



**ADMINISTRADORES  
DIAZ PH SAS**

# **INFORME DE GESTIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS**

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

**AGRUPACION PRADOS DE LA CALLEJA**

**PERIODO DE GESTIÓN: 01 ENERO 2025 A 30 DICIEMBRE 2025**

**FECHA DEL INFORME: MARZO 2026**

---

## Índice de Gestión y Rendición de Cuentas 2025

### 1.

#### Introducción y Resumen Ejecutivo

- 1.1. Saludo de la Administración: Bienvenida y propósito de la asamblea.
  - 1.2. Logros Destacados del Periodo: Resumen de las metas alcanzadas durante el año.
- 

### 2.

#### Informe de Gestión Administrativa y Operativa

- **2.1. Proyectos Especiales de Infraestructura:**
    - Apadrinamiento de espacio público (Convenio IDRDR).
    - Remodelación de la portería y accesos vehiculares.
    - Realce del cerramiento en zona de parques.
  - **2.2. Mantenimiento y Certificación de Ascensores:**
    - Cambio de cables de tracción y mantenimiento correctivo (Estilo Ingeniería).
    - Certificación técnica bajo norma NTC 5926-1:2021.
  - **2.3. Sistema Hidroneumático y Plomería:**
    - Actualización del sistema de presión de agua potable y cambio de tanques.
    - Reparación de bombas principales y registros en torres.
  - **2.4. Intervenciones Locativas y de Ornato:**
    - Impermeabilización de cubiertas y reparación de filtraciones en parqueaderos.
    - Mantenimiento de zonas comunes: pintura, iluminación y adecuación de cancha de squash.
    - Recuperación y embellecimiento de jardines.
  - **2.5. Gestión de Convivencia y Seguridad:**
    - Actualización y ajuste del Manual de Convivencia.
    - Gestión de siniestros y reclamaciones ante aseguradoras.
    - Dotación de equipos de emergencia y seguridad.
    - Servicio de vigilancia y proceso de licitación 2026.
- 

### 3.

#### Informe Financiero

- 3.1. Estado de Cartera: Estrategias de cobro persuasivo, acuerdos de pago y procesos jurídicos.

### 3

- 3.2. Ejecución Presupuestal: Análisis de gastos en servicios públicos y variaciones operativas.
  - 3.3. Cuota Extraordinaria 2025: Avance de proyectos financiados y estado de recaudación.
- 

### 4.

#### **Proyecciones y Proyectos Futuros**

- 4.1. Inversiones Prioritarias 2026: Hoja de ruta para el primer trimestre y nuevos compromisos.
- 

### 5.

#### **Cierre y Agradecimientos**

- 5.1. Equipo de Trabajo: Presentación del personal administrativo y financiero.
- 5.2. Mensaje Final: Agradecimiento a los copropietarios.

## 1. Introducción y Resumen Ejecutivo

### 1.1 Saludo

Estimados copropietarios.

En nombre del **Consejo de Administración y Administradores Diaz PH SAS**, es un verdadero honor darles la más cordial bienvenida a esta Asamblea General de Copropietarios. Este encuentro anual representa una oportunidad vital para rendir cuentas sobre la gestión realizada durante el último periodo y, fundamentalmente, para escucharlos y planear juntos el futuro de nuestra comunidad.

El presente informe ha sido estructurado para ofrecerles una visión clara, detallada y transparente de las acciones, los logros operativos y el estado financiero de nuestra Agrupación. Todo lo aquí expuesto es el fruto del trabajo constante y la colaboración estrecha entre la administración, el consejo y los residentes.

### 1.2 Resumen de Gestión y Logros Destacados

Durante el periodo comprendido entre el **01 de enero y el 30 de diciembre de 2025**, nuestra gestión se enfocó en el fortalecimiento de la infraestructura, la seguridad jurídica y el bienestar común. Entre los hitos más significativos de este año, resaltamos:

## 1. PROYECTO DE APADRINAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO

### I. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN

Dando cumplimiento al **compromiso adquirido en la Asamblea General del año anterior**, el proyecto de apadrinamiento del parque aledaño se consolida como una respuesta estratégica a la necesidad de garantizar un entorno seguro, estéticamente agradable y funcional. Esta gestión directa no solo mitiga riesgos de inseguridad, deterioro y presencia de vectores, sino que constituye una acción concreta para asegurar la **valorización sostenida** de nuestras unidades privadas."

### II. DESGLOSE TÉCNICO DE LA GESTIÓN REALIZADA

Durante el último trimestre, la Administración completó satisfactoriamente el ciclo de requisitos exigidos por el **Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD)** bajo la modalidad de "Convenio de Apadrinamiento"

## 2.1. Gestión Administrativa y Financiera

- **Análisis de Costos:** Se elaboró un presupuesto detallado de mantenimiento anual que contempla insumos de jardinería, herramientas de aseo y reparaciones menores.
- **Aseguramiento de Riesgos:** Se tramitó y radicó la **Póliza de Responsabilidad Civil y Cumplimiento**, instrumento jurídico que blinda a la Agrupación ante cualquier eventualidad durante la ejecución del convenio.

## 2.2. Capacidad Operativa Instalada

- **Recurso Humano:** Se definieron las rutas de trabajo para el personal de mantenimiento (toderos) optimizando sus jornadas para incluir las labores en el parque sin afectar la operatividad interna de la Agrupación.
- **Alcance:** Las actividades aprobadas incluyen poda, recolección de residuos, limpieza de senderos y vigilancia preventiva.

## III. BITÁCORA DE INTERLOCUCIÓN INSTITUCIONAL

A continuación, se detallan las gestiones de control realizadas ante la autoridad distrital:

1. **Reunión de Enlace (noviembre 2025):** Se asistió a la convocatoria oficial del IDRDR en el predio ubicado en la Calle 114 #21-48. En esta sesión se validó que el expediente de la Agrupación cumple con el 100% de la normativa vigente.
2. **Confirmación de Viabilidad:** El asesor del IDRDR asignado al proyecto confirmó que el parque se encuentra en la lista de activos aptos para entrega inmediata.
3. **Compromiso de Entrega:** Se estableció formalmente el plazo de entrega para mediados de diciembre de 2025, el cual se encuentra actualmente en mora por razones ajenas a la Agrupación.

## IV. ANÁLISIS DE RIESGOS Y ESTADO ACTUAL

A fecha de corte, el proyecto presenta un **estatus de espera administrativa**.

## V. HOJA DE RUTA - PRIMER TRIMESTRE (Q1 - 2026)

Se han definido los siguientes pasos críticos para destrabar el proceso:

- **Semana 1 (Enero):** Envío de oficio formal de "Solicitud de Cumplimiento" citando los compromisos adquiridos en noviembre.
- **Semana 2 (Enero):** Visita presencial a la sede administrativa del IDRDR para gestión directa con la Dirección Técnica.
- **Febrero (Proyectado):** Suscripción del Acta y ejecución de la "Jornada de Inauguración y Embellecimiento" con la participación de los copropietarios.

## 2. Actualización y Ajuste del Manual de Convivencia

Nos complace informarles que se ha culminado con éxito un proceso **exhaustivo y riguroso de revisión y actualización de nuestro Manual de Convivencia**. Este esfuerzo surge de la firme voluntad de esta administración por contar con un marco normativo moderno, justo y plenamente alineado con las necesidades actuales y la realidad social de nuestra copropiedad.

### Un Trabajo de seis Meses de Análisis Detallado

La actualización no fue un proceso fortuito, sino el resultado de **seis meses de trabajo continuo e ininterrumpido**. Durante este periodo, se realizaron múltiples mesas de trabajo y sesiones de análisis profundo con el objetivo de identificar los vacíos normativos previos y proponer soluciones que garanticen una convivencia armónica y el respeto por los derechos de todos.

### Participación de Expertos y Liderazgo

Este proyecto fue desarrollado bajo una metodología interdisciplinaria, contando con la participación activa y coordinada de:

1. **El Consejo de Administración:** Velando por los intereses de los propietarios y la visión a largo plazo de la unidad.
2. **La Administración:** Aportando la experiencia operativa y los casos del día a día que requerían regulación.
3. **Asesoría Legal Especializada:** Contamos con el acompañamiento jurídico de alto nivel del **Dr. Juan David Cuervo** y el abogado **Sergio Bello**, quienes garantizaron que cada punto del nuevo manual cumpla estrictamente con la Ley 675 de 2001, la Constitución Nacional y las sentencias más recientes de la Corte Constitucional en materia de propiedad horizontal.

El anterior documento fue entregado con anticipación a la asamblea para su revisión y observaciones.

## 3. Gestión de Siniestros: Daños en Vehículos de Residentes

Se tramitaron reclamaciones ante la aseguradora **Allianz** por daños materiales ocasionados a los vehículos de dos copropietarios. La situación se resolvió de la siguiente manera:

1. **Vehículos Afectados:**
  - **Torre 2 Apto: 602** (Sr. John Montoya).
  - **Torre 3 Apto: 1102** (Sr. Luis Alejandro Martínez).
2. **Respuesta y Resolución de la Aseguradora:**
  - La aseguradora Allianz **aceptó y canceló las reclamaciones** correspondientes a ambos residentes.
  - **Indemnizaciones específicas:**
    - Para el vehículo del **Apto 602**, el valor reconocido fue de **\$7.813.982**.

- Para el vehículo del **Apto 1102**, el valor reclamado fue de **\$8.499.304**. En este caso, la aseguradora cubrió la suma de **\$7.075.804** (correspondiente al valor total menos el deducible), mientras que la copropiedad asumió el valor del deducible por **\$1.423.500**.

**4. Mantenimiento y Embellecimiento de jardines:** Se llevó a cabo la adquisición y siembra de material vegetal en las áreas comunes de la copropiedad. Esta labor, ejecutada por el jardinero de la Agrupación, permitió renovar la estética de las zonas verdes, brindando una apariencia más armonizada y saludable al entorno.

**Recuperación de Zonas Verdes:** Con el objetivo de mejorar el impacto visual del conjunto, se realizó una jornada de siembra de nuevas especies ornamentales. Gracias a la gestión del jardinero, se logró transformar el estado de los jardines, garantizando un ambiente más acogedor y estéticamente superior para los residentes.

**Siembra y Ornato:** Se realizó la compra y plantación de matas decorativas en diversos puntos de la copropiedad. Bajo la supervisión de nuestro jardinero, esta labor de embellecimiento ha revitalizado nuestras áreas verdes, mejorando notablemente la imagen de nuestra Agrupación.



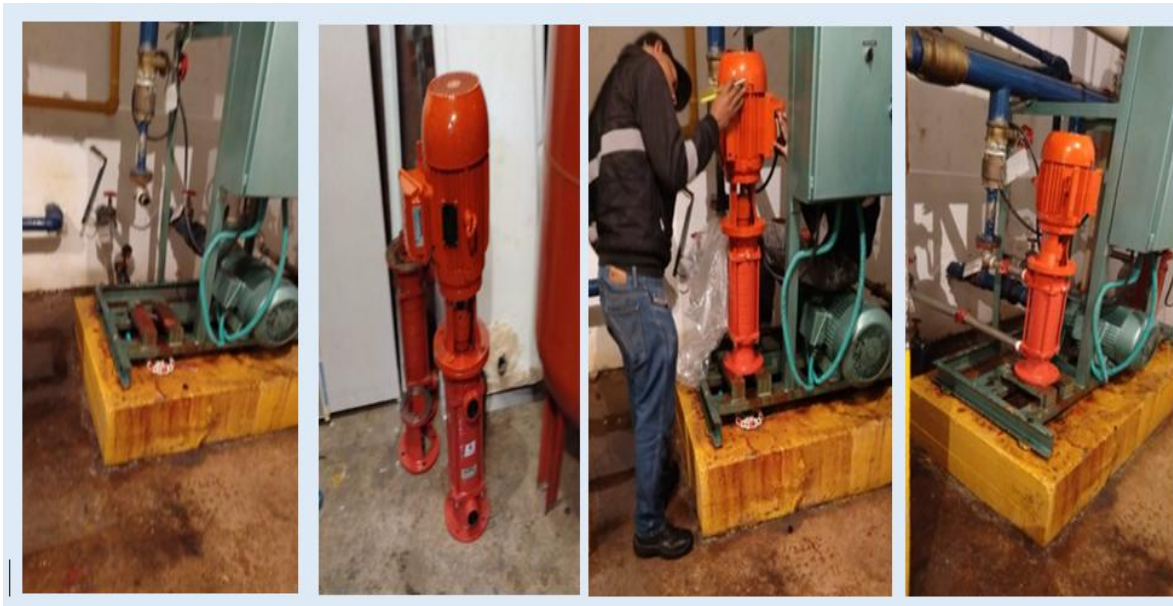
## 2. Informe de Gestión Administrativa y Operativa

### 1. Actualización del sistema de presión de agua potable".

- **Acción:** Se instalaron tanques nuevos y se cambiaron las **válvulas de cheque**.
- **Propósito:** Optimizar el sistema de presión de agua para que el flujo sea constante y eficiente en todo el lugar.

## 2. Arreglo de Bombas

- **Acción:** Intervención técnica y reparación de las bombas principales del sistema.
- **Propósito:** Garantizar que el suministro de agua no falle y que la maquinaria funcione correctamente sin ruidos o fallas mecánicas



**En resumen:** Este fue un mantenimiento integral que abarcó desde el almacenamiento de presión y el bombeo de agua, hasta la reparación de fugas o fallas en las tuberías de distribución.

## 3. Reparación de Registros

- **Acción:** Trabajos de plomería en tuberías y registros de zonas comunes.
- **Detalle específico:** Se mencionan reparaciones puntuales en la **Torre 3** (específicamente para los apartamentos 502 y 801)

- 

## 4. Resumen de Actividades LOCATIVAS

- **Goteras en Parquederos:** Se repararon filtraciones en el área de estacionamientos, interviniendo puntos críticos específicamente en los parquederos 32, 74 y 165.
- **Filtraciones en Apartamentos:** Se realizó la revisión y el diagnóstico de humedades reportadas en apartamentos (como el 1103 y 1203) para identificar si el origen provenía de áreas comunes.

- **Trabajo en Cubiertas:** Se intervino en las cubiertas de las Torres 2 y 4. Este proceso incluyó la aplicación de emulsión y Sika Fill para asegurar una impermeabilización efectiva.
- **Pintura en Zonas Comunes:** Se dio continuidad a las labores de pintura en las áreas comunes, enfocándose principalmente en las escaleras y los puntos fijos de la **Torre 1 y Torre 2.**
- **Mantenimiento de Ascensores:** Se ejecutaron obras en los fosos y accesos de los ascensores de las **Torres 1 y 2.** Estos trabajos son parte de la preparación necesaria para el proceso de certificación técnica.
- **Reparaciones por Sismo:** Se repararon daños en zonas comunes como senderos y muros que resultaron afectados por eventos sísmicos, restaurando la integridad de estas estructuras.
- **Certificación Ascensores:** Se instaló nueva señalización y avisos en los ascensores. Esto se hizo para dar cumplimiento a la norma NTC 5926-1:2021.
- **Dotación de Emergencia:** Se adquirieron, armaron e instalaron nuevos botiquines, camillas y sillas de ruedas para todas las torres. Este equipamiento se alinea con los requerimientos de los Bomberos.

## 5. Detalle del Mantenimiento (AREA DE PARQUEADEROS Y ZONAS COMUNES)



The screenshot displays a maintenance management interface with three main sections:

- 01. Limpieza de Parqueaderos** (Semanal, COMPLETADO)
  - Barrido periódico** (Rutinario): Eliminación de polvo y residuos en todas las áreas de circulación vehicular y peatonal.
  - Atención especial** (Crítico): Limpieza profunda de goteos por filtraciones y manchas de aceite (con coordinación previa).
- 02. Sifones y Cuartos de Basura** (Quincenal, EN PROCESO)
  - Mantenimiento profundo** (Técnico): Limpieza técnica de sifones y rejillas en todas las torres para evitar obstrucciones.
  - Saneamiento de SHUT** (Sanitario): Desinfección de cuartos de basura y ductos para garantizar higiene total y control de olores.
- 03. Lavado a Presión** (Mensual, PROGRAMADO)
  - Zonas clave** (Estético): Senderos peatonales, muros de ingreso principal y fachadas de áreas comunes.
  - Objetivo** (Conservación): Eliminar moho, verdín y suciedad incrustada mediante hidrolavadora industrial.



## 6. Detalle de los Trabajos de iluminación zonas comunes

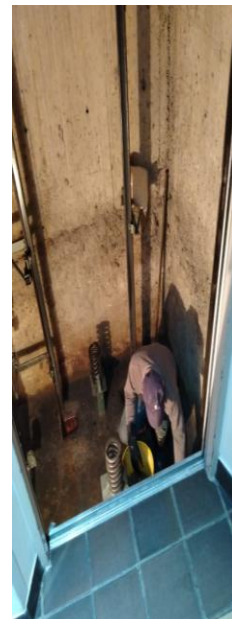
- **Iluminación Zonas Comunes:** Se reemplazaron luminarias, bombillos y sensores de movimiento en pasillos, sótanos y cabinas de ascensores. Esta labor se centró específicamente en las Torres 2 y 4 y zonas comunes.



Se destacan tres puntos principales:

1. **Iluminación Zonas Comunes:** Se detalla el reemplazo de luminarias, bombillos y la instalación de sensores de movimiento en pasillos, sótanos y cabinas de ascensores (específicamente en las Torres 2 y 4).

2. **Certificación Ascensores:** Se enfoca en la instalación de nueva señalización y avisos dentro de los ascensores para cumplir con la norma de seguridad NTC 5926-1:2021. Trabajos internos en el foso del ascensor torre 2.
3. **Dotación de Emergencia:** Describe la adquisición, armado e instalación de equipos de emergencia esenciales como botiquines, camillas y sillas de ruedas para todas las torres, cumpliendo con los requerimientos de los bomberos.
4. Se culmino con éxito el trabajo del shut de basuras.



### Mantenimiento general de Infraestructura ascensores (Cuota Extraordinaria).

Proyecto	Meses de Ejecución / Avance	Detalle de la Obra
<b>Remodelación de Portería</b>	Enero - Julio	Se realiza acompañamiento de labores para la terminación de la nueva portería, se coordinan los pagos a proveedores, trámites de cotizaciones para iluminación, citofonía, puertas y barandas metálicas. Se instaló concreto en el segundo acceso vehicular y se hicieron trabajos de pintura en rejas y cubierta. Se coordinó el retiro de la caseta antigua. Se coordina evento de inauguración de la nueva portería para el mes de agosto 2025.
<b>Proyectos Especiales Cuota Extraordinaria asamblea marzo 2025 7 items</b>	<b>Meses de Ejecución / Avance</b>	<b>Detalle de la Obra</b>
<b>1.Instalación y certificación ganchos de anclaje cubiertas</b>	Octubre - diciembre	Con la empresa <b>Hepsa S.A.S</b> , se realizó el trabajo de suministro, instalación y certificación de Anclajes e las 4 cubiertas de las torres de la agrupación Prados de la Calleja,
<b>2.Inpermeabilización de cubiertas</b>	En proceso	Trabajo que ya cuenta con contrato de obra para empezar en el mes de abril.
<b>3.Reinstalación de pararrayos</b>	Septiembre / Diciembre	La firma ITT, realizo trabajo de instalación de los pararrayos en las 4 torres de la copropiedad.
<b>4. Compra y puesta a punto de equipo hidro-neumático</b>	Abril / diciembre	La empresa BLUE RED ejecutó el trabajo de suministro e instalación de repuestos del equipo hidroneumático, incluido el tablero eléctrico, dejando el sistema operando normalmente y sin presentar fallas.

<b>5.Cambio de cables de tracción 4 unidades</b>	Abril /Diciembre	La empresa ESTILO Ingeniería realizó el cambio de los cables de tracción de los 8 ascensores
<b>6.Realce Cerramiento Zona Parques</b>	Mayo - Octubre	Se realizó el pago del anticipo y se programó la instalación de las rejas. Se avanzó en el trabajo de realce del área perimetral y de las rejas del área del parque, quedando terminada la labor, con la empresa Proyectos Calderón.
<b>7.Reemboquillado plazoletas</b>	En proceso	Trabajo que se realizara en el año 2026.

## 2. Mantenimiento y Certificación de Ascensores. (Estilo ingeniería).

<b>Obra / Gestión</b>	<b>Meses de Ejecución</b>	<b>Detalle de la Obra</b>
<b>Reparación por Filtración (Torre 4)</b>	Abril	Se presentó una afectación por filtración de tubería. Se realizó el secado interno del sistema y el <b>cambio del motor del ascensor</b> por daños de humedad (Empresa ESTILO).
<b>Certificación de Ascensores</b>	Abril - Julio	Se certificaron los ascensores de la Torre 1 y se recertificaron los de las Torres 3 y 4 en julio con la empresa SERVIMETERS. Se realizaron arreglos menores (citofonía, resanes en fosos) para cumplir con los requisitos.
<b>Arreglo Citofonía</b>	Abril - Octubre	Se realizaron ajustes y arreglos en el sistema de citofonía de los ascensores con el ingeniero eléctrico José Joaquín Torres y la empresa Estilo, incluyendo el traslado de cableado a la nueva portería.
<b>Mantenimiento Fosos</b>	Junio	Se realizó resane en el área del foso del ascensor de la Torre 1, piso 3, y secado del foso de la Torre 2 debido a una novedad de tubería.

### 3. Intervenciones Locativas y de Plomería

Obra / Gestión	Meses de Ejecución	Detalle de la Obra
<b>Manejo de Filtraciones en Parqueaderos</b>	Abril - Agosto	Se identificaron filtraciones en parqueaderos (N° 5, 39, 53, 74, 79, 118, 121, 137, 172, 173, 174). Se aplicó Sika Flex y se aprobó la fabricación de <b>ocho (8) bandejas</b> para mitigar las goteras en las áreas más afectadas.
<b>Roturas de Tubería Mayores</b>	Abril, Junio	Se presentaron daños en tuberías por cortes de agua programados (Abril), requiriendo cambio de tuberías y registros. En junio, una rotura de tubería de 4" en sótanos generó daños a un vehículo (cristal) y en el foso de la Torre 2.
<b>Mantenimiento de Cubiertas y Techos</b>	Abril, Julio	Se realizó limpieza y reparación de la cubierta del área del gimnasio (Abril) y trabajos de resane y pintura para atender filtraciones en apartamentos (ej. 4-1103) y cubiertas de la portería nueva (Julio, Agosto).
<b>Tubería de Aguas Lluvias</b>	Junio - Octubre	Se atendió la caída de una tubería de aguas lluvias en sótanos que afectó dos vehículos (Junio). En octubre, se solicitó trabajo con <b>Vector</b> para la limpieza de tubería y cajas de aguas lluvias.
<b>Cambio de Registros Principales</b>	Julio	Se realizó el cambio de dos (2) registros de 4", uno para el cuarto de equipo de presión y otro en la Torre 2, permitiendo cortes de agua sectorizados.

### 4. Mantenimiento de Zonas Comunes y Seguridad

Obra / Gestión	Meses de Ejecución	Detalle de la Obra
<b>Pintura Zonas Comunes</b>	Abril - Agosto	Se realizaron trabajos de pintura en las zonas comunes (Torre 4, escaleras, etc.) y resanes menores con el personal todero.
<b>Adecuación Cancha de Squash N° 2</b>	Abril	Se arregló el sistema de drywall y se cambiaron luminarias para mejorar las condiciones de uso.

<b>Iluminación</b>	Abril, Julio	Reemplazo de luminarias averiadas en zonas comunes. En julio se instaló un pedestal y un poste de luz diagonal a la Torre 3 para mejorar la seguridad y visibilidad.
<b>Elementos de Emergencia</b>	Junio	Se adquirieron elementos requeridos por bomberos: 4 camillas, 4 botiquines tipo B, 1 extintor tipo robot para parqueaderos y 1 silla de ruedas.
<b>Reinstalación Pisos Gimnasio</b>	Octubre	Se instalaron pisos de tapete en el área del gimnasio.
<b>Registro Dactilar y Facial</b>	Agosto	Se continuó con el proceso de recolección de datos para el trámite de la nueva citofonía y el registro dactilar y facial de residentes.

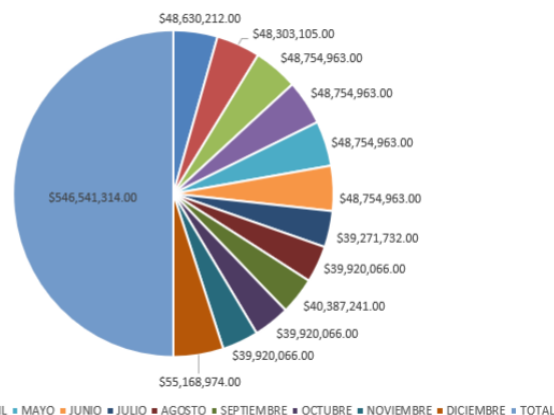
**Vigilancia empresa TACTICA SECURITY GROUP**

Par el año 2025, la empresa informa a los residentes que se prestó el servicio bajo los siguientes costos:

**FACTURACION FIJA ENERO -DICIEMBRE 2025**



FACTURACION AÑO 2025	
<b>ENERO</b>	\$ 48,630,212.00
<b>FEBRERO</b>	\$ 48,303,105.00
<b>MARZO</b>	\$ 48,754,963.00
<b>ABRIL</b>	\$ 48,754,963.00
<b>MAYO</b>	\$ 48,754,963.00
<b>JUNIO</b>	\$ 48,754,963.00
<b>JULIO</b>	\$ 39,271,732.00
<b>AGOSTO</b>	\$ 39,920,066.00
<b>SEPTIEMBRE</b>	\$ 40,387,241.00
<b>OCTUBRE</b>	\$ 39,920,066.00
<b>NOVIEMBRE</b>	\$ 39,920,066.00
<b>DICIEMBRE</b>	\$ 55,168,974.00
<b>TOTAL</b>	\$ 546,541,314.00



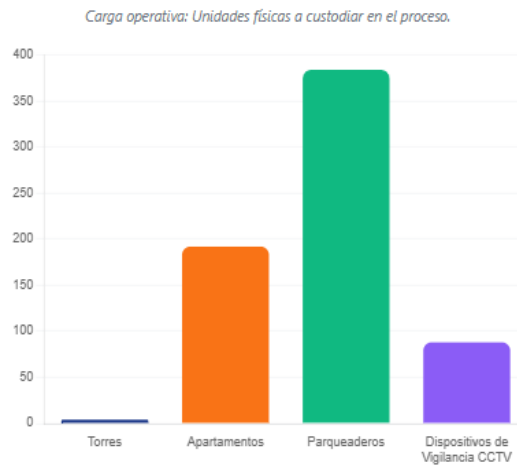
Tras la celebración de la asamblea extraordinaria, se aprobó el cambio de la empresa de seguridad; por lo tanto, se dio inicio al proceso de licitación el pasado 9 de marzo del año en curso."

# Proceso de Convocatoria

Resumen ejecutivo y análisis visual de los requerimientos para el servicio de seguridad privada, gestionado por la Administración, Consejo y Comité de Seguridad.

## 1. Alcance Operativo del Proceso

Este proceso de convocatoria busca seleccionar una empresa con capacidad técnica para cubrir una infraestructura de alto nivel, operando bajo esquemas de eficiencia superior (3.5 o 4.5 turnos) para garantizar la protección de residentes y bienes.



## 2. Cronograma del Proceso

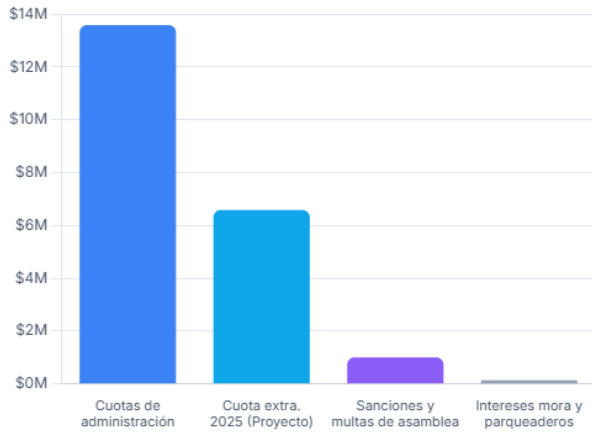
La transparencia del proceso se basa en el cumplimiento de los tiempos. Es requisito indispensable participar en las visitas técnicas programadas para validar la propuesta final.



### 3. Informe financiero

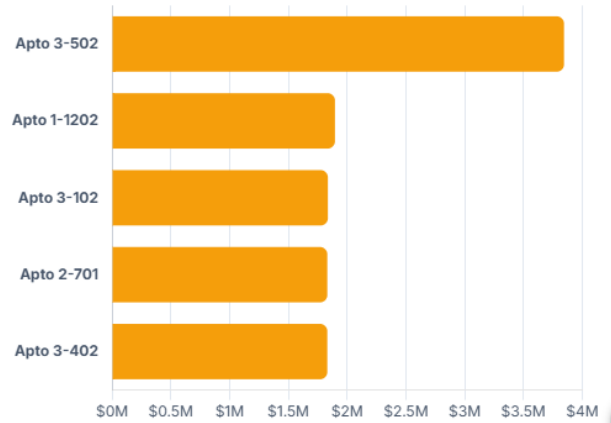
#### Composición Cartera Corriente

Análisis del origen de los \$21.279.340 adeudados en la operación regular. Se evidencia que el 95% de la mora está directamente ligada a las cuotas de administración y los compromisos del nuevo proyecto 2025.



#### Inmuebles con Mayores Saldos

Identificación de los 5 principales deudores dentro de la cartera corriente (excluyendo el caso jurídico 1-401). El Apto 3-502 lidera significativamente este segmento.



#### Gestión Jurídica y Recuperación

Estado actual de los procesos legales y métricas de éxito en la recuperación de cartera de vigencias anteriores.

##### CASO DE ÉXITO

##### Inmueble 1-1003

Cartera recuperada del periodo 2024

**\$45.031.466**

✓ Gestión 100% completada

##### RUTA JURÍDICA: INMUEBLE 1-401



Por parte de administración, se realizaron los siguientes procesos, buscando recuperar la cartera existente:

- Cobro Persuasivo:** Se han emitido comunicados y correos electrónicos a la totalidad de las unidades con saldos pendientes, cumpliendo con el debido proceso.
- Acuerdos de Pago:** Se formalizaron compromisos con las unidades 1-1202 y 3-402, 3-502 y 1-404 los cuales mostraron cumplimiento satisfactorio a la fecha.

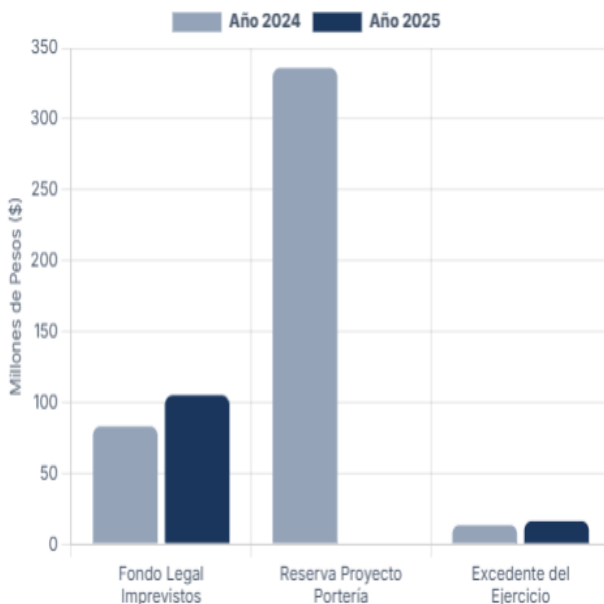
3. **Publicación de Lista de Morosos:** Según lo permitido por la Ley 675 (Artículo 30), se realizó la publicación del listado de aquellas unidades que superen los dos meses de mora en la cartelera del área de los sótanos.

Los casos llevados por el abogado Sergio Bello, presentan el siguiente estado general:

El proceso del Apartamento 1-404 se encuentra en etapa avanzada de ejecución, con medidas cautelares decretadas sobre varios bienes del deudor, incluyendo embargo y secuestro de inmuebles y la aprehensión de un vehículo

## Patrimonio y Ejecución de Proyectos

El análisis patrimonial es fundamental para entender la salud a largo plazo. En 2025, se destaca la culminación del gran proyecto de infraestructura de la copropiedad y el mantenimiento de reservas legales sólidas, garantizando que, a pesar de los gastos, la agrupación generó excedentes operativos.



### Desglose Patrimonial

El gráfico detalla cómo se transformaron los fondos principales de la copropiedad en un año.

#### Proyecto Portería:

La reserva de \$336M en 2024 pasó a \$0. Esto confirma el éxito en la ejecución y entrega de la obra.

#### Fondo de Imprevistos:

Creció a \$105M, cumpliendo la ley y asegurando un colchón financiero.

#### Excedente del Ejercicio:

Se generó una utilidad operativa de \$16.1M, superando los \$13.2M del año previo.

# Proyección Presupuestal 2026

## Agrupación Residencial Prados de la Calleja

Este informe interactivo justifica la estructura presupuestal propuesta para 2026. El objetivo central es mantener la operatividad, garantizar la seguridad e impulsar la valorización de nuestra copropiedad frente a los inminentes ajustes económicos nacionales.

### Premisas Económicas Básicas

El presupuesto se estructuró tomando como base los siguientes indicadores macroeconómicos proyectados para el año 2026, los cuales impactan directamente nuestros contratos operativos.

## 23.0%

AJUSTE SALARIO MÍNIMO  
(SM)

## 5.1%

INFLACIÓN PROYECTADA  
(IPC)

### Retrospectiva 2025

Un balance positivo del ejercicio actual nos permite proyectar el 2026 con bases sólidas. Logramos un recaudo sobresaliente e inversiones clave.

✓ **100% Recaudo Proyectado:**  
Ingresos de ~\$1,695 millones asegurados.

🔧 **Provisiones Ejecutadas:**  
Nuevo CCTV, sensores de humo y cuarto de basuras.

⚠️ **Gestión de Gastos:**  
Mantenimientos y reparaciones bajo control estricto.

El presupuesto busca equilibrar la carga financiera con las obligaciones legales. Estos cuatro rubros concentran el impacto del incremento del Salario Mínimo y garantizan la operatividad.



### Seguridad y Vigilancia

Rubro de mayor impacto económico. Atado directamente al SM (23%) para cubrir servicio 24 horas.



### Aseo y Conserjería

Impacto directo por base salarial mínima. Fundamental para la salubridad y apariencia del conjunto.



### Mantenimiento Áreas

Prioridad en mantenimiento preventivo (ascensores, motobombas) para evitar sobrecostos correctivos.



### Fondo Imprevistos

Cumplimiento legal estricto. Provisiones orientadas a la modernización tecnológica del conjunto.

## Estado de la Cuota Extraordinaria 2025

**🔧 Detalles y Contratistas**  
Desglose del estado operativo de las intervenciones, identificando los proveedores clave y el alcance de los trabajos ejecutados o por ejecutar.

Terminados	En Ejecución	Pendientes
<p><b>Cerramiento Reja Parque (100%)</b> Proveedor: Proyectos Calderón. Instalación tubular acceso vehicular.</p> <p><b>Ganchos de Anclaje (100% físico)</b> Proveedor: Health Prevention and Safety SAS. Instalación y certificación terminada.</p> <p><b>Equipo de Presión (100%)</b> Proveedor: Blue Red Soluciones, 2 tanques IHM y 3 cheques instalados y probados.</p>	<p><b>Impermeabilizaciones</b> Mayor impacto (\$210.0M). Inician en abril.</p> <p><b>Emboquillado Plazoletas</b> Reserva de \$15.6M. Proyecto 2026.</p> <p><b>Apantallamiento y Pararrayos (100%)</b> Proveedores: ITT Ingenieros &amp; Ferrería Calima. Revisión eléctrica y puesta a tierra T1 certificadas.</p> <p><b>Finalizados Recientemente</b> Cables de Ascensor (100% - Reserva \$44M)</p>	

### 4. Proyecciones y Proyectos Futuros

Inversiones Prioritarias

### 5. Cierre y agradecimientos


Agradecemos a todos los copropietarios por su compromiso con el conjunto. Su apoyo es fundamental para continuar mejorando nuestra calidad de vida y valorizar nuestra inversión.

Administradores Diaz PH SAS durante el año 2025 se ha venido reorganizando con el fin de poder brindarles a ustedes un servicio de la mejor calidad, razón por la cual queremos presentar el equipo de trabajo que actualmente acompaña las actividades operativas administrativas y financieras de la copropiedad y que está a su disposición para resolver cualquier inquietud.

Atentamente,

**ADMINISTRACION AGRUPACION PRADOS DE LA CALLEJA.**

  @admonphsas

 [www.admondiazmartinezph.com](http://www.admondiazmartinezph.com)