

INFORME ANUAL 2025

CONJUNTO RESIDENCIAL ALISO VIVIENDA
MULTIFAMILIAR AGRUPADA VIS –
PROPIEDAD HORIZONTAL

MARZO 28, 2026



INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

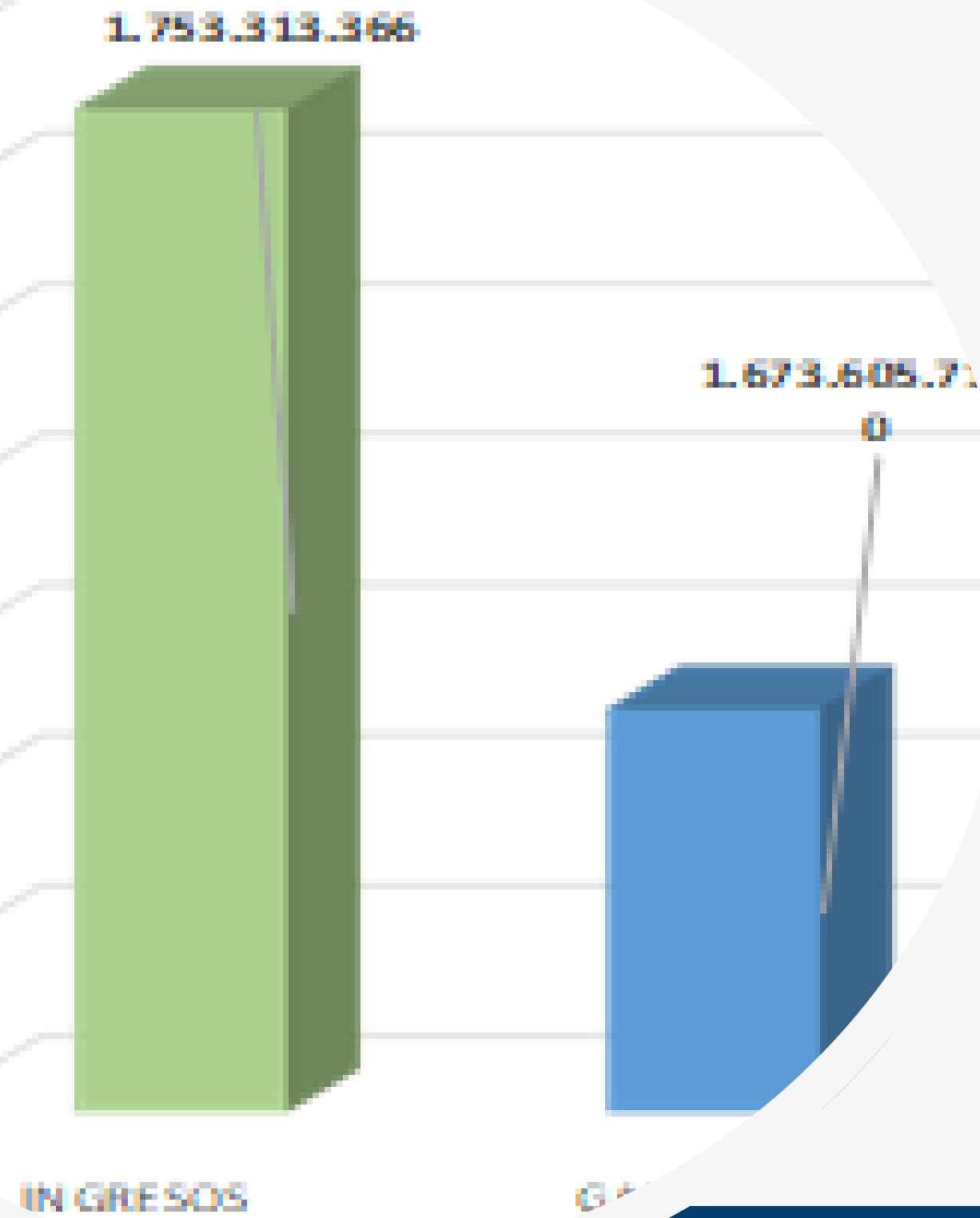
En cumplimiento de las funciones asignadas a la administración y de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, me permito presentar a la honorable Asamblea General de Copropietarios el informe de gestión correspondiente al año 2025 del Conjunto Residencial Aliso.

Este informe recoge las principales acciones administrativas, financieras y operativas desarrolladas durante el periodo, orientadas al adecuado manejo de los recursos de la copropiedad, la conservación de los bienes comunes, el fortalecimiento de la seguridad y el mejoramiento continuo de los servicios y la convivencia dentro del conjunto



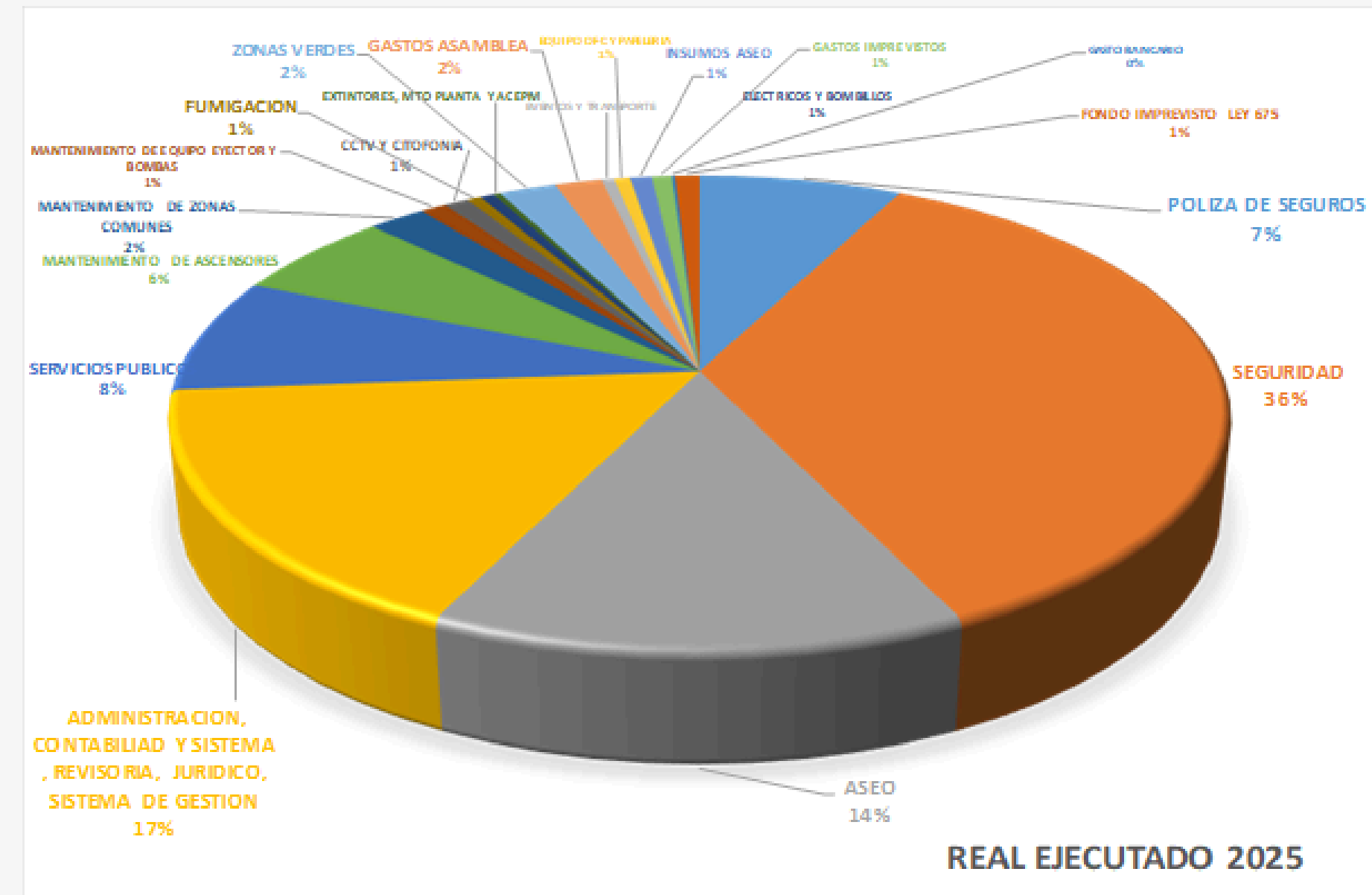
ASPECTOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2025 se percibieron un total de ingresos por valor de MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TRESCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$1.753.313.366) MC/TE dados por recaudos de cuotas de administración, rendimientos financieros, interese de mora, cuotas de administración constructora y aprovechamientos, frente a unos gastos totales por valor de MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS (\$1.673.605.719) MCTE, para un resultado del ejercicio positivo del ejercicio por valor de SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$79.707.647) MCTE. Es de aclarar que estos excedentes se encuentran en cartera



EJECUCION PRESUPUESTAL

CONCEPTO	REAL EJECUTADO	PARTICIP % EJEC 21
POLIZA DE SEGUROS	122.959.873	7%
SEGURIDAD	597.468.980	36%
ASEO	233.724.076	14%
ADMINISTRACION, CONTABILIDAD Y SISTEMA , REVISORIA, JURIDICO, SISTEMA DE GESTION	279.832.000	17%
SERVICIOS PUBLICOS	130.359.292	8%
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	99.742.843	6%
MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES	34.775.200	2%
MANTENIMIENTO DE EQUIPO EYECTOR Y BOMBAS	15.846.752	1%
CCTV Y CITOFONIA	14.825.006	1%
FUMIGACION	8.372.027	1%
ELECTRICOS Y BOMBILLOS	8.619.500	1%
EXTINTORES, MTO PLANTA Y ACEPM	4.309.097	0%
ZONAS VERDES	34.635.000	2%
GASTOS ASAMBLEA	28.393.473	2%
EVENTOS Y TRANSPORTE	7.855.700	0%
EQUIPO OFC Y PAPELERIA	9.630.341	1%
INSUMOS ASEO	13.465.945	1%
GASTOS IMPREVISTOS	11.770.000	1%
GASTO BANCARIO	1.850.214	0%
FONDO IMPREVISTO LEY 675	15.170.400	1%
TOTAL	1.673.605.719	100,0%



Del análisis de la estructura del gasto se concluye que:

Vigilancia: 36 %, Servicio de aseo: 14%, Servicios administrativos 17% , Servicios públicos: 8% . Mantenimientos de ascensores 6 % póliza de seguros 7 % del total del presupuesto, estos rubros representan en el presupuesto del conjunto el 88% del total del gasto, lo cual evidencia que la mayor concentración presupuestal está orientada a seguridad y mantenimiento operativo.

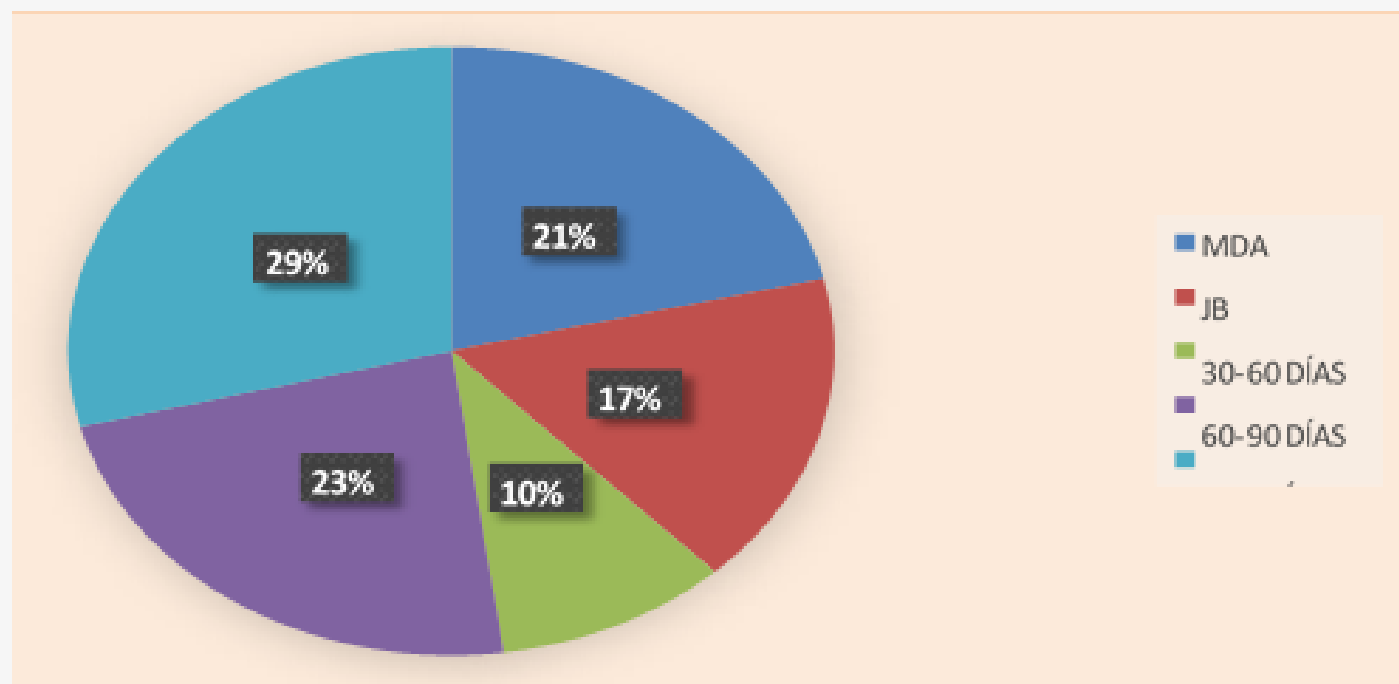
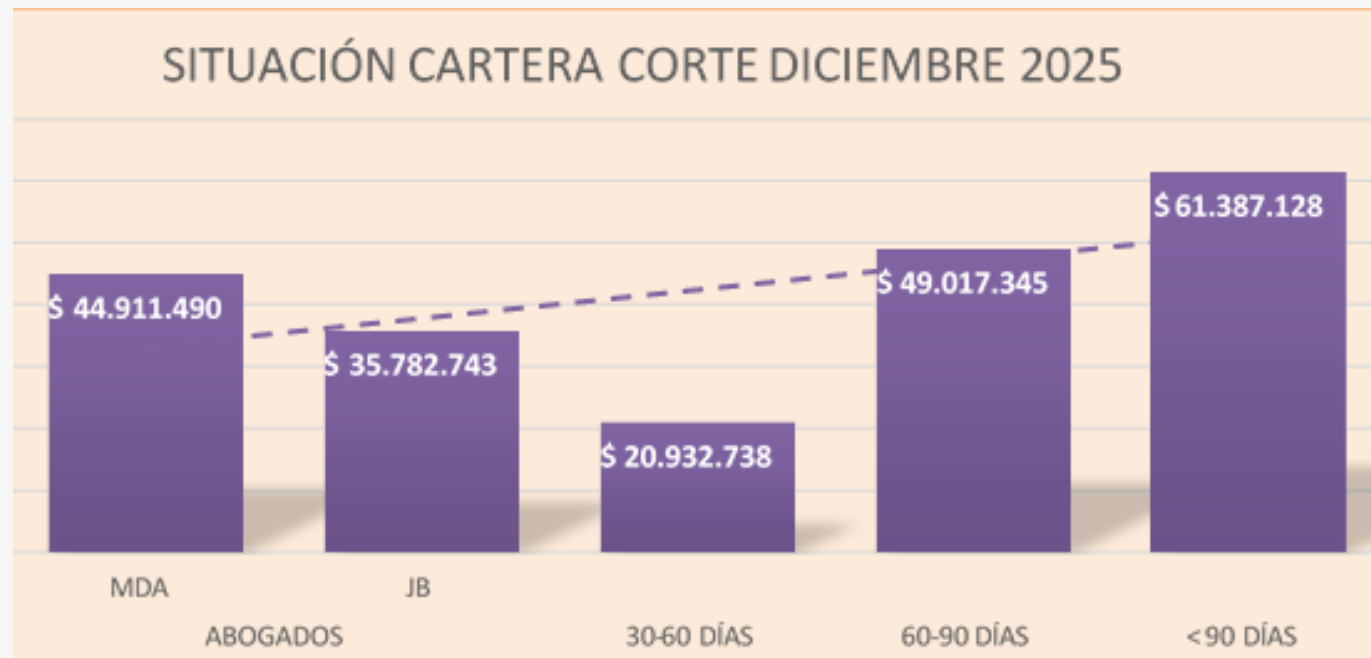
CARTERA A DIC 31 2026

Al cierre de diciembre 2025, se tiene una cartera por valor de \$236.026.053 que se desglosa de la siguiente manera:

TORRE	VALOR
1	\$ 16.550.250
2	\$ 10.209.493
3	\$ 19.558.624
4	\$ 11.338.360
5	\$ 6.271.820
6	\$ 16.920.438
7	\$ 8.345.479
8	\$ 13.226.383
9	\$ 3.288.206
10	\$ 10.444.470
11	\$ 9.523.790
12	\$ 20.164.627
13	\$ 6.673.608
14	\$ 3.656.600
15	\$ 10.947.30
	0
16	\$ 15.865.600
17	\$ 9.305.900
18	\$ 7.440.188
19	\$ 8.251.900
20	\$ 7.943.200
21	\$ 13.897.217
22	\$ 2.330.400
23	\$ 1.612.600
24	\$ 2.259.600
TOTAL	\$ 236.026.053

Con corte a noviembre de 2025, el saldo total de la cartera fue por valor de \$150.415.934. Para diciembre la cartera, incremento un 64%.





- Cartera en proceso jurídico: Actualmente, se encuentra en manos de 2 abogados, una cartera vencida por un valor de \$44.911.490, la cual representa el 19% del total de la cartera y otra cartera vencida por valor de \$35.782.743 la cual representa el 15% del total de esta. Total \$80.694.233.
- Cartera con mora superior a 90 días: Este valor desciende a \$61.387.128, lo que representa el 26% del total de la cartera. Cobro Prejurídico con invitación a acuerdo de pago, honorarios 20%.
- Cartera con mora entre 60 y 90 días: La cartera en esta condición desciende a \$49.017.345, equivalente al 21% del total. Se realizó la gestión de envío de 93 cartas, correspondientes al primer aviso de cobro Prejurídico, dirigidas a los copropietarios en esta condición.
- Cartera con mora entre 30 y 60 días: El monto asciende a \$20.932.738, lo cual representa el 9% del total de la cartera. Se enviaron 114 recordatorios de pago a los correspondientes deudores.

INMUEBLES EN ACUERDO DE PAGO CON ABOGADO

No. INMUEBLE	VALOR TOTAL
1403	\$ 2.609.384
12206	\$ 5.314.830
12204	\$ 5.925.280
12503	\$ 6.376.910
3401	\$ 6.694.760
TOTAL	\$ 26.921.164

Actualmente, se encuentran cinco (5) inmuebles con acuerdos de pago vigentes, por un valor total de \$26.921.164, lo que representa el 11% del total de la cartera

CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR

Al cierre de diciembre 31 tenemos \$ 2.774.100 en consignaciones por identificar

CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		
FECHA	CONCEPTO	VALOR
11/01/2025	TRANSFERENCIA REF 50116	156.000,00
17/02/2025	TRANSFERENCIA REF 221004963	215.000,00
10/03/2025	TRANSFERENCIA REF 1014274804	16.000,00
16/04/2025	TRANSFERENCIA REF 1434	300.000,00
24/08/2025	TRANSFERENCIA REF 1025	183.000,00
14/10/2025	TRANSFERENCIA REF 30221	185.800,00
31/10/2025	TRANSFERENCIA REF 20409	400.000,00
09/11/2025	TRANSFERENCIA REF 1320	183.000,00
10/11/2025	TRANSFERENCIA REF 38159596	559.300,00
17/12/2025	TRANSFERENCIA REF 18382	210.000,00
15/12/2025	TRANSFERENCIA REF 263868440	183.000,00
23/12/2025	TRANSFERENCIA REF 1013607481	183.000,00
TOTAL		2.774.100,00

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Durante el año se brindó atención permanente a copropietarios y residentes a través de la oficina de administración, correo electrónico, teléfono y WhatsApp, atendiendo solicitudes relacionadas con convivencia, facturación, acuerdos de pago, quejas, reclamos y consultas administrativas.

Entre los temas más recurrentes gestionados se encuentran:

- Uso adecuado de parqueaderos.
- Tenencia responsable de mascotas.
- Manejo de residuos y uso del cuarto de basuras.
- Seguimiento a servicios de vigilancia, aseo, jardinería y mantenimiento general.

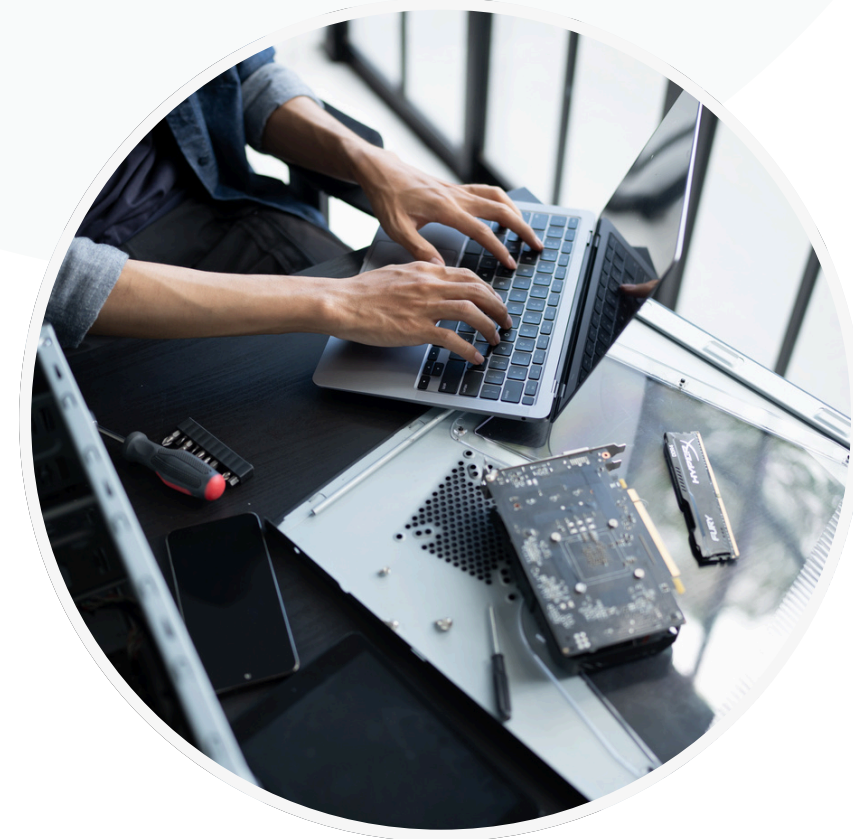
En total se gestionaron 2.590 solicitudes y requerimientos (PQRS), destacándose trámites como registro facial, mudanzas, ingreso de materiales, actualización de datos y carnetización de bicicletas.



MANTENIMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

Durante el año 2025 se ejecutaron múltiples actividades de mantenimiento y adecuación orientadas a mejorar la seguridad, funcionalidad y conservación de las zonas comunes, entre las cuales se destacan:

- Instalación de 18 cámaras perimetrales y 10 cámaras internas.
- Implementación de reconocimiento facial y botón de pánico.
- Mantenimiento periódico de ascensores, planta eléctrica y sistemas contra incendio.
- Cambio e instalación de luminarias LED en diferentes torres y zonas comunes.
- Adecuaciones y mejoras en el cuarto de basuras, con señalización y separación de residuos.
- Mantenimiento de tanques de agua potable, bombas y sistemas hidráulicos.
- Limpieza de cubiertas, rejillas y sifones.
- Pintura y mantenimiento de fachadas, zonas comunes y áreas administrativas.
- Implementación de señalización vial y organización de parqueaderos.
- Adecuaciones en portería, recepción y zonas comunes.
- Actividades de fumigación y control de plagas en todas las torres.



COMUNICACIONES Y CONVIVENCIA

Durante el año se enviaron múltiples circulares informativas relacionadas con:

- Manejo de residuos.
- Uso adecuado de zonas comunes.
- Tenencia responsable de mascotas.
- Seguridad y prevención.
- Obras de mantenimiento y pintura de fachadas.
- Eventos comunitarios y actividades del conjunto.

Estas comunicaciones permitieron mantener informada a la comunidad y fortalecer la convivencia.

se desarrollaron actividades comunitarias como el evento de Halloween, jornadas de vacunación de mascotas, capacitaciones ambientales y actividades de integración para residentes.



GESTION ADMINISTRATIVA Y DE REPRESENTACION LEGAL

La gestión administrativa correspondiente al año 2025 estuvo orientada al manejo responsable, transparente y eficiente de los recursos económicos de la copropiedad, procurando siempre el cumplimiento del presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

A pesar de los desafíos derivados del nivel de cartera existente durante el periodo, se implementaron estrategias de control del gasto y seguimiento financiero que permitieron cerrar el año sin deudas pendientes con los proveedores, garantizando así la continuidad de los servicios y la estabilidad económica del conjunto residencial.

En cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 675 de 2001, la administración ejerció la representación legal de la copropiedad ante las autoridades municipales, judiciales y policivas, velando por la defensa de los intereses institucionales del conjunto y el cumplimiento de la normatividad aplicable.

De igual manera, la gestión administrativa estuvo enfocada en la conservación y adecuado mantenimiento de los bienes comunes, mediante acciones dirigidas al mantenimiento de la infraestructura, el fortalecimiento de los esquemas de seguridad, la mejora en la gestión de residuos y el acompañamiento permanente a los residentes.

Estas acciones tuvieron como propósito garantizar el adecuado funcionamiento de la copropiedad, optimizar la prestación de los servicios comunes y promover un ambiente de convivencia armónica entre propietarios y residentes.



Finalmente, la administración agradece a los miembros del Consejo de Administración, a los copropietarios y residentes por el acompañamiento, la confianza y el apoyo brindado durante la gestión del año 2025.

Los resultados presentados son el reflejo de un trabajo orientado a la transparencia, la responsabilidad en el manejo de los recursos y el compromiso permanente con el bienestar de la comunidad. Continuaremos trabajando de manera articulada para fortalecer la administración del Conjunto Residencial Aliso, mejorar continuamente los servicios y seguir construyendo un entorno seguro, organizado y armónico para todos.

GRACIAS

Grupo administrativo

Carolina Torres – Coordinadora Administrativa

Marcela Sanchez – Asistente Administrativo y Contable

Jeisson Franco –Asistente Administrativo y Contable

Nancy Jeannette Espinosa Hurtado – Representante Legal y administradora



**Administrame
Copropiedad co
responsabilidad**



Espinosa Hurtado
PROPIEDAD HORIZONTAL