

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
BAJO NIIF
A DICIEMBRE 31 DE 2025
(Cifras expresadas en pesos \$)

	REVELACIONES	2025	2024	VARIACION	
				\$	%
ACTIVOS					
Activo corriente:					
Efectivo y equivalente efectivo	3	393.072.539,99	230.943.967,38	162.128.572,61	70,20%
Deudores	4	19.101.486,00	30.055.212,00	-10.953.746,00	-36,45%
Deudores		15.233.786,00	28.416.012,00	-13.182.246,00	-46,39%
Intereses de mora		171.700,00	1.639.200,00	-1.467.500,00	-89,53%
Deudores cuota extraordinaria		3.696.000,00	0,00	3.696.000,00	100,00%
Anticipos y avances	5	1.398.756,00	0,00	1.398.756,00	100,00%
Ingresos por cobrar	6	0,00	3.077.175,42	-3.077.175,42	-100,00%
Deudores varios	7	2.571.400,00	3.441.900,00	-870.500,00	-25,29%
Provisiones	8	-2.686.378,10	-2.815.900,00	129.521,90	-4,60%
Intereses de mora		-332.000,00	-1.639.200,00	1.307.200,00	-79,75%
Deterioro de cartera		0,00	0,00	0,00	0,00%
Consignaciones Pendientes por Identificar		-2.354.378,10	-1.176.700,00	-1.177.678,10	100,08%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		413.457.783,89	264.702.354,80	148.755.429,09	56,20%
Activo no corriente:					
Bienes comunes	9	0,00	0,00	0,00	0,00%
Gastos pagados por anticipado	10	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL ACTIVOS		413.457.783,89	264.702.354,80	148.755.429,09	56,20%
PASIVOS Y PATRIMONIO					
PASIVOS					
Pasivo corriente:					
Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas	11	10.804.957,00	14.854.788,00	-4.049.831,00	-27,26%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		10.804.957,00	14.854.788,00	-4.049.831,00	-27,26%
Pasivo no corriente:					
Fondos especiales	12	192.883.496,79	7.368.049,58	185.515.447,21	2517,84%
Diferidos y otros pasivos	13	25.557.325,27	15.179.886,00	10.377.439,27	68,36%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		218.440.822,06	22.547.935,58	195.892.886,48	868,78%
TOTAL PASIVO		229.245.779,06	37.402.723,58	191.843.055,48	512,91%
PATRIMONIO					
Reserva Fondo restringido - imprevistos	14	80.434.058,86	143.738.400,97	-64.303.442,11	-37,78%
Excedente (Déficit) acumulados		83.561.230,25	42.765.900,13	40.795.330,12	95,39%
Excedente (Déficit) del presente ejercicio		11.215.815,72	40.795.330,12	-29.579.514,40	-72,51%
TOTAL PATRIMONIO		184.212.004,83	227.299.631,22	-43.087.626,39	-18,96%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		413.457.783,89	264.702.354,80	148.755.429,09	56,20%
CUENTAS DE CONTROL					
Bienes zonas comunes	15	62.333.622.669,00	62.333.622.669,00	0,00	0,00%
Propiedad, planta y equipo		2.163.226.289,00	2.163.226.289,00	0,00	0,00%
TOTAL CUENTAS DE CONTROL		64.496.848.958,00	64.496.848.958,00	0,00	0,00%

Las revelaciones de la 1 a la 19 hacen parte integral de los estados financieros

MAURICIO URIZA RODRIGUEZ
CC. 17.167.862

Representante Legal

Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III - P.H.
SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS
NIT. 900.706.596-1
Razón social del representante Legal

SONIA BOLIVAR JIMENEZ
Contadora Pública
T. P. 121.690-T

David Augusto Villarraga Cabrera
Firmado digitalmente por David Augusto Villarraga Cabrera

DAVID AUGUSTO VILLARRAGA
Revisor Fiscal
T.P. 128.494-T
Ver dictamen adjunto

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III PROPIEDAD HORIZONTAL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL BAJO NIIF DE ENERO 1o. A DICIEMBRE 31 DE 2025

(Cifras expresadas en pesos \$)

	REVELACIONES	2025	2024	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES	16				
Cuotas de administración		1.674.168.000,00	1.559.352.000,00	114.816.000,00	7,36%
Intereses por mora		6.544.100,00	20.391.802,00	-13.847.702,00	-67,91%
Parqueaderos		4.580.000,00	6.830.000,00	-2.250.000,00	-32,94%
Sancion asamblea		0,00	2.348.000,00	-2.348.000,00	-100,00%
Fondo de imprevistos Ley 875 de 2001		-16.742.760,00	-15.595.776,00	-1.146.984,00	7,35%
Subtotal ingresos operacionales		1.668.549.340,00	1.573.326.026,00	95.223.314,00	6,05%
GASTOS OPERACIONALES	17				
Honorarios		135.844.826,00	124.264.066,00	11.580.760,00	9,32%
Seguro copropiedad		120.373.394,47	75.936.571,40	44.436.823,07	58,52%
Contratos de servicios		941.399.814,36	873.564.526,98	67.835.285,38	7,77%
Servicios públicos		122.492.181,00	146.818.630,00	-24.326.449,00	-16,57%
Mantenimientos		161.920.625,78	194.569.581,51	-32.648.955,73	-16,78%
Gastos diversos		46.852.196,00	161.345.182,52	-114.492.986,52	-70,96%
Subtotal gastos operacionales		1.528.883.037,61	1.576.498.560,41	-47.615.522,80	-3,02%
RESULTADO OPERACIONAL		139.666.302,39	-3.172.534,41	142.838.836,80	-4502,36%
INGRESOS NO OPERACIONALES	18				
Subtotal ingresos no operacionales		23.063.076,83	183.765.209,30	-160.702.132,47	-87,45%
		<u>23.063.076,83</u>	<u>183.765.209,30</u>	<u>-160.702.132,47</u>	<u>-87,45%</u>
GASTOS NO OPERACIONALES	19				
Gastos financieros		3.306.094,49	7.405.903,17	-4.099.808,68	-55,36%
Ajuste al peso		9.069,01	17.941,60	-8.872,59	-49,45%
Descuentos por pronto pago		146.993.300,00	131.206.000,00	15.787.300,00	12,03%
Costos y gastos de ejercicios anteriores		1.205.100,00	1.167.500,00	37.600,00	3,22%
Subtotal gastos no operacionales		151.513.563,50	139.797.344,77	11.716.218,73	8,38%
RESULTADO NO OPERACIONAL		-128.450.486,67	43.967.864,53	-172.418.351,20	-392,15%

EXCEDENTE DEL PRESENTE EJERCICIO	11.215.815,72	40.795.330,12	-29.579.514,40	-72,51%
---	----------------------	----------------------	-----------------------	----------------

Las revelaciones de la 16 a la 19 hacen parte integral de los estados financieros

MAURICIO URIZA RODRIGUEZ
CC 7.167.862

Representante Legal

Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III - P.H.
SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS
NIT. 900.706.586-1

Razón social del representante Legal

SONIA BOLIVAR JIMENEZ
Contadora Pública
T. P. 121.690-T

David Augusto Villarraga Cabrera
Firmado digitalmente por David Augusto Villarraga Cabrera

DAVID AUGUSTO VILLARRAGA
Revisor Fiscal
T. P. 128.494-T

Ver dictamen adjunto

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III

PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 900.392.932-5

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NIIF

A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en pesos \$)

REVELACIÓN 1: IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

El Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III, es una organización sin ánimo de lucro organizada bajo el sistema de propiedad horizontal, de carácter especial y no es Contribuyente del impuesto sobre la renta ni del impuesto al valor agregado IVA, es agente retenedor según las normas tributarias vigentes. Ha sido legalmente constituido en Bogotá D.C., identificada con el Nit 900.392.932-5, con personería jurídica acorde con las normas legales vigentes y específicamente con la Ley de Propiedad Horizontal No. 675 de agosto 3 de 2001.

Los principales responsables de la información financiera de la copropiedad son la administración (representante legal) y el contador público, quienes comparten la responsabilidad de la preparación, elaboración y certificación de los estados financieros. Su objetivo es reflejar la realidad económica, cumpliendo con las políticas contables. El Revisor Fiscal dictamina la información financiera, verificando que los estados financieros representen razonablemente la situación de la copropiedad.

REVELACIÓN 2: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES

La contabilidad ejecuta y procesa los movimientos económicos del Conjunto siguiendo los principios y normas de contabilidad regidas por el Decreto 2649 del año 1.993, hasta el año 2.014 y con la convergencia a NIF en el año 2.015, y establece controles e informes a partir del desarrollo de procesos planificados con base en el reconocimiento de ingresos y gastos.

Clasificación de Activos y Pasivos

Los activos y pasivos se clasifican según su destinación o su grado de realización o exigibilidad en términos de tiempo, en corrientes y no corrientes. Para tal efecto se entiende como activos o pasivos corrientes, aquellas partidas que serán realizables o exigibles en un plazo no mayor a un año, y más allá de este tiempo, no corrientes.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista; y el equivalente de efectivo son las inversiones a corto plazo de gran liquidez fácilmente convertibles en importe determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, se tienen para cubrir los compromisos a corto plazo.

b. Deudores y otras cuentas por cobrar

Comprenden los derechos de cobro originados en el desarrollo de las actividades fuente de ingreso del conjunto residencial, que se producen como resultado de la generación de cuotas de administración, intereses de mora (Una y media veces la tasa de intereses moratorio aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia), cuotas extraordinaria, así como los demás derechos originados en desarrollo del objeto social.

c. Bienes comunes

Las propiedades, planta y equipo son los bienes tangibles adquiridos, con la intención de emplearlos en forma permanente. Se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo de adquisición se incrementa con las adiciones y mejoras. Se activan los bienes cuyo valor de adquisición sea superior a 50 U.V.T. y se les aplica la depreciación por cálculo de vida útil. Los inferiores a este monto se llevan directamente al gasto en el periodo de adquisición y se reflejan en las cuentas de control.

d. Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas

Obligaciones por costos acumulados pueden originarse por costos o gastos causados y no pagados, por ejemplo: por contratos de mantenimiento de los bienes comunes, muebles e inmuebles, por honorarios de los administradores, contador(a) y revisor(a) fiscal, por servicios de aseo y vigilancia, entre otros.

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NIIF

A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en pesos \$)

Medición Inicial: Se valoran al precio de la transacción, que usualmente es el valor razonable, neto de costos de transacción si no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Si hay financiación implícita, se usa el valor presente de los pagos futuros.

Medición Posterior: Costo Amortizado: La mayoría de pasivos financieros (ej. proveedores, préstamos) utilizan este método, reconociendo gastos por intereses.

Valor Razonable: Aplicable a instrumentos financieros derivados o designados bajo este modelo.

e. Impuestos, Gravámenes y Tasas

Comprende el valor de los gravámenes de carácter general obligatorio a favor del Estado y a cargo del conjunto residencial, con base en las liquidaciones privadas generadas en los diferentes períodos fiscales, de acuerdo a la naturaleza de cada declaración. Solo estamos obligados a retener y presentar impuesto de Retención en la Fuente.

f. Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos de las copropiedades deben registrarse y representarse por el sistema de causación y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, sino la generación de derechos y obligaciones. Los gastos se constituyen por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

g. Hechos posteriores al cierre

Negocio en Marcha: Al evaluar los estados financieros, la capacidad que tiene la copropiedad, para continuar en funcionamiento, considerando toda la información disponible sobre el futuro, que cubre al menos los doce meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, sin limitarse a dicho período, la copropiedad tendrá continuidad en su operación siempre y cuando se mantenga el comportamiento de pago de todos los propietarios, se realicen los aumentos necesarios para el cubrimiento de las necesidades básicas del conjunto y se viabilice el recurso para los mantenimientos preventivos y correctivos.



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III

PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 900.392.932-5

REVELACIONES AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 2025

BAJO NIIF

	2025	2024	Variación \$	Variación %
REVELACIÓN 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTE EFECTIVO				
El disponible al 31 de diciembre de 2025 y 2024 estaba conformado como sigue:				
Caja en efectivo	95.549,00	0,00	95.549,00	100,00%
Davivienda Cta Aho 473870240057 - caja menor	26,31	532,61	-506,30	-95,06%
Davivienda Cta Cte No. 4562 6999 8294	79.639.972,49	80.374.115,50	-734.143,01	-0,91%
Davivienda Cta Aho No. 007100921365 EXTRA	93.595.293,09	6.830.918,10	86.764.374,99	1270,17%
Total	173.330.840,89	87.205.566,21	86.125.274,68	98,76%
REVELACION 3.1: INVERSIONES				
CDT Banco de Occidente	67.969.441,00	67.969.441,00	0,00	0,00%
CDT Banco Davivienda	47.297.200,00	0,00	47.297.200,00	100,00%
FIDUCIA Banco de Occidente 100051234	104.475.058,10	75.768.960,17	28.706.097,93	37,89%
Total	219.741.699,10	143.738.401,17	76.003.297,93	52,88%
TOTAL REVELACION 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTE EFECTIVO	393.072.539,99	230.943.967,38	162.128.572,61	70,20%

LIQUIDEZ FINANCIERA

	OBLIGACIONES	2025	2024	Variación \$	Variación %
Obligaciones	CAJA MENOR EFECT	95.549	0	95.549	100,0%
	CAJA MENOR CTA DAVIVIENDA	26	533	-506	-95,1%
	DAVIVIENDA CTA CTE No. 456269998294	79.639.972	80.374.116	-734.143	-0,9%
	(-) VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS- Rv13	-621.444	-1.304.712	683.268	-52,4%
	(-) ANTICIPO DE ADMINISTRACIÓN- Rv13	-13.853.929	-13.875.174	21.245	-0,2%
	(1) Sub total	65.260.175	65.194.762	65.413	0,1%
Ley	FONDO DE IMPREVISTOS	2025	2024	Variación \$	Variación %
	CDT Banco de Occidente	67.969.441	67.969.441	0	0,0%
	FIDUCIA Banco de Occidente 100051234	104.475.058	75.768.960	28.706.098	37,9%
	(+) Intereses CDT's por cobrar- Rv6	0	2.976.716	-2.976.716	-100,0%
	(-) FONDO DE IMPREVISTOS- Rv14	-89.434.958	-143.738.401	54.303.442	-0,38
	(2) Sub total	83.009.540	2.976.716	80.032.824	2688,6%
Reservas	INVERSIONES Y FONDOS O RESERVAS	2025	2024	Variación \$	Variación %
	Davivienda Cta Aho No. 007100921365 EXTRA	93.595.293	6.830.918	86.764.375	1270,2%
	CDT DAVIVIENDA	47.297.200	0	47.297.200	100,0%
	(-) PROVISIÓN CBRA	-47.297.200	0	-47.297.200	100,0%
	(-) EXTRAORD. CUBIERTA y ADOQUINES (menos cartera)	-134.682.547	0	-134.682.547	100,0%
	(-) RETENCIÓN EN CONTRATOS	-11.081.952	0	-11.081.952	100,0%
	(-) EXTRAORD 2023- Rv12	-7.368.050	-7.368.050	0	0,0%
	(3) Sub total	-59.537.256	-537.131	-59.000.124	10984,3%
TOTAL LIQUIDEZ (1)+(2)+(3)		88.732.459	67.634.347	21.098.112	31,2%

De la cuenta del fondo de imprevistos se debe trasladar lo autorizado por la Asamblea General del año 2025 por \$85.800.000 hacia la cuenta bancaria para el uso del proyecto de cubiertas y adoquines

REVELACIÓN 4: DEUDORES

El saldo de los valores que adeudaban la copropiedad para el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Cuotas de Administración	13.674.993,00	26.660.500,00	-12.985.507,00	-48,71%
Retroactivo admon	0,00	75.000,00	-75.000,00	-100,00%
Parqueadero	610.800,00	734.900,00	-124.100,00	-16,89%
Costos jurídicos	947.973,00	945.612,00	2.361,00	0,25%
Subtotal	15.233.766,00	28.416.012,00	-13.182.246,00	-46,39%
Intereses de mora	171.700,00	1.639.200,00	-1.467.500,00	-89,53%
Subtotal con intereses de mora	15.405.466,00	30.055.212,00	-14.649.746,00	-48,74%

Los deudores a diciembre 31 de 2025 sin intereses de mora, disminuyeron en 46,39% respecto a diciembre 31 de 2024. El apartamento que más adeuda tiene en mora hasta 3 cuotas de administración

	2025	2024	Variación \$	Variación %
Deudores cuota extraordinaria				
Cuotas extraordinarias	3.535.700,00	0,00	3.535.700,00	100,00%
Intereses extraordinaria	160.300,00	0,00	160.300,00	100,00%
Subtotal	3.696.000,00	0,00	3.696.000,00	100,00%
Total deudores	19.101.466,00	30.055.212,00	-10.953.746,00	-36,45%
La cartera por edades y por conceptos				

CONCEPTO	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	mas de 90 días	Total
C. ADMINISTRACION	8.888.613	3.283.608	1.502.772	0	13.674.993
PARQUEADERO	0	20.000	10.000	580.800	610.800
COSTAS JURIDICAS	0	947.973	0	0	947.973
INTERESES DE MORA	117.500	54.200	0	0	171.700
EXTRAORDINARIA CUBIERTA	0	0	0	3.056.400	3.056.400
EXTRAORDINARIA ADOQUINES	0	0	0	479.300	479.300
INTERESES DE MORA EXTRAORD.	44.000	39.200	39.400	37.700	160.300
TOTALES	9.050.113	4.344.981	1.552.172	4.154.200	19.101.466

REVELACION 5: ANTICIPOS Y AVANCES

A contratistas	1.398.756,00	0,00	1.398.756,00	100,00%
Total	1.398.756,00	0,00	1.398.756,00	100,00%
Saldo de compras de la administración por consignar				

REVELACION 6: INGRESOS POR COBRAR

Intereses CDT's	0,00	2.976.716,04	-2.976.716,04	-100,00%
4 x mil	0,00	100.459,38	-100.459,38	-100,00%
Total	0,00	3.077.175,42	-3.077.175,42	-100,00%

REVELACION 7: DEUDORES VARIOS

Otros	702.400,00	2.000.000,00	-1.297.600,00	-64,88%
Pagos aplicados vigencia siguiente (pagos de apartamentos, de diciembre 31 que se reflejan en enero 2026)	1.869.000,00	1.441.900,00	427.100,00	29,62%
Total	2.571.400,00	3.441.900,00	-870.500,00	-25,29%

REVELACION 8: PROVISIONES

Intereses de mora	-332.000,00	-1.639.200,00	1.307.200,00	-79,75%
Deterioro de cartera	(1) 0,00	0,00	0,00	0,00%
Consignaciones Pendientes por Identificar	(2) -2.354.378,10	-1.176.700,00	-1.177.678,10	100,08%
Total	-2.686.378,10	-2.815.900,00	129.521,90	-4,60%

(1) El mayor deudor a diciembre solo se encuentra en mora con 3 cuotas de administración

(2) Detalle:

De la cuenta corriente:

CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR - CUENTA CORRIENTE	Fecha	Valor
PSE REF 1404 - no le pertenece	09-ene.-25	\$ 346.500
Transferencia Recibida De Daviplata 3219163695 DOC 768200	03-mar.-25	\$ 20.000
PSE REF 1803 - no le pertenece	09-jun.-25	\$ 362.000
Abono Transferencia 80087879 JOHN ALEJA ESCOBAR	22-sep.-25	\$ 30.000
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 758.500

En amarillo lo que se identificó en enero 2026

De la cuenta de ahorros donde se consignaba la cuota extraordinaria:

CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR CUENTA DE AHORROS	DOC	Fecha	Valor
Deposito Efectivo en Oficina	617238	10-mar.-25	\$ 137.200
Deposito Efectivo en Oficina	100912	25-mar.-25	\$ 138.900
Deposito Efectivo en Oficina	559756	09-abr.-25	\$ 138.900
Deposito Efectivo en Oficina	824330	09-may.-25	\$ 138.900
Deposito Efectivo en Oficina	907600	05-jun.-25	\$ 138.900

CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR CUENTA DE AHORROS	DOC	Fecha	Valor
Deposito Efectivo en Oficina	283328	03-jul.-25	\$ 138.900
Deposito Efectivo en Oficina	159192	10-jul.-25	\$ 152.900
Ajuste En Transaccion.	6576	08-ago.-25	\$ 271.968
Ajuste En Transaccion.	6584	08-ago.-25	\$ 200.410
Deposito Efectivo en Oficina	807964	08-ago.-25	\$ 138.900

TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR CUENTA DE AHORROS CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 1.595.878
--	---------------------

SA

	2025	2024	Variación \$	Variación %
REVELACION 9: BIENES COMUNES				
Computadores	7.164.000,00	7.164.000,00	0,00	0,00%
Muebles y enseres	624.500,00	624.500,00	0,00	0,00%
Depreciación acumulada	-7.788.500,00	-7.788.500,00	0,00	0,00%
Total	0,00	0,00	0,00	0,00%

Se registró el valor de compra de computador en el año 2022 y anteriores, se depreciaron en línea recta terminando en el año 2024, y todavía se encuentran en uso. De muebles y enseres, se compraron 5 mesas en el año 2024 y por el monto, se hizo depreciación acelerada en el mismo periodo y aún se encuentran en uso.

REVELACIÓN 10: GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Seguro de zonas comunes	(3)	0,00	0,00	0,00	0,00%
Total		0,00	0,00	0,00	0,00%

(3) Se adquirió póliza de zonas comunes con Zurich Colombia S.A., por un valor de prima de \$116.144.403, directores y administradores por \$790.160 y responsabilidad civil por \$3.438.831. Vigencia desde 01 Enero/2025 hasta el 31 Diciembre/2025. En enero de 2026 se renovó con La Previsora S.A. Compañía de seguros, por un valor de prima de \$130.153.871 y directores - administradores \$392.700.

Asegurado - año 2026	Valor asegurado 2026
Edificio -zonas comunes	88.912.436.286
Maquinaria y equipo	2.513.160.924
Muebles y enseres	108.711.502
Total asegurado	91.534.308.712

REVELACIÓN 11: ACREEDORES COMERCIALES Y OBLIGACIONES ACUMULADAS

El saldo de las cuentas por pagar y su clasificación en corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue a continuación:

Servicios técnicos	(4)	324.108,00	1.000.000,00	-675.892,00	-67,59%
Mantenimiento maquinaria y equipo		0,00	3.864.000,00	-3.864.000,00	-100,00%
Servicios Públicos - Agua, Energía ZC		5.830.680,00	6.275.240,00	-444.560,00	-7,08%
Otros-reintegros	(5)	2.900.625,00	2.483.803,00	416.822,00	16,78%
Retención en la fuente		1.749.544,00	1.231.745,00	517.799,00	42,04%
Total		10.804.957,00	14.854.788,00	-4.049.831,00	-27,26%

(4) Implementación SG-SST del mes de diciembre 2025.

(5) Señalización - avisos

REVELACIÓN 12: FONDOS ESPECIALES

Cuota Extraordinaria 2023	(6)	7.368.049,58	7.368.049,58	0,00	0,00%
Extraordinaria cubierta	(7)	110.547.942,21	0,00	110.547.942,21	100,00%
Extraordinaria adoquines		27.670.305,00	0,00	27.670.305,00	100,00%
Provisión obras	(8)	47.297.200,00	0,00	47.297.200,00	100,00%
Total		192.883.496,79	7.368.049,58	185.515.447,21	2517,84%

(6) Saldo de la cuota extraordinaria de 2023.

(8) Ingreso por reclamo del seguro de zonas comunes por daño ascensores (\$48.760.000 menos el deducible de \$1.462.800 = \$47.297.200

(7) PROYECTO CUBIERTAS Y ADOQUINES:

FUENTES	Gasto
Cuota extraordinaria cubierta facturado	265.584.000
Cuota extraordinaria adoquines facturado	27.212.700
Fondo de imprevistos aprobado	85.800.000
Rendimiento CDT	2.759.175
(-) Cartera a diciembre 2025	- 3.535.700
TOTAL FUENTES	377.820.175

USOS	Gasto
Elaboracion de términos de referencia en obra	2.296.700
Ss profesional diagnóstico en obra de impermeabilización	2.618.000
Inspección de anclajes yoke prueba de anclaje de estructura con equipo hidrajaws	2.998.800
Cortes de obra impermeabilización y mto integral de cubiertas de las torres 1 a 7 y zonas puntuales de plataforma - Valor total del contrato \$397.982.271	196.968.354
Abonos es profesional para interventoria técnica financiera y administrativa del mto e impermeabilización integral de cubiertas y plataformas parqueadero	19.796.399
Suministro, instalación y certificación de punto de anclaje químico en cubierta marca DIPALL ref 360° resistencia 5000lbf, calculo estructural punto de anclaje, testeo certificado ONAC-regsimtri	5.164.600
Compra de 9250 adoquines de 10x20x6 tono rojo	7.106.775
20 unidades suministro, instalación y certificación de punto de anclaje químico en cubierta marca DIPALL ref 360° resistencia 5000lbf, calculo estructural punto de anclaje, testeo certificado ONA	6.188.000
TOTAL GASTOS	243.137.628

FUENTES MENOS USOS	134.682.547
---------------------------	--------------------

Valor comprometido: Retención por garantía de cumplimiento al contrato que se pagará una vez recibida la obra a satisfacción	11.081.952
--	------------

2025

2024

Variación \$

Variación %

REVELACIÓN 13: DIFERIDOS Y OTROS PASIVOS

Corresponde entre otros a los pagos recibidos de los copropietarios por concepto de pagos anticipados de administración, consignaciones por identificar y honorarios abogado.

Anticipos Cuotas de Administración		13.853.929,00	13.875.174,00	-21.245,00	-0,15%
Retención en contratos	(9)	11.081.952,27	0,00	11.081.952,27	100,00%
Valores recibidos para terceros	(10)	621.444,00	1.304.712,00	-683.268,00	-52,37%
Total		25.557.325,27	15.179.886,00	10.377.439,27	68,36%

(10) Honorarios abogado de cartera por pagar, según acuerdo de pago

Detalle anticipos:

apto	anticipos	apto	anticipos	apto	anticipos	apto	anticipos
1101	1.900	2902	100	5303	361.600	7801	1.500
1301	5.800	3401	200	5402	327.600	7803	676.100
1303	100	3402	57.500	5501	965.100	7901	45.400
1902	35.100	3802	580.600	5601	21.600	11102	12.030
1904	5.500	3903	1.090.900	5801	268.200	21204	2.800
2101	400	3904	319.000	6104	440.400	31202	410.400
2303	40.200	4102	411.100	6201	1.600	31204	179.200
2401	20.800	4202	361.800	6203	3.539.200	41004	735.200
2402	637.603	4301	13.686	6204	58.500	41101	2.600
2504	383.200	4604	420.300	6503	400	51104	16.600
2602	2.400	4802	354.360	6803	7.000	51203	151.900
2801	20.000	5103	31.000	7203	323.800	61202	192.400
2803	20.000	5302	191.350	7401	5.200	71002	102.700
						Total	13.853.929

REVELACIÓN 14: PATRIMONIO

Reserva Fondo restringido - imprevistos	(11)	89.434.958,86	143.738.400,97	-54.303.442,11	-37,78%
Excedentes Acumulados		83.561.230,25	42.765.900,13	40.795.330,12	95,39%
Excedentes del Ejercicio		11.215.815,72	40.795.330,12	-29.579.514,40	-72,51%
Total		184.212.004,83	227.299.631,22	-43.087.626,39	-18,96%

(11) Incremento del fondo de imprevistos del año 2025 en \$16.742.760, rendimientos financieros \$14.753.798 y disminución por lo aprobado en la Asamblea General de 2025 para el proyecto de mantenimiento de cubiertas y adoquines por \$85.800.000

REVELACION 15: CUENTAS DE CONTROL

Bienes zonas comunes	62.333.622.669,00	62.333.622.669,00	0,00	0,00%
Propiedad, planta y equipo	2.163.226.289,00	2.163.226.289,00	0,00	0,00%
Total	64.496.848.958,00	64.496.848.958,00	0,00	0,00%

Incluye valores asegurados por póliza de zonas comunes

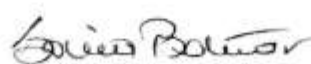


MAURICIO URIZA RODRIGUEZ

CO. 7.167.862

Representante Legal

Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III - P.H.
SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS



SONIA BOLIVAR JIMENEZ

Contadora Pública

T. P. 121.690-T

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III

PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 900.392.932-5

REVELACIONES AL ESTADO DE RESULTADOS BAJO NIIF

	2025	2024	Variación	%
REVELACIÓN 16: INGRESOS OPERACIONALES				
Cuotas de administracion	1.674.168.000,00	1.559.352.000,00	114.816.000,00	7,36%
Intereses por mora	6.544.100,00	20.391.802,00	-13.847.702,00	-67,91%
Parqueaderos	4.580.000,00	6.830.000,00	-2.250.000,00	-32,94%
Sancion asamblea	0,00	2.348.000,00	-2.348.000,00	-100,00%
Fondo restringido de imprevistos	-16.742.760,00	-15.595.776,00	-1.146.984,00	7,35%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.668.549.340	1.573.326.026	95.223.314	6,05%
REVELACIÓN 17: GASTOS OPERACIONALES				
HONORARIOS				
Revisor fiscal	18.604.694,00	17.234.544,00	1.370.150,00	7,95%
Administración	98.361.408,00	89.794.973,00	8.566.435,00	9,54%
Contador	18.878.724,00	17.234.549,00	1.644.175,00	9,54%
Total honorarios	135.844.826,00	124.264.066,00	11.580.760,00	9,32%
Póliza de Seguros Áreas Comunes Incendio y/o Terremoto anual	120.373.394,47	75.936.571,40	44.436.823,07	58,52%
CONTRATO DE SERVICIOS				
Servicio de Vigilancia	714.857.174,00	672.293.309,00	42.563.865,00	6,33%
Aseo general	173.271.190,36	150.905.916,98	22.365.273,38	14,82%
Frente de seguridad	53.271.450,00	50.365.303,00	2.906.147,00	5,77%
Total contratos de servicios	941.399.814,36	873.564.528,98	67.835.285,38	7,77%
SERVICIOS PUBLICOS				
Acueducto	7.242.690,00	8.036.220,00	-793.530,00	-9,87%
Energia	112.186.660,00	135.796.820,00	-23.610.160,00	-17,39%
Telefono	3.062.831,00	2.985.590,00	77.241,00	2,59%
Total servicios públicos	122.492.181,00	146.818.630,00	-24.326.449,00	-16,57%
MANTENIMIENTO				
Mantenimiento zonas comunes	23.343.709,94	14.847.500,00	8.496.209,94	57,22%
Mantenimiento de ascensores	36.681.216,00	31.957.450,00	4.723.766,00	14,78%
Mantenimiento tanque agua	1.666.000,00	0,00	1.666.000,00	100,00%
repuestos ascensor	29.029.930,00	50.226.922,00	-21.196.992,00	-42,20%
Mantenimiento planta electrica	2.394.336,00	5.450.742,00	-3.056.406,00	-56,07%
Combustible planta	0,00	804.600,00	-804.600,00	-100,00%
Mantenimiento equipos electronicos	15.192.730,00	16.243.908,00	-1.051.178,00	-6,47%
Mantenimiento sistema hidraulico	8.201.856,00	5.386.800,00	2.815.056,00	52,26%
Actualización pagina web	6.082.429,00	5.798.404,00	284.025,00	4,90%
Mantenimiento puertas	228.800,00	0,00	228.800,00	100,00%
Repuestos equipos electronicos	7.197.470,00	6.863.503,51	333.966,49	4,87%
Repuestos hidraulicos	2.431.450,84	3.504.550,00	-1.073.099,16	-30,62%
Mantenimiento red contraincendio	2.332.400,00	0,00	2.332.400,00	100,00%
Mantenimiento equipo gimnasio	1.595.000,00	1.461.200,00	133.800,00	9,16%
Adecuacion y certificacion ascensores	1.677.900,00	1.677.900,00	0,00	0,00%
Mantenimiento equipo de cómputo	0,00	1.180.124,00	-1.180.124,00	-100,00%
Mantenimiento software contable sisco	630.326,00	599.202,00	31.124,00	5,19%
Mantenimiento correctivo hidráulico	0,00	25.545.968,00	-25.545.968,00	-100,00%
Licencias microsoft	457.800,00	0,00	457.800,00	100,00%
Recarga y Mantenimiento extintores	1.082.305,00	1.264.970,00	-182.665,00	-14,44%
Mantenimiento pozos eyect caja aguas negras	2.350.000,00	2.520.000,00	-170.000,00	-6,75%
Repuestos gimnasio	3.060.000,00	4.344.250,00	-1.284.250,00	-29,56%
Repuesto puertas	4.080.867,00	794.743,00	3.286.124,00	413,48%
Adecuación y certificación puertas	428.400,00	452.200,00	-23.800,00	-5,26%
Instalaciones electricas	1.834.600,00	4.599.902,00	-2.765.302,00	-60,12%
Materiales	5.216.800,00	9.044.743,00	-3.827.943,00	-42,32%
Dotación equipos y herramientas	1.749.300,00	0,00	1.749.300,00	100,00%
Señalización	2.975.000,00	0,00	2.975.000,00	100,00%
Total mantenimiento	161.920.625,78	194.569.581,51	-32.648.955,73	-16,78%
GASTOS DIVERSOS				
Depreciación equipo de computo	0,00	3.321.307,89	-3.321.307,89	-100,00%

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 900.392.932-5

REVELACIONES AL ESTADO DE RESULTADOS BAJO NIIF

	2025	2024	Variación	%
Gastos asambleas	11.106.061,00	10.995.872,00	110.189,00	1,00%
Decoracion halloween y navidad	4.167.268,00	5.593.621,63	-1.426.353,63	-25,50%
Eventos	10.278.741,00	14.151.525,00	-3.872.784,00	-27,37%
Elementos de aseo y cafeteria	10.666.990,00	10.527.200,00	139.790,00	1,33%
Papeleria y fotocopias	1.393.046,00	1.754.229,00	-361.183,00	-20,59%
Transportes	1.440.100,00	1.399.694,00	40.406,00	2,89%
Compra plantas y abono jardin	2.386.162,00	714.620,00	1.671.542,00	233,91%
SG-SST	3.428.328,00	2.744.996,00	683.332,00	24,89%
Uso extraordinaria	0,00	99.385.975,00	-99.385.975,00	-100,00%
Gastos imprevistos	0,00	10.756.142,00	-10.756.142,00	-100,00%
Gastos reintegro seguro zonas comunes	1.985.500,00	0,00	1.985.500,00	100,00%
Total gastos diversos	46.852.196,00	161.345.182,52	-114.492.986,52	-70,96%

TOTAL GASTOS OPERACIONAL	1.528.883.037,61	1.576.498.560,41	-47.615.522,80	-3,02%
---------------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------	---------------

RESULTADO DEL EJERCICIO OPERACIONAL	139.666.302,39	-3.172.534,41	142.838.836,80	-4502,36%
--	-----------------------	----------------------	-----------------------	------------------

REVELACIÓN 18: INGRESOS NO OPERACIONALES

Rendimientos e intereses	85.773,69	12.875,78	72.897,91	566,16%
Uso salón comunal	16.819.997,00	15.125.000,00	1.694.997,00	11,21%
Tarjetas vehiculares	731.000,00	1.010.000,00	-279.000,00	-27,62%
Uso depositos	2.400.000,00	2.400.000,00	0,00	0,00%
Consignaciones por identificar	846.700,00	251.500,00	595.200,00	236,66%
Uso zona BBQ	0,00	950.000,00	-950.000,00	-100,00%
Otros ingresos	2.176.837,00	16.015.456,00	-13.838.619,00	-86,41%
Reclamo seguro	0,00	48.601.720,00	-48.601.720,00	-100,00%
Uso extraordinaria	0,00	99.385.975,00	-99.385.975,00	-100,00%
Ajuste al peso	2.769,14	12.682,52	-9.913,38	-78,17%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	23.063.076,83	183.765.209,30	-160.702.132,47	-87,45%

REVELACIÓN 19: GASTOS NO OPERACIONALES

Gastos Bancarios	3.306.094,49	7.405.903,17	-4.099.808,68	-55,36%
Ajuste al peso	9.069,01	17.941,60	-8.872,59	-49,45%
Descuento por pronto pago	146.993.300,00	131.206.000,00	15.787.300,00	12,03%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	1.205.100,00	1.167.500,00	37.600,00	3,22%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	151.513.563,50	139.797.344,77	11.716.218,73	8,38%

RESULTADO DEL EJERCICIO NO OPERACIONAL	-128.450.486,67	43.967.864,53	-172.418.351,20	-392,15%
---	------------------------	----------------------	------------------------	-----------------

RESULTADO DEL EJERCICIO 2025	11.215.815,72	40.795.330,12	-29.579.514,40	-72,51%
-------------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	----------------

MAURICIO RUIZ RODRIGUEZ

CC. 7.167.862

Representante Legal

Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III - P.H.

SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS

NIT. 900.706.596-1

Razón social del representante Legal

SONIA BOLIVAR JIMENEZ

Contadora Pública

T. P. 121.690-T

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

EJECUCION PRESUPUESTAL 2025
BAJO NIIF

Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
-------------	-----------	--------------	----------------

EJECUCION PRESUPUESTAL OPERACIONAL

INGRESOS OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
Cuotas de administracion	1.674.276.242,00	1.674.168.000,00	108.242,00	99,99%
Intereses por mora	0,00	6.544.100,00	-6.544.100,00	100,00%
Parqueaderos	7.513.149,00	4.580.000,00	2.933.149,00	60,96%
Fondo restringido de imprevistos	-16.742.762,00	-16.742.760,00	-2,00	100,00%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.665.046.629,00	1.668.549.340,00	-3.502.711,00	100,21%

GASTOS OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
HONORARIOS				
Revisor fiscal	18.878.719,00	18.604.694,00	274.025,00	98,55%
Administración	98.361.396,00	98.361.408,00	-12,00	100,00%
Contador	18.878.719,00	18.878.724,00	-5,00	100,00%
Asesor juridico	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	0,00%
Total honorarios	138.118.834,00	135.844.826,00	2.274.008,00	98,35%

Póliza de Seguros Áreas Comunes	A	120.373.394,00	120.373.394,47	-0,47	100,00%
--	----------	-----------------------	-----------------------	--------------	----------------

A Se adquirió póliza de zonas comunes con Zurich Colombia S.A., por un valor de prima de \$116.144.403, directores y administradores por \$790.160 y responsabilidad civil por \$3.438.831. Vigencia desde 01 Enero/2025 hasta el 31 Diciembre/2025.

CONTRATO DE SERVICIOS				
Servicio de Vigilancia	706.022.573,00	714.857.174,00	-8.834.601,00	101,25%
Aseo general	174.302.340,00	173.271.190,36	1.031.149,64	99,41%
Frente de seguridad	52.275.761,00	53.271.450,00	-995.689,00	101,90%
Total contratos de servicios	932.600.674,00	941.399.814,36	-8.799.140,36	100,94%

SERVICIOS PUBLICOS				
Acueducto	8.253.257,00	7.242.690,00	1.010.567,00	87,76%
Energia	149.913.517,00	112.186.660,00	37.726.857,00	74,83%
Telefono	3.140.841,00	3.062.831,00	78.010,00	97,52%
Total servicios públicos	161.307.615,00	122.492.181,00	38.815.434,00	75,94%

MANTENIMIENTO					
Mantenimiento zonas comunes	B	15.941.761,00	23.343.709,94	-7.401.948,94	146,43%
Mantenimiento de ascensores		36.681.222,00	36.681.216,00	6,00	100,00%
Mantenimiento tanque agua		2.799.999,00	1.666.000,00	1.133.999,00	59,50%
Repuestos ascensor	C	22.547.700,00	29.029.930,00	-6.482.230,00	128,75%
Mantenimiento planta electrica		4.720.379,00	2.394.336,00	2.326.043,00	50,72%
Combustible planta		846.439,00	0,00	846.439,00	0,00%
Mantenimiento equipos electronicos -preventivo		14.280.000,00	15.192.730,00	-912.730,00	106,39%
Mantenimiento sistema hidraulico		9.282.000,00	8.201.856,00	1.080.144,00	88,36%
Actualización pagina web		5.783.900,00	6.082.429,00	-298.529,00	105,16%
Mantenimiento puertas	D	0,00	228.800,00	-228.800,00	100,00%
Repuestos equipos electronicos	E	1.725.000,00	7.197.470,00	-5.472.470,00	417,24%
Repuestos hidraulicos	F	3.686.787,00	2.431.450,84	1.255.336,16	65,95%
Mantenimiento red contra incendio		3.570.000,00	2.332.400,00	1.237.600,00	65,33%
Mantenimiento equipo gimnasio		2.360.000,00	1.595.000,00	765.000,00	67,58%
Adecuacion y certificación ascensores	G	1.957.550,00	1.677.900,00	279.650,00	85,71%
Mantenimiento equipo de cómputo		500.000,00	0,00	500.000,00	0,00%
Mantenimiento software contable sisco		630.361,00	630.326,00	35,00	99,99%
Licencias microsoft		322.110,00	457.800,00	-135.690,00	142,13%

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III

PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 900.392.932-5

EJECUCION PRESUPUESTAL 2025
BAJO NIIF

	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
Recarga y mantenimiento extintores (71 unidades)	1.330.748,00	1.082.305,00	248.443,00	81,33%
Mantenimiento pozos eyect caja aguas negras	H 3.200.000,00	2.350.000,00	850.000,00	73,44%
Repuestos gimnasio	I 2.000.000,00	3.060.000,00	-1.060.000,00	153,00%
Repuestos puertas	J 1.374.631,00	4.080.867,00	-2.706.236,00	296,87%
Adecuación y certificación puertas	K 452.200,00	428.400,00	23.800,00	94,74%
Instalaciones electricas	L 2.400.000,00	1.834.600,00	565.400,00	76,44%
Materiales	M 5.000.000,00	5.216.800,00	-216.800,00	104,34%
Dotación equipos y herramientas	N 5.000.000,00	1.749.300,00	3.250.700,00	34,99%
Señalización	Q 4.000.000,00	2.975.000,00	1.025.000,00	74,38%
Total mantenimiento	152.392.787,00	161.920.625,78	-9.527.838,78	106,25%

Los gastos mas representativos mayor fueron:

- B Arreglos por daños causados por humedades, anclajes para rejillas de los pisos del sótano, reductores de velocidad en concreto, impermeabilización zona de cubierta, arreglos sellado carraplas (ladrillo, fachada, emboquillado), elementos de ferreteria para los arreglos mencionados.
- C Cambio de lámparas de ascensor, contactores de potencia, banda de rayos infrarrojos, cambio de elementos para cumplimiento de norma, poleas excéntricas y rozaderas para puertas, poleas para puertas de pasillo, soldadura parte inferior en puerta de cabina
- D Instalación chapa del salón social
- E Fuente antirremanente para puerta de la recepción, 3 ups con 6 tomas de salida erguida, tarjetas UHF y pulsadores, cámara tipo bolsillo, reparación de puerto de carga mesa controladora ptz, botón no touch.
- F Cambio de tubería de succión equipo de presión, reparación de motobomba, flotador mecánico (varilla, bola de cobre)
- G Certificación de los 7 ascensores
- H Sondeo e inspección de cajas, sifones, red colgante, tubería de aguas negras.
- I Suministro de 2 bancas caminadora, 4 rodamientos tensor correa, 2 ventiladores para motor, swich industrial, guaya, llanta de patin elíptica, e instalaciones.
- J Cambio de motor para brazo electromecánico, sistema hidráulico de piso speedy y base de bronce, derivador de piso, mantenimiento talanqueras
- K Certificación de 2 puertas automáticas
- L Reflectores, sensores, cable duplex, paneles led, tubos led T8, lámparas de sobreponer
- M Elementos de ferreteria (sika mortero, cemento, lonas, rodillos, pinturas, sika, broncoelastico, supermastick, otros)
- N Compra de 7 tapetes atrapamugre trafico extrapesado con logo de 1.00*0.80 gris oscuro
- Q 254 señales de avisos (ruta de evacuacion, no uso de ascensor, No. de piso, gabinete contraincendio, instrucciones) 9 señales avisos carta

OTROS GASTOS

Gastos asambleas	P 9.000.000,00	11.106.061,00	-2.106.061,00	123,40%
Decoracion halloween y navidad	Q 5.000.000,00	4.167.268,00	832.732,00	83,35%
Eventos	R 10.000.000,00	10.278.741,00	-278.741,00	102,79%
Elementos de aseo y cafeteria	10.924.935,00	10.666.990,00	257.945,00	97,64%
Papeleria y fotocopias	1.250.000,00	1.393.046,00	-143.046,00	111,44%
Transportes	1.000.000,00	1.440.100,00	-440.100,00	144,01%
Compra plantas y abono jardin	S 800.000,00	2.386.162,00	-1.586.162,00	298,27%
SG-SST	4.369.992,00	3.428.328,00	941.664,00	78,45%
Gastos reintegro seguro zonas comunes	I 0,00	1.985.500,00	-1.985.500,00	100,00%
Total otros gastos	42.344.927,00	46.852.196,00	-4.507.269,00	110,64%

- P Refrigerios, logistica (controles de votación electronica, control de entrada, recoleccion de firmas, controles de votacion, cabinas de sonido), aromaticas, mezcladores, pendones y copias
- Q Decoración halloween, mangueras led, luces, bolas para árbol, cojines, trineo, guirnaldas, flores, alfombras, cinta.
- R Día de los niños (refrigerio, helado, inflables, show, música, luces, pintucaritas, dulces, crispetas), trovadores día del padre, flores y trio musical día de la madre, novena (show en vivo, lechoana, gaseosas).
- S Gasolina para guadaña, compra de plantas nuevas (pinos limón, pichones, nueva guinea, otros), bultos de tierra y disposición de pasto
- I Daño de vehículo (se menciona que hubo reintegro del mismo), arreglo en zona común que no cubrió el seguro de zonas comunes

FINANCIEROS

Total gastos financieros	7.170.828,00	3.306.094,49	3.864.733,51	46,10%
---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------

TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1.547.138.231,00	1.528.883.037,61	18.255.193,39	98,82%
-----------------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------	---------------

RESULTADO DEL EJERCICIO OPERACIONAL	117.908.398,00	139.666.302,39	-21.757.904,39	118,45%
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

EJECUCION PRESUPUESTAL 2025
BAJO NIIF

Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
-------------	-----------	--------------	----------------

EJECUCION PRESUPUESTAL NO OPERACIONAL

INGRESOS NO OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
Rendimientos e intereses	0,00	85.773,69	-85.773,69	100,00%
Uso salón comunal y BBQ	12.000.000,00	16.819.997,00	-4.819.997,00	140,17%
Tarjetas vehiculares	0,00	731.000,00	-731.000,00	100,00%
Uso depósitos	0,00	2.400.000,00	-2.400.000,00	100,00%
Consignaciones por identificar no reclamadas	0,00	846.700,00	-846.700,00	100,00%
Otros ingresos	0,00	2.176.837,00	-2.176.837,00	100,00%
Uso excedentes acumulados	27.947.294,00	0,00	27.947.294,00	100,00%
Ajuste al peso	0,00	2.769,14	-2.769,14	100,00%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	39.947.294,00	23.063.076,83	16.884.217,17	57,73%

I Reintegro por daño de vehículo, bonos por día de los niños \$670.000, reintegro por gastos y MO instalación de reductores de velocidad en vía pública \$590.000

GASTOS NO OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado
Gastos Bancarios	7.170.828,00	3.306.094,49	3.864.733,51	46,10%
Ajuste al peso	2,00	9.069,01	-9.067,01	100,00%
Descuento por pronto pago	150.684.862,00	146.993.300,00	3.691.562,00	97,55%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	0,00	1.205.100,00	-1.205.100,00	100,00%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	157.855.692,00	151.513.563,50	6.342.128,50	100,00%

U Ajustes por reclamaciones apartamentos (descuentos perdidos, intereses de mora, sanciones, etc).

RESULTADO DEL EJERCICIO NO OPERACIONAL	-117.908.398,00	-128.450.486,67	10.542.088,67	108,94%
---	------------------------	------------------------	----------------------	----------------

RESULTADO DEL EJERCICIO 2025

0,00 11.215.815,72

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
BAJO NIIF
A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos \$)

Concepto	Saldos 31/12/2024	Incremento	Disminución	Saldos 31/12/2025
Reserva Fondo restringido - imprevistos	143.738.400,97	31.496.557,89	85.800.000,00	89.434.958,86
Excedentes Acumulados	42.765.900,13	40.795.330,12		83.561.230,25
Excedentes del Ejercicio	40.795.330,12		29.579.514,40	11.215.815,72
TOTALES	227.299.631,22	72.291.888,01	115.379.514,40	184.212.004,83

<u>Detalle fondo restringido - imprevistos</u>	Saldos 31/12/2024	Incremento	Disminución	Saldos 31/12/2025
Fondo de imprevistos al año 2024	143.738.400,97			143.738.400,97
Fondo de imprevistos año 2025		16.742.760,00		16.742.760,00
Para el proyecto de mantenimiento cubiertas y adoquines			85.800.000,00	-85.800.000,00
Rendimientos financieros 2025		14.753.797,89		14.753.797,89
TOTAL	143.738.400,97	31.496.557,89	85.800.000,00	89.434.958,86

<u>Detalle Excedentes (déficit) acumulado</u>	Saldos 31/12/2024	Incremento	Disminución	Saldos 31/12/2025
Excedentes acumulados a 2023	42.765.900,13			42.765.900,13
Resultado del ejercicio 2024		40.795.330,12		40.795.330,12
TOTAL	42.765.900,13	40.795.330,12	0,00	83.561.230,25


MAURICIO URBEL RODRIGUEZ

C.C. 7.167.862

Representante Legal

Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III - P.H.

SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS

NIT. 900.706.586-1

Razón social del representante Legal


SONIA BOLIVAR JIMENEZ

Contador Público

T. P. 121.690-T

David Augusto Villarraga Cabrera
Firmado digitalmente
por David Augusto
Villarraga Cabrera

**DAVID AUGUSTO VILLARRAGA
CABRERA**

Revisor Fiscal

T.P. 128.494-T

(Ver dictamen adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
Nit. 900.392.932-5

CERTIFICADO DE ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

De acuerdo a la Ley 675 de 2001, Ley 1314 de 2009, Decreto 2706 de 2012, y con la convergencia a NIF bajo el Decreto 2420 de 2015, incluyendo sus correspondientes Revelaciones que forman parte de un todo indivisible con estos.

Que para la emisión de los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que comprenden El Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Cambios en el patrimonio, Ejecución presupuestal, se ponen a disposición de los copropietarios y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros. Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III – Propiedad Horizontal existen en la fecha de corte.

Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan compromisos económicos futuros, obtenidos o a cargo del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III – Propiedad Horizontal en la fecha de corte.

Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la Copropiedad a 31 de diciembre de 2025; Así como los resultados de sus operaciones y, además:

1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales registrados y auxiliares respectivos, del Estado de situación financiera, Estado de resultados integral, cambios en el patrimonio. La ejecución presupuestal es un informe administrativo, y difiere del Estado de Resultados Integral en el recaudo de cuotas de administración y la depreciación, por no ser una salida de efectivo.
2. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración, que puedan tener efecto sobre los Estados Financieros enunciados.
3. Garantizamos la existencia de los Activos y Pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos, con las acumulaciones y

compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio 2025, valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.

4. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, pasivos reales y contingencias.
5. No se han presentado hechos posteriores en el curso del periodo que requieran ajustes revelaciones en los Estados Financieros.
6. Sobre el cumplimiento a las normas vigentes sobre derechos de autor y propiedad intelectual, se poseen las licencias correspondientes al Software contable SISCO por la empresa Admysis; y del sistema operativo Windows y office.

Dado en Bogotá a los veinticuatro (24) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

Cordialmente,



MAURICIO LIZA RODRIGUEZ

CC. 7.167.862

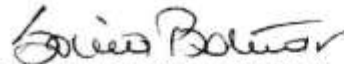
Representante Legal

Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III – P.H.

SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS

NIT. 900.706.586-1

Razón social del representante legal



SONIA BOLIVAR JIMENEZ

Contadora Pública - T.P. 121.690-T

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

PROYECTO PRESUPUESTO 2026

2.025				2.026			
Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado

OPERACIONAL

INGRESOS OPERACIONALES

Cuotas de administración	1.674.276.242	1.674.168.000	108.242	99,99%	159.046.900	1.908.562.800	234.394.800	14,00%
Intereses por mora	0	6.544.100	-6.544.100	100,00%	0	0	-6.544.100	-100,00%
Parquaderos	7.513.149	4.580.000	2.933.149	60,96%	401.132	4.813.580	233.580	5,10%
Fondo restringido de imprevistos	-16.742.762	-16.742.760	-2	100,00%	-1.680.324	-19.923.887	-3.181.127	19,00%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.665.046.629	1.666.549.340	-3.502.711	100,21%	157.787.708	1.893.452.493	224.903.153	13,48%

GASTOS OPERACIONALES

HONORARIOS								
Revisor fiscal	18.878.719	18.604.694	274.025	98,55%	1.705.430	20.485.163	1.980.469	10,00%
Administración	98.361.396	98.361.408	-12	100,00%	9.416.667	113.000.000	14.638.592	14,88%
Contador	18.878.719	18.878.724	-5	100,00%	1.730.550	20.766.596	1.887.872	10,00%
Asesor jurídico	2.000.000	0	2.000.000	100,00%	0	0	0	0,00%
Total honorarios	138.118.834	135.844.826	2.274.008	98,35%	12.852.647	154.231.759	18.386.933	13,54%

Póliza de Seguros Áreas Comunes

	120.373.394	120.373.394	-0	100,00%	10.849.428	130.193.140	9.819.746	8,16%
--	-------------	-------------	----	---------	------------	-------------	-----------	-------

CONTRATO DE SERVICIOS

Servicio de Vigilancia	706.022.573	714.857.174	-8.834.601	101,25%	76.250.000	915.000.000	200.142.826	28,00%
Aseo general	174.302.340	173.271.190	1.031.150	99,41%	16.937.302	203.247.624	29.976.434	17,30%
Frente de seguridad	52.275.761	53.271.450	-995.689	101,90%	5.637.895	67.654.742	14.383.292	27,00%
Total contratos de servicios	932.600.674	941.399.814	-8.799.140	100,94%	98.825.197	1.185.902.366	244.502.551	25,97%

SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto	8.253.257	7.242.690	1.010.567	87,76%	650.635	7.807.620	564.930	7,80%
Energía	149.913.517	112.186.660	37.726.857	74,83%	10.096.481	121.157.775	8.971.115	8,00%
Teléfono	3.140.841	3.062.831	78.010	97,52%	275.144	3.301.732	238.901	7,80%
Total servicios públicos	161.307.615	122.492.181	38.815.434	75,94%	11.022.261	132.267.127	9.774.946	7,98%

MANTENIMIENTO

Mantenimiento zonas comunes	15.941.761	23.343.710	-7.401.949	146,43%	1.500.000	18.000.000	-5.343.710	-22,89%
Mantenimiento de ascensores	36.681.222	36.681.216	6	100,00%	3.212.663	38.551.958	1.870.742	5,10%
Mantenimiento tanque agua	2.799.999	1.666.000	1.133.999	59,50%	145.914	1.750.966	84.966	5,10%
Repuestos ascensor	22.547.700	29.029.930	-6.482.230	128,75%	2.500.000	30.000.000	970.070	3,34%
Mantenimiento planta eléctrica	4.720.379	2.394.336	2.326.043	50,72%	209.704	2.516.447	122.111	5,10%
Combustible planta	846.439	0	846.439	0,00%	41.667	500.000	500.000	0,00%
Mantenimiento equipos electrónicos -preventivo	14.280.000	15.192.730	-912.730	106,39%	665.317	7.583.800	-7.208.930	-47,45%
Mantenimiento sistema hidráulico	9.282.000	8.201.856	1.080.144	88,36%	718.348	8.620.151	418.295	5,10%
servicio y manejo pagina web	5.783.900	6.082.429	-298.529	105,16%	532.719	6.362.633	310.204	5,10%
Mantenimiento puertas	0	228.800	-228.800	100,00%	20.039	240.468	11.668	5,10%
Repuestos equipos electrónicos	1.725.000	7.197.470	-5.472.470	417,24%	599.789	7.197.470	0	0,00%
Repuestos hidráulicos	3.686.787	2.431.451	1.255.336	65,95%	212.965	2.555.455	124.004	5,10%
Mantenimiento red contraincendios	3.570.000	2.332.400	1.237.600	65,33%	204.279	2.451.352	118.952	5,10%
Mantenimiento equipo gimnasio	2.360.000	1.595.000	765.000	67,58%	139.695	1.676.345	81.345	5,10%
Certificación ascensores	1.957.550	1.677.900	279.650	85,71%	146.956	1.763.473	85.573	5,10%
Mantenimiento equipo de cómputo	500.000	0	500.000	0,00%	0	0	0	0,00%
Mantenimiento software contable sisco	630.361	630.326	35	99,99%	55.206	662.473	32.147	5,10%
Licencias Microsoft	322.110	457.800	-135.690	142,13%	40.096	481.148	23.348	5,10%
Recarga y mantenimiento extintores (71 unidades)	1.330.748	1.062.305	268.443	81,33%	94.792	1.137.503	55.198	5,10%
Mantenimiento pozos eyect caia aguas negras	3.200.000	2.350.000	850.000	73,44%	205.821	2.469.850	119.850	5,10%
Repuestos gimnasio	2.000.000	3.060.000	-1.060.000	153,00%	194.375	2.332.500	-727.500	-23,77%
Repuestos puertas	1.374.631	4.080.667	-2.706.236	296,87%	357.416	4.288.991	208.124	5,10%
Certificación puertas vehicular	452.200	428.400	23.800	94,74%	37.521	450.248	21.848	5,10%
Elementos eléctricas	2.400.000	1.834.600	565.400	76,44%	160.680	1.928.165	93.565	5,10%
Materiales	5.000.000	5.216.800	-216.800	104,34%	456.905	5.482.857	268.057	5,10%
Dotación equipos y herramientas	5.000.000	1.749.300	3.250.700	34,99%	153.210	1.838.514	89.214	5,10%
Señalización sistema evacuación	4.000.000	2.975.000	1.025.000	74,38%	280.560	3.126.725	151.725	5,10%
Total mantenimiento	152.392.787	161.920.626	-9.527.839	106,25%	12.866.624	154.399.491	-7.521.134	-4,64%

GASTOS DIVERSOS

Gastos asambleas	9.000.000	11.106.061	-2.106.061	123,40%	966.667	11.600.000	493.939	4,45%
Decoración Halloween y navidad	5.000.000	4.167.268	832.732	83,35%	333.333	4.000.000	-167.268	-4,01%
Eventos	10.000.000	10.278.741	-278.741	102,79%	833.333	10.000.000	-278.741	-2,71%
Elementos de aseo y cafetería	10.924.935	10.666.990	257.945	97,64%	916.667	11.000.000	333.010	3,12%
Papelaría y fotocopias	1.250.000	1.393.046	-143.046	111,44%	116.667	1.400.000	6.954	0,50%
Transportes	1.000.000	1.440.100	-440.100	144,01%	125.000	1.500.000	59.900	4,16%
Compra plantas y abono jardín	800.000	2.386.162	-1.586.162	298,27%	208.333	2.500.000	113.838	4,77%
SG-SST	4.369.992	3.428.328	941.664	78,45%	141.667	1.700.000	-1.728.328	-50,41%
Gastos reintegro seguro zonas comunes	0	1.985.500	-1.985.500	100,00%	0	0	-1.985.500	-100,00%
Total gastos diversos	42.344.927	46.852.196	-4.507.269	110,64%	3.641.667	43.700.000	-3.152.196	-6,73%

TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1.547.138.231	1.528.883.038	18.255.193	98,82%	150.057.824	1.800.693.883	271.810.845	17,78%
-----------------------------------	----------------------	----------------------	-------------------	---------------	--------------------	----------------------	--------------------	---------------

RESULTADO EJERCICIO OPERACIONAL	117.908.398	139.666.302	-21.757.904	118,45%	7.729.884	92.758.610	-86.907.592	-33,59%
--	--------------------	--------------------	--------------------	----------------	------------------	-------------------	--------------------	----------------

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5

PROYECTO PRESUPUESTO 2026

2.025				2.026			
Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado

NO OPERACIONAL

INGRESOS NO OPERACIONALES

Rendimientos e intereses	0	85.774	-85.774	100,00%	0	0	-85.774	-100,00%
Uso salón comunal y BBQ	12.000.000	16.819.997	-4.819.997	140,17%	1.265.167	15.182.000	-1.637.997	-8,74%
Tarjetas vehiculares	0	731.000	-731.000	100,00%	0	0	-731.000	-100,00%
Uso depósitos	0	2.400.000	-2.400.000	100,00%	200.000	2.400.000	0	0,00%
Consignaciones por identificar no reclamadas	0	846.700	-846.700	100,00%	0	0	-846.700	-100,00%
Otros ingresos	0	2.176.837	-2.176.837	100,00%	0	0	-2.176.837	-100,00%
Uso excedentes acumulados	27.947.294	0	27.947.294	100,00%	5.166.667	62.000.000	62.000.000	100,00%
Ajuste al peso	0	2.769	-2.769	100,00%	0	0	-2.769	-100,00%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	39.947.294	23.063.077	16.884.217	57,73%	6.631.833	79.582.000	56.518.923	245,06%

GASTOS NO OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado
Gastos Bancarios	7.170.828	3.306.094	3.864.734	46,10%	289.559	3.474.707	168.612	5,10%
Ajuste al peso	2	9.069	-9.067	100,00%	0	0	-9.069	-100,00%
Descuento por pronto pago	150.684.862	146.993.300	3.691.562	97,55%	14.072.159	168.865.903	21.872.603	14,88%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	0	1.205.100	-1.205.100	100,00%	0	0	-1.205.100	-100,00%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	157.855.692	151.513.564	6.342.129	95,98%	14.361.717	172.340.610	20.827.046	13,75%

RESULTADO EJERCICIO NO OPERACIONAL	-117.908.398	-128.450.487	10.542.089	108,94%	-7.729.884	-92.758.610	35.891.877	-27,79%
---	---------------------	---------------------	-------------------	----------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------

EXCEDENTE DEL EJERCICIO TOTAL	0	11.215.816			0	0	-11.215.816	-100,00%
--------------------------------------	----------	-------------------	--	--	----------	----------	--------------------	-----------------

NOTAS:

Incremento de la cuota de admón. del 14%

Incremento de los honorarios del servicio de administración del 14.88%

Se mantiene la vigilancia motorizada

Incluye combustible para planta eléctrica, repuestos del gimnasio y disminución del gasto del SG-SST

Se toman 62 millones el excedente acumulado, de no ser aprobado este uso, representaría un incremento de la cuota en 4% más, es decir, la cuota subiría al 18%, con retroactividad.