DOTACIÓN COPROPIEDAD	801.791
TOTAL	\$ 504.862.382

Desde el presupuesto ordinario se asumió parte del costo del contrato de mantenimiento de fachadas ya que la cuota extra no alcanzo a cubrir la totalidad y también se realizó el trabajo de obra civil en la piscina que no estaba presupuestado.

REVELACIÓN 18. SEGURIDAD Y RIESGO

VIGILANCIA	548.278.169
SEGURO COPROPIEDAD	124.771.683
SSGTS	5.972.680
TOTAL	\$ 679.022.532

REVELACIÓN 19. CONVIVENCIA Y CULTURA CIUDADANA

ASAMBLEAS	5.567.745
EVENTOS ESPECIALES	5.010.202
DECORACION NAVIDEÑA	1.351.725
TOTAL	\$ 11.929.672

REVELACIÓN 20. GASTOS FINANCIEROS

INTERES FINAN. SEGURO	10.556.761
GASTOS BANCARIOS	6.514.909
TOTAL	\$ 17.071.670

REVELACIÓN 21. DIVERSOS

INSUMOS DE ASEO	24.795.815
FONDO RESERVA LEY	18.378.867
ÚTILES PAPELERÍA Y FOTOCOPIAS	4.252.035
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANT	3.536.337
MANEJO RESIDUOS SOLIDOS	2.437.270
MENSAJERÍA	519.015
AJUSTE AL PESO	11.430
IMPUESTOS ASUMIDOS	3.167
TOTAL	\$ 53.933.936

REVELACIÓN 22. DETERIORO DE CARTERA

DETERIORO DE CARTERA	18.344.681
TOTAL	\$ 18.344.681

RESULTADO DEL EJERCICIO

La copropiedad cierra al corte con resultado en sobre ejecución por valor de \$ 117.542.899, el cual se origina en la diferencia entre los ingresos por cuotas de administración, y los ingresos no operacionales VS los gastos incurridos en el ejercicio.

Las revelaciones anteriores forman parte integral de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2025.

EJECUCION PRESUPUESTAL MIRASOL CAMPESTRE	PRESUPUESTO MENSUAL	PRESUPUESTO ANUAL	PRESUPUESTO EJECUTADO	VARIACION EN PESOS	VARIACION EN %
CUOTAS ADMINISTRACION	\$ 158.255.911	1.899.070.932	1.849.222.600	49.848.332	
PARQUEADEROS			58.291.076	-58.291.076	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		0	1.858.804	-1.858.804	
INTERESES POR MORA		0	89.132.820	-89.132.820	
SALON SOCIAL		0	6.078.100	-6.078.100	
RECICLAJE			2.239.840	-2.239.840	
MULTAS - SANCIONES		0	7.988.021	-7.988.021	
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GA		0	3.341.903	-3.341.903	
APROVECHAMIENTOS			5.451.316	-5.451.316	
RECUPERACION SEGURO		0	51.116.373	-51.116.373	
TOTAL INGRESOS	\$ 158.255.911	1.899.070.932	2.074.720.853	-175.649.921	
Administrativos					
SERVICIO VIGILANCIA 24 HORAS	\$ 45.584.390	547.012.680	548.278.169	-1.265.489	100%
POLIZA	\$ 11.018.423	132.221.076	124.771.683	7.449.393	94%
FINANCIACION POLIZA	\$ 1.013.766	12.165.192	10.556.761	1.608.431	87%
REVISORIA FISCAL	\$ 1.422.625	17.071.500	17.071.500	0	100%
SGSST - PLAN DE EMERGENCIAS - PMIRS	\$ 826.384	9.916.608	8.409.950	1.506.658	85%
Servicios Públicos					
SERVICIOS ENERGIA	\$ 19.264.000	231.168.000	220.048.066	11.119.934	95%
SERVICIO ACUEDUCTO Y SANEAMIENTO	\$ 3.600.000	43.200.000	56.839.307	-13.639.307	132%
SERVICIO DE TELEFONO E INTERNET	\$ 670.476	8.045.712	8.118.854	-73.142	101%
Mantenimientos					
SERVICIO DE ASEO Y PISCINERO	\$ 37.308.228	447.698.736	446.389.754	1.308.982	100%
ELECTRICOS (ALUMBRADO - BOMBILLERIA)	\$ 525.000	6.300.000	8.296.875	-1.996.875	132%
MANTENIMIENTO PISCINA (INSUMOS - ESTUDIOS AC	\$ 1.540.000	18.480.000	22.925.081	-4.445.081	124%
ANALISIS DE PISCINA	\$ 135.000	1.620.000	1.070.000	550.000	66%
JACUZZI - TURCO	\$ 140.000	1.680.000	0	1.680.000	0%
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$ 350.000	4.200.000	3.459.059	740.941	82%
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$ 1.030.500	12.366.000	22.106.990	-9.740.990	179%
MTTO MOTOBOMBAS CORRECTIVO	\$ 500.000	6.000.000	15.135.134	-9.135.134	252%
MANTENIMIENTO RED CONTRA INCENDIO	\$ 1.260.000	15.120.000	11.638.500	3.481.500	77%
LAVADO DE TANQUES	\$ 932.993	11.195.916	10.520.000	675.916	94%
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 4.800.000	57.600.000	97.919.161	-40.319.161	170%
MANTENIMIENTO ASCENSORES	\$ 5.563.294	66.759.528	64.863.652	1.895.876	97%
MTTO ASCENSORES CORRECTIVO	\$ 1.000.000	12.000.000	12.951.008	-951.008	108%
DOTACIÓN	\$ 420.000	5.040.000	801.791	4.238.209	16%
FUMIGACION	\$ 801.007	9.612.084	9.612.000	84	100%
MTTO PARQUE INFANTIL	\$ 100.000	1.200.000	0	1.200.000	0%
MANTENIMIENTO JARDIN	\$ 500.000	6.000.000	15.574.974	-9.574.974	260%
MTTO CAMARAS	\$ 220.000	2.640.000	14.443.015	-11.803.015	547%
Diversos					
IMPLEMENTOS Y MATERIALES DE ASEO	\$ 2.500.000	30.000.000	24.795.815	5.204.185	83%
ÚTILES, PAPELERÍA Y FOTOCOPIAS	\$ 150.000	1.800.000	4.252.035	-2.452.035	236%
GASTOS DE ASAMBLEA Y CONSEJO	\$ 439.710	5.276.520	5.567.745	-291.225	106%
MENSAJERIA	\$ 30.000	360.000	519.015	-159.015	144%
TRAMITES Y LICENCIAS	\$ 30.000	360.000	821.024	-461.024	228%
EVENTOS SOCIALES	\$ 500.000	6.000.000	5.010.202	989.798	84%
DECORACIÓN NAVIDAD	\$ 210.000	2.520.000	1.351.725	1.168.275	54%
AJUSTE AL PESO	\$ -	0	14.597	-14.597	0%
COSTOS Y GASTOS EJER ANT	\$ -	0	3.536.337	-3.536.337	100%
GASTOS BANCARIOS	\$ -	0	6.514.909	-6.514.909	100%
ADMINISTRATIVOS					
FACTURACIÓN	\$ 1.138.099	13.657.188	13.657.188	0	100%
ADMINISTRACIÓN	\$ 7.882.379	94.588.548	94.588.541	7	100%
CONTABILIDAD	\$ 1.564.886	18.778.632	18.778.632	0	100%
INFORMACIÓN EXOGENA	\$ 48.648	583.776	120.000	463.776	21%
ASESORIA TECNICA O JURIDICA	\$ 1.693.965	20.327.580	30.666.012	-10.338.432	151%
RESERVAS Y PROVISIONES					
RESERVA LEY 675	\$ 1.542.138	18.505.656	18.378.867	126.789	99%
TOTAL GASTOS	\$ 158.255.911	1.899.070.932	1.980.373.927	-81.302.995	
RESULTADO DEL EJERCICIO EJECUCION AÑO 2025	\$ 0	\$ 0	\$ 94.346.925	-\$ 94.346.925	
GASTOS NO PRESUPUESTADOS					
OBRA CIVIL PISCINA	\$ -	0	19.580.030	-19.580.030	100%
MANTENIMIENTO FACHADAS	\$ -	0	173.965.112	-173.965.112	100%
DETERIORO DE CARTERA	\$ -	0	18.344.681	-18.344.681	100%
TOTAL GASTOS	0	0	211.889.823	-211.889.823	
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 0	\$ 0	-\$ 117.542.898	\$ 117.542.898	