

ASPECTOS RELEVANTES SOBRE EL ACTIVO, PASIVO, Y PATRIMONIO DE LA CONCURSADA

La compañía Miraval Villanela S.A.S. según su actividad principal (CIU 6810) es una promotora de viviendas, cuyo objeto es promover actividades de desarrollo inmobiliario. Su proyecto bandera, Villanela Condominio Club compuesta por 9 etapas en el municipio de Turbaco, Bolívar. La primera etapa de viviendas se evidencia terminada, la segunda, tercera y cuarta en proceso de construcción.

Cuenta con 13 colaboradores, donde 8 son directos, el resto por prestación de servicios de independientes, se denota proporcional a la operación que actualmente tienen. En su punto alto de producción se estima una capital de trabajo entre 40 y 70 colaboradores, estarán repartidos entre directos e indirectos según se ejecuten las distintas fases del proyecto.

Actualmente Villanela Condominio Club tiene 53 unidades entregadas de la primera etapa y 2 de la segunda etapa. Se espera que, durante el último trimestre del año escriturar entre 7 y 10 unidades de la segunda etapa de 47 unidades. La cuarta etapa consta de 32 unidades, actualmente está en su primera fase de construcción; y la tercera etapa consta de dos torres de 92 apartamentos en total.

Para el desarrollo del proyecto se cuenta con el vehículo de una fiducia de administración inmobiliaria, donde esta aportado el lote, y Miraval Villanela es el fideicomitente desarrollador.

Activos

Los activos fijos de la empresa están compuestos por una propiedad de Inversión y demás activos fijos necesarios para el funcionamiento de la empresa

La propiedad de Inversión representa los derechos fiduciarios del lote sobre el que se está desarrollando el proyecto. Como el subyacente es un terreno y prevalece el fondo sobre la forma, se reconoce el valor de terreno en la elaboración de los estados financieros. Para determinar el valor contable se usa el método de valorización, que periódicamente se lleva a cabo por especialistas para conocer el valor del comercial del lote.

El último avalúo del lote a corte del año 2023 arrojó un valor de diecisiete mil quinientos treinta millones novecientos setenta y tres mil cien pesos m/cte (\$17.530.973.100).

Los demás activos fijos tienen un total de mil trescientos sesenta y cinco millones ciento dieciséis mil ciento cuatro pesos m/cte (\$1.365.116.104). Se componen de la siguiente manera:

| | Agosto 2024 | Diciembre 2023 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Prorratables | 1.271.792.060 | 1.271.792.060 |
| Oficinas | 77.876.792 | 77.876.792 |
| Apartamento modelo | 101.026.393 | 101.026.393 |
| Muebles y enseres | • 10.543.252 | 10.543.252 |
| Caseta prefabricada | 1.771.200 | 1.771.200 |
| Equipos | 18.489.600 | 18.489.600 |
| Activos mobiliarios | 11.426.591 | 11.426.591 |
| Equipo de comunicación | 22.021.890 | 22.021.890 |
| Depreciación acumulada | -149.831.765 | -149.831.765 |
| Total | 1.365.116.014 | 1.365.116.013 |

Los prorratables son inversiones en equipos necesarios para el debido funcionamiento del proyecto que pasarán a la administración del condominio. En la actualidad son necesarios en el para la operatividad de la compañía y el funcionamiento eficiente de Villanela Condominio Club.

En el activo Corriente, el trabajo en curso es la partida más significativa; La variación de esta cuenta refleja la actividad de la compañía. Esta partida tendrá variaciones durante la fase de administración del proceso de reorganización por reflejo del giro ordinario del negocio.

El trabajo en curso que contempla todas las fases de construcción, tiene un valor acumulado de treinta y cinco mil seiscientos doce millones trece mil seiscientos cincuenta pesos m/cte (\$35.612.013.650)

Estos se componen en cuatro grandes rubros:

| Rubro | Importe |
|---|----------------|
| Intereses crédito constructor | 13.441.736.818 |
| Facturación del constructor | 17.207.019.901 |
| Terrenos des englobados de etapa 2 | 1.980.000.000 |
| Costos activados (personal y proveedores) | 2.983.2566.631 |

Para mantener la correlación ingresos-gastos, estos costos se amortizan una vez se reconoce el ingreso por la escrituración de las unidades, según la NIIF 15.

Pasivos

Los pasivos más representativos son:

| Rubro | Importe |
|---|-----------------|
| Impuestos distritales | 381.251.305 |
| Impuestos nacionales | 718.998.274 |
| Obligaciones laborales | 934.139.346 |
| Promitentes compradores | 10.135.013.0281 |
| Cuentas por pagar (proveedores, terminaciones de contrato y honorarios) | 17.314.950.304 |

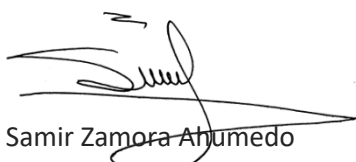
Patrimonio

La composición del patrimonio es la siguiente:

| PATRIMONIO | | |
|---------------------------------------|------|-----------------------|
| Capital social | 21 | 2.485.000.000 |
| Resultado del ejercicio | - | 606.236.269 |
| Resultado de ejercicios anteriores | . | 6.692.027.097 |
| Utilidades retenidas por convergencia | 22 - | 6.628.536.249 |
| Otros componentes del patrimonio | 23 | 17.385.937.100 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 19.328.191.679 |

Los **otros componentes del patrimonio** están compuestos por la cuenta de reserva de superávit de valorización.

Atentamente,



Samir Zamora Ahumado
Promotor asignado y Representante legal
MIRAVAL VILLANELA S.A.S.
Nit. 900.843.533-6