



**CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE**

# **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

**2025-2026**



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

## **INFORME GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

# Informe de Gestión Administrativa

Conjunto Residencial Roble ET 1 PH 2025-2026

Respetados Asambleístas, como representante legal del Conjunto Residencial Roble et1 reconocido mediante Resolución No. 054 del 29 de junio de 2025 expedida por la Dirección de Gestión Comunal, Propiedad Horizontal y Organizaciones Sociales de la Alcaldía del Municipio de Mosquera, entrego a ustedes el informe de gestión administrativa adelantada durante el año 2025 junto con algunos hechos posteriores de los primeros meses del 2026

El Consejo de Administración sesionó con quorum reglamentario de forma regular desde el mes de abril 2025 hasta la última reunión el 31 de enero de 2026 con el fin de analizar, planear y evaluar el desarrollo operativo administrativo y financiero del conjunto.

## Consejo de Administración

Carlos Cala	5-702	Edwin Bautista	1-404
Fernel Lozano	Cs 35	Edwin Manzano	4-804
Javier Naranjo	6-804	Ricardo Buitrago	Cs 28
Ricardo Gaviria	3-503	Sebastián Soler	3-801
Wilson Garzón	Cs 56		

## Administrador

Marco Ruiz

## Contadora

Marta Márquez, T. P. 80718—T

## Revisora Fiscal

David Villarraga T. P. 80718—T

## Vigilancia - Seguridad Superior Ltda

- Tripleta 1: Marcela Rico, Edwin Ramírez y Jorge Pico
- Tripleta 2: Lilia Martin, José Rincón y Humberto Méndez
- Tripleta 3: Ana Alfares, Cesar Cadena y John Hernández

## Aseo y servicios generales - IDC Servicios Integrales y Soluciones SAS

- Aseo: Blanca Hernández, Gloria Díaz
- Generales: Wilson Rodríguez, Elero Rivero

## Reciclaje – ECA Servi Aprovechables

- Diana Rodríguez

## Asoalcalá

- Gerente - Viviana Correa
- Contadora - Sandra Torres TP 80420-T
- Revisor Fiscal – Giovanni TP. 119741-T

Reporto a la asamblea en este informe los trabajos y gestiones realizadas durante el periodo 1 enero a 31 de diciembre de 2025 así como también algunas gestiones de los primeros meses del 2026. Estos trabajos se realizaron terminando algunos proyectos en 2024, siguiendo compromisos adquiridos con la Asamblea las pasadas reuniones, desarrollando actividades propias de la gestión administrativa y proyectos desarrollados con el Consejo de Administración en 2025. Se exponen las decisiones, actividades, obras, imprevistos y demás situaciones relevantes que tuvieron lugar en la vigencia 2025.



En el 2025 el conjunto realizó los mantenimientos, pagos de servicios, recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias recuperación de cartera y actividades rutinarias, y mejoras en su infraestructura, los cuales se indican y describen a continuación.

Se entrega a la Asamblea una situación administrativa, económica, financiera y contable estable y organizada sin deudas mayor cuantía. A la fecha de este reporte el conjunto no tiene demandas en su contra ni hechos que representen un riesgo jurídico que afecte la estabilidad financiera del conjunto. A parte de esto no existen otros riesgos jurídicos que afecten la copropiedad en términos legales o financieros

### **FINANCIERO Y CONTABLE**

La administración continua con los procesos para tener una gestión financiera y contable ordenada. Iniciamos el año sin recaudos por identificar.

El conjunto no tiene denuncias o situaciones de pérdida de dinero, malos manejos de fondos, faltantes, sobre costos ni gastos sin justificar. Durante la gestión se atendieron las solicitudes de ajustes realizadas por los propietarios respecto a inconsistencias en la causación de los pagos.

La contabilidad del conjunto es registrada en el programa Cisco de la empresa Admysis LTDA con contrato de mantenimiento vigente. Durante el 2025 la contabilidad del conjunto fue adelantada por la Sra. Marta Elena Márquez, quien nos presta sus servicios en esta área desde 2022. Se mantuvo un proceso contable adecuado, cuya documentación fue auditada por la Revisora Fiscal y reportada mensualmente al consejo en reuniones de estados financieros. La información financiera y contable del conjunto ha estado siempre a disposición de la revisoría fiscal para la auditoría respectiva.

### **CARTERA**

Actualmente la administración realiza gestiones de cobro a convenios firmados directamente con los propietarios de los inmuebles para los cobros de administración ordinaria (no se incluyen los saldos de la cuota extraordinaria)

<b>Inmueble</b>	<b>Saldo a enero 2024</b>	<b>Saldo a diciembre 2025</b>	<b>Proceso</b>
<b>31</b>	\$3.879.660	\$0	Convenio Cumplido
<b>34</b>	\$1.547.290	\$1.340,120	Convenio de pago con la administración
<b>37</b>	\$0	\$1,456,250	Convenio de pago con la administración
<b>63</b>	\$6.893.982	\$9,484,592	Convenio de pago con el conjunto. Al inicio del convenio esta deuda se encontraba \$13.794.952
<b>1601</b>	\$189,400	\$0	Convenio Cumplido
<b>5602</b>	\$1,835,294	\$0	Convenio Cumplido.

La administración continua mantiene todos los medios de recaudos ofrecidos por el banco

- PSE
- QR
- Bre-b
- Transferencia



- Consignación

## MANUAL DE COBRO DE CARTERA

En el mes de mayo Según lo solicitado por la Asamblea y con el fin de regular el proceso de cobro de cartera, la Administración y el Consejo de Administración en uso de sus facultades, establecieron un Reglamento de Cobro de Cartera que se encuentra publicado en la pagina web <https://www.roblehaciendaalcala.com/documentos>.

Día 1 a Día 150	Día 151 a día 180	A partir del día 181
A cargo de la administración	A cargo de abogados	Demanda, Abogados / Juzgado
Opción de convenio de pago, con congelamiento de intereses de mora	Honorarios de cobro de 11%+IVA	Honorarios de cobro de 21%+IVA

## DESARROLLO DE COBRO ADMINISTRATIVO

La administración y contadora han trabajado para realizar los envíos de cuentas de cobro de forma mensual en los primeros días del mes.

Se realizan invitaciones regulares a los todos los propietarios que durante el mes no han hecho el pago o abono de la administración ordinaria, mediante mensajes de whatsapp, email y ahora usando la app Vecindapp.



Mensajes de cobro

## RECAUDO CUOTA EXTRAORDINARIA – MANTENIMIENTO FACHADAS

En agosto de 2025 la asamblea autorizó con mayoría calificada el cobro de una cuota extraordinaria con termino de pago 31 de enero de 2027, según el informe presentado a la Asamblea por la administración, la empresa de consultoría de fachadas y el consejo. El cobro de la cuota comenzó a realizarse en la cuenta de cobro de agosto 2025. Este cuadro muestra el recaudo realizado a la fecha de esta cuota.

Mes	Saldo de cartera Extraord.	Cartera Recaudada por mes	% recaudo por mes	Valor Recaudado total	% Cartera Recaudada
Inicio	\$ 1.278.929.700				
Agosto	\$ 1.220.186.032	\$ 57.219.568	4,4%	\$ 57.219.568	4,5%
Septiembre	\$ 1.186.267.162	\$ 34.216.970	2,8%	\$ 91.436.538	7,1%
Octubre	\$ 1.146.811.266	\$ 39.455.896	3,3%	\$ 130.892.434	10,7%
Noviembre	\$ 1.104.675.780	\$ 42.836.486	3,7%	\$ 173.728.920	13,6%
Diciembre	\$ 1.051.793.413	\$ 53.407.366	4,8%	\$ 227.136.286	17,8%
Enero	\$ 1.014.942.694	\$ 36.850.719	3,5%	\$ 263.987.005	20,6%
<b>TOTALES</b>		<b>\$ 263.987.005</b>	<b>20,60%</b>		

## DESARROLLO COBRO EJECUTIVO COBRO JURIDICO

En noviembre de 2022 comenzamos el trabajo de cobro ejecutivo con la empresa Laiton Lawyers quienes realizan estas gestiones a los inmuebles que, tras presentar una mora superior de 150 día en sus pagos, no responden a las invitaciones de la administración para llegar un acuerdo de pago directo y/o no realizan abonos regulares. El siguiente cuadro refleja las gestiones y resultados de los procesos de cobro ejecutivo mediante abogados con honorarios de 11%+IVA en cobro ejecutivo y 21%+IVA en cobro ejecutivo. (no se incluyen los saldos de la cuota extraordinaria)

Inmueble	Saldo a enero 2025	Saldo a diciembre 2025	Proceso
8	\$2,717,168	\$0	Deuda normalizada en el mes de mayo
11	\$38,738,822	\$12,007,098	Deuda normalizada en Proceso Ejecutivo No. 2023-01094 Juzgado 1 Civil Municipal de Mosquera. El 11 de octubre se comienza de nuevo proceso ejecutivo contra el Banco Davivienda
21	\$796,691	\$1,613,171	En gestión de cobro con la agencia Laiton Lawyers
46	\$1,146,600	\$3,532,650	Deuda normalizada en febrero 2026
53	\$3,405,752	\$841,030	Obligación normalizada en el mes de octubre
54	\$19,105,775	\$0	El proceso 2024-00857 iniciado en abril de 2025 llegó hasta el embargo del inmueble a Davivienda. Deuda normalizada en el mes de Julio.
77	\$3,418,604	\$1,211,150	Obligación normalizada en el mes de Julio
2404	\$8,701,219	\$	Obligación normalizada en el mes de Julio
3103	\$272,121	\$	Obligación normalizada en el mes de agosto
3401	\$3,144,230	\$5,901,508	En gestión de cobro con la agencia Laiton Lawyers
3402	\$3,234,020	\$1,075,253	En convenio de pago con los abogados
4304	\$2,882,100	\$6,331,772	En gestión de cobro con la agencia Laiton Lawyers
4703	\$2,861,895	\$1,437,596	Obligación normalizada en el mes de mayo
5504	\$4,701,056	\$833,900	En convenio de pago con los abogados
6404	\$5,197,670	\$10,591,118	En gestión de cobro con la agencia Laiton Lawyers



Estas labores de cobro generan honorarios de 11%+IVA en procesos pre-jurídicos y 22%+ IVA en procesos jurídicos, los cuales, siguiendo la decisión de la Asamblea, se cargan a la cuenta del deudor y se deducen de los pagos y abonos realizados. (En el 2020 la asamblea autorizó que los costos de los procesos de cobro ejecutivo fueran cargados a la cuenta del propio deudor) Todos los pagos y abonos de estos procesos se reciben en la cuenta bancaria del conjunto y mes vencido se hace el pago de honorarios a Laiton Lawyers por el porcentaje correspondiente según el recaudo obtenido.

El proceso de cobro ejecutivo de una deuda y la correspondiente causación de honorarios, comienza a partir del momento que la administración remite la cuenta a los abogados, por ello se recomienda llegar a un acuerdo directo escrito y formal con la administración, **antes que la deuda sea remitida**, ya que en ese momento el administrador pierde toda competencia para llegar a acuerdos directos con el deudor.

El siguiente es un comparativo de las gestiones realizadas durante el año y los resultados de los procesos ejecutivos realizados por los abogados.

AÑO	MES	SALDO TOTAL CARTERA	# OBL	VALOR RECUADO	% RECAUDO	# PAGOS	OBLIG Normal	Deuda normal	# Gest	%
2022	DIC	\$ 20.502.104	3	\$ 2.071.000	10%	1	0	0%	23	7.7
TOTAL	1 MES	\$ 20.502.104	3	\$ 2.071.000	10%	1	0	0%	23	7.7
2023	ENE	\$ 26.172.274	5	\$ 232.300	1%	1	1	20%	39	7.8
	FEB	\$ 27.950.944	4	\$ 500.000	2%	1	0	0%	53	13.3
	MAR	\$ 40.172.038	6	\$ 2.806.373	7%	1	0	0%	88	14.7
	ABR	\$ 41.513.382	6	\$ 1.756.000	4%	3	0	0%	106	17.7
	MAY	\$ 45.117.002	7	\$ 4.236.030	9%	3	0	0%	127	18.1
	JUN	\$ 58.277.281	7	\$ 2.950.000	5%	3	1	14%	159	22.7
	JUL	\$ 57.451.303	6	\$ 1.055.000	2%	2	0	0%	173	28.8
	AGO	\$ 62.061.410	6	\$ 17.909.349	29%	2	1	17%	204	34.0
	SEPT	\$ 46.799.242	5	\$ 500.000	1%	1	0	0%	215	43.0
	OCT	\$ 47.934.682	5	\$ 1.612.000	3%	2	0	0%	234	46.8
	NOV	\$ 48.283.162	5	\$ 8.384.966	17%	2	0	0%	245	49.0
DIC	\$ 47.836.111	7	\$ 2.007.300	4%	4	0	0%	257	36.71	
TOTAL	12 MES	\$ 47.836.111	7	\$ 43.949.318	5.35%	25	1	4%	1.900	27,70%
2024	ENE	\$ 48.853.623	7	\$ 2.390.900	5%	4	0	0%	266	38.0
	FEB	\$ 78.594.726	12	\$ 6.642.010	8%	8	0	0%	309	25.8
	MAR	\$ 81.087.411	12	\$ 3.926.784	5%	7	0	0%	325	27.1
	ABR	\$ 80.648.412	11	\$ 4.635.200	6%	4	0	0%	362	32.9
	MAY	\$ 85.581.413	13	\$ 5.753.789	7%	7	1	8%	406	31.2
	JUN	\$ 134.094.719	12	\$ 6.711.644	5%	5	1	8%	455	37.9
	JUL	\$ 130.192.814	11	\$ 5.491.239	4%	7	0	0%	481	43.7
	AGO	\$ 125.249.935	11	\$ 3.920.745	3%	5	0	0%	494	44.9
	SEPT	\$ 90.451.179	12	\$ 1.329.100	1%	2	0	0%	512	42.7
	OCT	\$ 94.628.031	12	\$ 2.943.400	3%	4	1	8%	548	45.7
	NOV	\$ 99.942.615	11	\$ 11.205.510	11%	6	1	9%	591	53.7
	DIC	\$ 88.301.352	10	\$ 9.233.283	10%	9	1	10%	617	61.7
TOTAL	12 MES	\$ 88.301.352	10	\$ 64.183.604	6%	68	12	4%	5.366	40,40%



AÑO	MES	SALDO TOTAL CARTERA	# OBL	VALOR RECUADO	% RECAUDO	# PAGOS	OBLIG Normal	Deuda normal	# Gest	%
2025	ENE	\$ 75.464.800	9	\$ 586.700	1%	6	1	11%	646	71,8
	FEB	\$ 77.659.213	8	\$ 41.635.630	54%	6	1	13%	691	86,4
	MAR	\$ 34.456.114	8	\$ 6.386.510	19%	5	1	13%	729	91,1
	ABR	\$ 42.958.925	9	\$ 7.582.776	18%	7	0	0%	759	84,3
	MAY	\$ 42.958.925	9	\$ 3.483.840	8%	4	0	0%	788	87,6
	JUN	\$ 44.605.000	9	\$ 4.332.107	10%	4	2	22%	813	90,3
	JUL	\$ 50.466.866	8	\$ 23.741.508	47%	5	0	0%	843	105,4
	AGO	\$ 64.517.678	8	\$ 4.036.920	6%	4	1	13%	855	106,9
	SEPT	\$ 58.337.561	10	\$ 16.863.170	29%	5	2	20%	878	87,8
	OCT	\$ 81.316.338	9	\$ 1.948.800	2%	3	1	11%	892	99,1
	NOV	\$ 73.859.497	8	\$ 2.648.422	4%	2	0	0%	919	114,9
DIC	\$ 75.113.330	8	\$ 5.230.660	7%	4	1	13%	951	118,9	
2025	12 MES	\$ 75.113.330	78	\$ 118.477.043	17%	55	10	10%	9764	95,3%

Desde 2022 a diciembre 2025 la gestión de cobro a ayudado a recaudar \$228.680.965

El siguiente cuadro muestra el recaudo de las cuentas en procesos ejecutivos mes a mes. Se destaca las recuperaciones realizadas en febrero con el recaudo de la casa 11 y la recuperación de Julio con el recaudo de la casa 54.

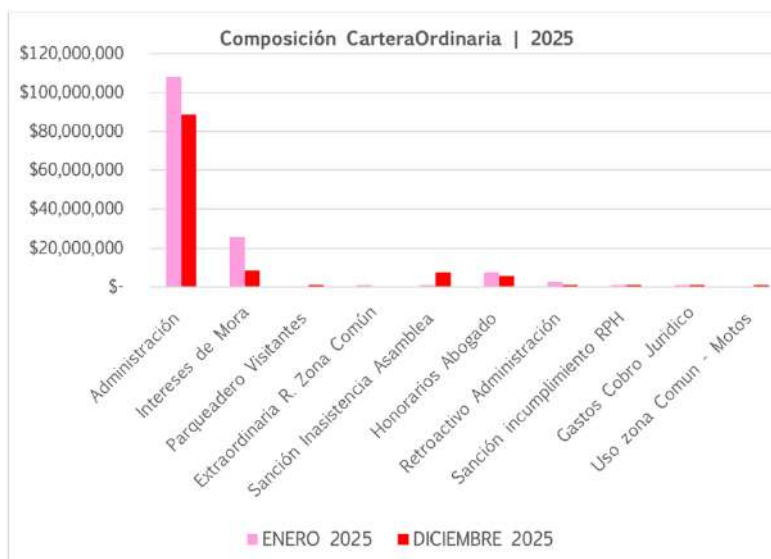
Mes	Saldo de cartera Ordinaria	Cartera en Cobro Ejecutivo	% Cartera en Cobro Ejecutivo	Valor Recuperado en procesos ejecutivos	% Cartera recaudada
Enero	\$ 144.856.861	\$ 75.464.800	52,1%	\$ 586.700	7,7%
Febrero	\$ 110.751.862	\$ 77.659.213	70,1%	\$ 41.635.630	53,6%
Marzo	\$ 106.948.625	\$ 34.456.114	32,2%	\$ 6.386.510	18,5%
Abril	\$ 113.773.770	\$ 42.958.925	37,7%	\$ 7.582.776	17,6%
Mayo	\$ 104.654.778	\$ 42.958.925	41,0%	\$ 3.483.840	8,1%
Junio	\$ 109.803.591	\$ 44.605.000	40,6%	\$ 4.332.107	9,7%
Julio	\$ 99.594.703	\$ 50.466.866	50,6%	\$ 23.741.508	47,0%
Agosto	\$ 99.174.019	\$ 64.517.678	65,0%	\$ 4.036.920	6,2%
Septiembre	\$ 85.145.260	\$ 58.337.561	68,5%	\$ 16.863.170	28,9%
Octubre	\$ 105.379.779	\$ 81.316.338	77,1%	\$ 1.948.800	2,3%
Noviembre	\$ 117.576.725	\$ 73.859.497	62,8%	\$ 2.648.422	3,5%
Diciembre	\$ 111.846.707	\$ 75.113.330	67,1%	\$ 5.230.660	6,9%
<b>Promedio</b>	<b>\$ 109.125.557</b>	<b>\$ 60.142.854</b>	<b>55%</b>	<b>\$ 9.873.087</b>	<b>18%</b>

El siguiente cuadro muestra una comparación de composición de la cartera en al inicio y final del 2025.

CODIGO	CUENTA	ENERO 2025	DICIEMBRE 2025
13050501	Administración	\$ 108.253.065	\$ 88.630.266
13050502	Intereses de Mora	\$ 25.783.949	\$ 8.452.206
13050503	Parqueadero Visitantes	\$ -	\$ 158.000
13050506	Extraordinaria R. Zona Común	\$ 77.024	\$ -
13050508	Sanción Inasistencia Asamblea	\$ 382.200	\$ 7.488.940
13050510	Honorarios Abogado	\$ 7.649.148	\$ 5.595.480
13050511	Retroactivo Administración	\$ 2.282.280	\$ 829.620
13050514	Sanción incumplimiento RPH	\$ 408.295	\$ 407.695
13050516	Gastos Cobro Juridico	\$ 20.900	\$ 109.500
13050517	Uso zona Comun - Motos	\$ -	\$ 175.000
	<b>TOTAL</b>	<b>\$144.856.861</b>	<b>\$ 111.846.707</b>



Destacamos que la cartera pasó al terminar el 2024 en **\$151,349,572** a **\$111,846,707** lo que implica una disminución de **\$39,502,865** principalmente en la recuperación de cuotas de administración e intereses de mora.



## C. PROVEEDORES

### 1. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Se realizó de forma constante el pago a los proveedores regulares y esporádicos del conjunto. Se cumplió con los compromisos de pago adquiridos con los proveedores sin atrasos. A diciembre 31 de 2025, quedaron las siguientes deudas por pagar:

<b>Laiton Lawyers</b>	<b>Recuperación de cartera noviembre 2025</b>	<b>\$161,817</b>
<b>DIAN</b>	<b>Retención en la Fuente diciembre 2025</b>	<b>\$541,000</b>
<b>DIAN</b>	<b>IVA diciembre 2025</b>	<b>\$798,000</b>

Nota: Estas cuentas fueron canceladas en los primeros días del mes de enero 2026

Las siguientes son las empresas y proveedores con las que el conjunto contrató la prestación de servicios y compra de suministros durante el 2025

TIPO	SERVICIO	PROVEEDOR	DETALLE
Abogados	Cobro cartera	Laiton Lawyers	Servicio Recuperación de cartera en procesos ejecutivos
Asamblea	cartillas	Manuel pulido	Impresión Cartillas asamblea
Asamblea	Logística	Innova 360 - Nahalie Carrion	Servicios Logística asamblea ordinaria y extraordinaria
Asamblea	Refrigerios	Camilo Escobar eventos	Venta de Refrigerios Asamblea
Asamblea	Sillas	Lilian Caldas	Alquiler sillas Asamblea
Aseo	Aseo	IDC Servicios Integrales	Servicios generales Contrato a noviembre de 2026
Asesoría	Fachadas	Tecno Ingeniería Sas	Informe de consultoría fachadas
Asesorías	Asesoría	Andres Latorre	Servicios de desarrollo Gestion Control interno
Asesorías	SSGST	Angie Hurtado	Servicios de SSG ST
Certificación	Ascensores	CertifK SAS	Servicio Certificación de ascensores
Certificación	Tanques	Bioquilab SAS	Prueba de potabilidad
Certificación	RCI	Aplicamos Ingeniería	Servicio Certificación red detección y extensión de incendios
Compra y suministro	Acceso vehicular	Christian Ceballos	Compra Asta talanquera Vehicular
Compra y suministro	Aseo	Productos y Suministros SAS	Elementos de aseo , papelería y asamblea
Compra y suministro	Baño Portería	yessenia martinez	Fabricación muebles baño portería



TIPO	SERVICIO	PROVEEDOR	DETALLE
Compra y suministro	Cafetería	MÓNica Andrea Caviedes	Elementos de cafetería
Compra y suministro	Combustible	GuioCombustibles SAS	Compra ACPM
Compra y suministro	Control Acceso	Automatiza Soluciones SAS	Suministro e instalación control de acceso biométrico
Compra y suministro	Cubiertas	Construcentere Solo Tejas sas	compra de policarbonatos para torres 2, 3 y 4
Compra y suministro	Gimnasio	Farid Dahrouj Manneh	Suministro piso de chacho para gimnasio
Compra y suministro	Halloween	Distribuciones JO sas	Compra Juguetes actividad día de los niños
Compra y suministro	Mantenimiento	Ferreacabados	Compra de elementos de mantenimiento
Compra y suministro	Parqueadero	Soluciones Ind. Sinden SAS	Compra de bloqueadores de parqueadero
Compra y suministro	Parques Infantiles	Abastecimientos y juegos Multiparques	Compra de sillas, mesas y juegos para los parques
Compra y suministro	Reja perimetral	La Campana	Compra de perfiles metálicos para reja
Compra y suministro	Señalización	Plastempack	Suministro de elementos de señalización vial
Compra y suministro	SSGST	Mundo Dotaciones sas	Compra elementos de trabajo alturas
Compra y suministro	Tanques	TuvalRep SAS	Compra Valvulas de pie
Compra y suministro	Zona Comun	Vialambre sas	Compra forros carros de mercado
Mantenimiento	Ascensores	Ascensores Schindler	Mant. ascensores apts. Contrato a a Marzo de 2027
Mantenimiento	Ascensores	Ascensores Paantec	Mant. ascensores parqueaderos. Contrato a Marzo de 2027
Mantenimiento	Ascensores	RentoKil Initial	Servicio de Aromatizantes en ascensores
Mantenimiento	Cerca - CCTV	Comservic	Mantenimiento Cerca eléctrica y CCTV
Mantenimiento	Cubiertas	José Átuesta	Servicios Mantenimiento Cubiertas
Mantenimiento	Eléctricos	José Montoya	Servicios de mantenimiento eléctricos
Mantenimiento	Fumigación   extintores	Diana Marcela Miranda	Servicios de fumigación y recarga de extintores
Mantenimiento	Gimnasio	Tim Sport - Jose Vicente Mendivelso	Servicios de Mantenimiento Gimnasio
Mantenimiento	Jardinería	Mauricio Martínez	Compra de plantas y adecuaciones zonas veredes
Mantenimiento	Jardinería	Eco procesos Habitat ESP	Servicio Poda de zonas verdes y jardinería
Mantenimiento	Motobombas	Grundfos de Colombia SAS	Servicio mantenimiento de cuarto hidráulico
Mantenimiento	Planta eléctrica	Dieselectros	Mant planta y transferencia eléctrica, Contrato a enero 2027
Mantenimiento	Puertas	Luis Alberto Rubiano	Mantenimiento a cerraduras y brazos puertas antipánico
Mantenimiento	Salón Infantil	Construcciones DFL SAS	Mantenimiento piso salón infantil
Mantenimiento	Tanques	Serv. Y Mantenimiento Mr Tanque	Servicios de mantenimiento tanques de agua
Recreación	Halloween	Dayana Sánchez	Servicios de animación para Fiesta de los niños
Recreación	Navidad	Wilmar Acosta Leiva	Musica Noche de las velitas
Recreación	Navidad	Ana Pacheco	compra de Lechona para Novena de navidad
Revisoria Fiscal	Revisor Fiscal	Xiomara Quesada	Revisora Fiscal 2024-2026
Revisoria Fiscal	Revisor Fiscal	David Augusto Villarraga	Revisor Fiscal 2025-2026
Seguro	Seguros	Seguros del Estado	Póliza de zona común de 1. enero 2025 a 31 diciembre 2025
Serv. Publicos	Celular	Comcel	Celular administración
Serv. Publicos	Internet	Movistar	Internet Portería
Servicios	Contabilidad	Admysis LTDA	Software Contable
Vigilancia	Vigilancia	Seguridad Superior	Vigilancia

## 2. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Si bien el conjunto tiene un presupuesto aprobado, la administración busca hacer ahorros en todos los gastos posibles. A continuación, se da informe de los aspectos más relevantes en la ejecución del presupuesto y gestión administrativa

- **Servicios de Vigilancia.** Se continua con el contrato con la empresa **Seguridad Superior** quienes han prestado sus servicios desde 2018. Este contrato cumple con las tarifas reguladas por la Superintendencia de Vigilancia y ha cumplido con los aumentos de ley por la reforma laboral, el cambio de la jornada laboral decretada por el Gobierno Nacional. Debido a la reforma Laboral, Ley 2466 de junio 2025 se generó una sobre ejecución de XX% en el presupuesto previsto para la vigilancia del conjunto

Con los aportes de proveedores se continuaron las siguientes obras y mejoras en el conjunto

- Letrero (2024)
- Obras de modificación portería (2024)
- Materas y Eugénias zona visitantes (2024)
- Cambio de control de acceso (2025)
- Mantenimiento acceso vehicular (2025)
- Suministro de materiales para mejora en cocina y baño de Portería (2025)
- Suministro de bloqueadores de parqueaderos de visitantes (2025)
- Suministro bancas, mesas y columpios para parques (2025)
- Mantenimientos de jardines torres y para letrero (2025)







### Ahorros en gastos por pago de mano de obra

Siempre que fue posible, se realizaron mantenimientos sin incurrir en costos por contratación de mano de obra.

Para el cambio de las válvulas de pie de el conjunto realizó la compra de una llave de tubo de 36” para que el todero pudiera realizar el cambio de estos repuestos. Esto ahorro al conjunto cerca de 2 millones de pesos en mano de obra.



Para el mantenimiento de los policarbonatos de las torres 1, 5 y 6 se realizaron con los toderos. Solo fue necesario realizar la compra de los policarbonatos en el proveedor Solo Tejas

Para el mantenimiento de la cerca perimetral, solo se incurrió en la compra y transporte del material necesario para estos trabajos. Desde el 2024 el conjunto cuenta con equipo de soldadura para estos trabajos por parte de los toderos.

Se aprovechó las habilidades de los toderos para otros trabajos como la obra del baño de los guardas, adecuaciones de la entrada vehicular e instalación de los bloqueadores de parqueaderos.

- **Seguro de Zonas comunes**

En el mes de noviembre se realizó la actualización del [avalúo de zonas](https://bit.ly/AvaluoRoble2025) (<https://bit.ly/AvaluoRoble2025>) comunes para actualizar los valores asegurados de la copropiedad que en total suman \$55.170.385.675. Con el avalúo realizado en el mes de diciembre se recibió cotizaciones de distintas aseguradoras, siendo la mejor opción Seguros del Estado con la cual se renovó la siguiente póliza:

#### Cotizaciones recibidas de Póliza Zona Común

VALOR ASEGURADO	ESTADO	MAPFRE	EQUIDAD	SBS	AXA
ÁREAS COMUNES	53.000'000	53.000'000	53.000'000	53.000'000	53.000'000
CIMENTOS	INCLUIDOS	INCLUIDOS	INCLUIDOS	INCLUIDOS	INCLUIDOS
EQUIPO ELÉCTRICO ELECTRÓNICO	226'000	226'000	226'000	226'000	226'000
MUEBLES Y ENSERES	54'350	54'350	54'350	54'350	54'350
MAQUINARIA Y EQUIPO	2.000'000	2.000'000	2.000'000	2.000'000	2.000'000
DINERO	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
TRANSPORTE DE VALORES	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
CUOTAS ADMINISTRACIÓN	550'000	NO	NO	12 MESES	NO
GIMNASIO	AMPARADO	AMPARADO	AMPARADO	AMPARADO	AMPARADO
<b>TOTAL TODO RIESGO</b>					
INCENDIO Y ANEXOS	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350
TERREMOTO	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350
TERRORISMO	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350
ANEGACIÓN	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350
INUNDACIÓN	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350
DAÑOS POR AGUA	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350	55.840'350



DEMÁS					
<b>COBERTURAS DE DAÑOS INCLUIDAS</b>					
SUSTRACCIÓN	SI	SI	SI	SI	SI
DAÑO INTERNO	SI	SI	SI	SI	SI
ROTURA DE MAQUINARIA	SI	SI	SI	SI	SI
VIDRIOS	SI	SI	SI	SI	SI
MANEJO	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000
RESPONSABILIDAD CIVIL EXT	1.000'000	1.000'000	1.000'000	1.000'000	1.000'000
DIRECTORES Y ADMINISTRADORES	500'000	500'000	500'000	500'000	500'000
ASISTENCIA ÁREAS COMUNES	15	15	15	15	15
ASISTENCIA ÁREAS PRIVADAS	15	NO	15	NO	NO
ACCIDENTES PERSONALES	NO	NO	NO	SI	NO
<b>DEDUCIBLES</b>	<b>ESTADO</b>	<b>MAPFRE</b>	<b>EQUIDAD</b>	<b>SBS</b>	<b>AXA</b>
DAÑOS	5%	10%	5%	5%	3%
TERREMOTO	3%VP	2% VP	1%VA	1%VA	1%VA
TERRORISMO	5%	-0-	5%	5%	5%
ANEGACIÓN INUNDACIÓN	5%	5%	5%	5%	5%
VIDRIOS	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-
ROTURA DE MAQUINARIA	5%	5%	5%	5%	5%
DEMÁS AMPAROS	10%	10%	10%	10%	10%
PARQUEADEROS	10%	10%	10%	10%	10%
<b>PRIMA ANUAL CON IVA</b>	<b>83'335.202</b>	<b>86'246.676</b>	<b>92'117.700</b>	<b>94'130.275</b>	<b>95'130.221</b>

El siguiente resumen muestra los amparos de la póliza contratada

<b>No. Póliza:</b>	33-22-101000589	<b>Vigencia:</b>	31/12/2025 a 31/12/2026
<b>Valor:</b>	\$83,335,202	<b>Suma total Asegurada:</b>	\$56,880,350,000
<b>Fecha avalúo</b>	Nov 2025	<b>Asistencia Área privada</b>	Si, 15
<b>Resp. Civil:</b>	Si, \$1,000,000,000	<b>Manejo de dinero</b>	Si \$45.000.000
<b>Cuotas admón.</b>	Si, 6 meses	<b>Área común. Cimientos</b>	Si, incluidos
<b>Maquinaria</b>	Si, \$2,000,000,000	<b>Equipo Electrónico:</b>	Si, \$226,000,000
<b>Muebles</b>	Si, \$54,350,000	<b>Tránsito dinero</b>	\$5,000,000
<b>Vidrios</b>	Si, \$20,000,000	<b>Directores y administra</b>	\$500'000,000
<b>Parqueaderos</b>	Si		

**TOTAL ASEGURADO TODO RIESGO INCENDIO Y ANEXOS, TERREMOTO, TERRORISMO, ANEGACIÓN, INUNDACIÓN, DAÑOS POR AGUA Y DEMAS DAÑOS**

\$56,880,350,000

<b>SUSTRACCIÓN, DAÑO INTERNO, ROTURA MAQUINARIA, VIDRIOS</b>	SI
<b>DEDUCIBLES:</b>	
<b>Terremoto</b>	5%, Valor de perdida
<b>Daños, terrorismo anegación e inundación, rotura maquinaria</b>	5%
<b>Demás amparos y parqueaderos</b>	10%

El amparo de terremoto con deducible por valor de la perdida, garantiza que, en caso de daños por un sismo, el deducible de la reclamación no comprometerá la reconstrucción o reparación de las afectaciones. La otra opción que manejan las aseguradoras (con pólizas más económicas) es un deducible calculado sobre el valor asegurado. Siendo así, el conjunto continúa asumiendo el menor riesgo posible en casos de siniestros.



**POLIZA DE SEGURO DE COPROPIEDADES**  
**VIVIENDA**

CIUDAD DE EXPEDICIÓN BOGOTÁ, D.C.	SUCURSAL CALLE 100	TIPO DE MOVIMIENTO ANEXO DE RENOVACION	POLIZA No. 33-22-101000589	ANEXO No. 11
TOMADOR <b>CONJUNTO RESIDENCIAL EL ROBLE ETAPA 1</b>		NIT <b>901.030.201-0</b>		
DIRECCION <b>CRA 14 A 9 - 03 S</b>		CIUDAD <b>MOSQUERA, CUNDINAMARCA</b>	TELEFONO <b>3175835224</b>	
ASEGURADO <b>CONJUNTO RESIDENCIAL EL ROBLE ETAPA 1</b>		NIT <b>901.030.201-0</b>		
DIRECCION <b>CRA 14 A 9 - 03 S</b>		CIUDAD <b>MOSQUERA, CUNDINAMARCA</b>	TELEFONO <b>3175835224</b>	
BENEFICIARIO <b>CONJUNTO RESIDENCIAL EL ROBLE ETAPA 1</b>		NIT <b>901.030.201-0</b>		
FECHA DE EXPEDICION (d-m-a) <b>23 / 12 / 2025</b>	VIGENCIA SEGURO		VIGENCIA ANEXO	
	DESDE LAS 24 HORAS (d-m-a) <b>31 / 12 / 2025</b>	HASTA LAS 24 HORAS (d-m-a) <b>31 / 12 / 2026</b>	DESDE LAS 24 HORAS (d-m-a) <b>31 / 12 / 2025</b>	HASTA LAS 24 HORAS (d-m-a) <b>31 / 12 / 2026</b>
INTERMEDIARIO JUAN CAMILO FAJARDO VILLAMIZAR	CLAVE 194600	% PARTICIPACION 100.00	COMPANIA	COASEGURO CEDIDO
				% PARTICIPACION

**INFORMACION DEL RIESGO**

RIESGO: 1	DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA	CIUDAD: MOSQUERA	DIRECCION: CR 14A No. 9-3 SUR
ACTIVIDAD: COPROPIEDAD RESIDENCIAL			
OBJETO	RAMO / AMPARO	SUMA ASEGURADA	% INVAR
OTROS CONTENIDOS		\$ 550,000,000.00	
	*INCENDIO	\$ 550,000,000.00	
	BASICO - INCENDIO TODO RIESGO	\$ 550,000,000.00	
DEDUCIBLES: 5.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Mínimo: 1.00 SMLLV en BASICO - INCENDIO TODO RIESGO			
EQUIPO ELECTRONICO		\$ 226,000,000.00	
	*INCENDIO	\$ 226,000,000.00	
	BASICO - INCENDIO TODO RIESGO	\$ 226,000,000.00	
DEDUCIBLES: 5.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Mínimo: 1.00 SMLLV en BASICO - INCENDIO TODO RIESGO			
OTROS CONTENIDOS			
TOTAL SUMA ASEGURADA:	\$ *****56,880,350,000.00	PRIMA:	\$ *****68,519,363.00
PLAN DE PAGO: CONTADO		IVA:	\$ *****13,018,679.00
		TOTAL A PAGAR:	\$ *****81,538,042.00

TÉRMINO PARA EL PAGO DE LA PRIMA: CONFORME AL PACTO EN CONTRARIO, QUE PREVEE EL ART. 1066 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PAGO DE LA PRIMA SERÁ A SEGURESTADO, DENTRO DE LOS 45 DIAS CALENDARIOS SIGUIENTES A LA FECHA DE INICIACIÓN DE LA VIGENCIA INDICADA EN LA CARÁTULA DE LA PRESENTE POLIZA.

TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE SEGURO: LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA PÓLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRÁ LA TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARÁ DERECHO AL ASEGURADOR PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DEL CONTRATO.

PARA NOTIFICACIONES LA DIRECCION DE SEGUROS DEL ESTADO ES: CARRERA 45A NO. 102 A - 34, TELÉFONO 6108441 - BOGOTÁ, D.C.

HACEN PARTE DE LA PRESENTE PÓLIZA, LAS CONDICIONES GENERALES CONTENIDAS EN LA FORMA 26.11.2016.1329.P.07.E.IC.001A, ADJUNTA.

Usted puede consultar esta póliza en [www.segurosdeleestado.com](http://www.segurosdeleestado.com)



REFERENCIA PAGO:  
**1100662060971-3**

(415) 7709998021167 (8020) 11006620609713 (3900) 000081538042 (96) 20260214

33-22-101000589

FIRMA AUTORIZADA

CLIENTE

TOMADOR

JORGE JIMENEZ


Oficina Principal: AUTOPISTA NORTE # 103 - 60. PISO 5 Telefono: 601-2188977, 601-6019330

1

[Ver Póliza \[ https://bit.ly/SeguroRobleZonaComun2026 \]](https://bit.ly/SeguroRobleZonaComun2026)





SEGUROS DEL ESTADO S.A. NIT. 860.009.578-6		POLIZA DE SEGURO DE MANEJO GLOBAL COMERCIAL							
Ciudad de Expedición BOGOTÁ, D.C.			Sucursal CALLE 100		Cod. Sucursal 33	No. Póliza 33-42-101001590	Anexo 3		
Fecha Expedición Día Mes Año 23 12 2025		Vigencia Desde Día Mes Año 31 12 2025		A las Horas 24:00		Vigencia Hasta Día Mes Año 31 12 2026		A las Horas 24:00	Tipo de Movimiento ANEXO DE RENOVACION
DATOS DEL TOMADOR / AFIANZADO									
Nombre o Razon Social: CONJUNTO RESIDENCIAL EL ROBLE ETAPA 1						Identificación: 901.030.201-0			
Dirección: CRA 14 A 9-03 S				Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA		Teléfono: 3175835224			
DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO									
Asegurado / Beneficiario: CONJUNTO RESIDENCIAL EL ROBLE ETAPA 1						Identificación: 901.030.201-0			
Dirección: CRA 14 A 9-03 S				Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA		Teléfono: 3175835224			
Adicional: NINGUNO									
Valor Prima Neta	Gastos Expedición	IVA	Total a Pagar		Valor Asegurado Total	Fecha Límite de Pago			
\$ *****810,000.00	\$ *****0.00	\$ *****153,900.00	\$ *****963,900.00		\$ *****45,000,000.00	14 / 02 / 2026			
INTERMEDIARIO				DISTRIBUCION COASEGURO					
NOMBRE	CLAVE	% DE PART.	NOMBRE COMPAÑIA		% PART.	VALOR ASEGURADO			
JUAN CAMILO FAJARDO VILLAMIZAR	194600	100.00							
EN BANCOS NO									
TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE SEGURO: LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA PÓLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRÁ LA TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARÁ DERECHO AL ASEGURADOR PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DEL CONTRATO.									
<b>FORMA DE PAGO</b>			 REFERENCIA PAGO: 1100662060663-1 <small>(415)7709998021167(8020)11006620606631(3900)000000963900(96)20260214</small>						
BANCO	CHEQUE No.	VALOR							
EFFECTIVO									
CHEQUE									
TOTAL \$									
COPIA PARA PAGO EN BANCOS NO NEGOCIABLE <span style="float: right;">Ofi</span>									

[Ver Póliza \[ https://bit.ly/4kXO8wK \]](https://bit.ly/4kXO8wK)



• **Mantenimiento SGSST**

En el mes de febrero se presentó al Ministerio de Trabajo los reportes relacionados al sistema dentro de los tiempos requeridos. En el año 2025 se compraron algunos elementos de señalización vial.

En octubre se realizó igualmente el simulacro de evacuación.







Aun que tuvimos el accidente de una residente debido a la mala utilización de elementos de señalización por parte del personal de aseo, la empresa IDC asumió el pago económico de estas afectaciones sin que esto implicara costos para el conjunto. Se tomaron medidas para que el personal utilice los elementos de señalización y prevención de este tipo de accidentes.



- **Certificaciones**

Se realizó la certificación de los ascensores en el mes de diciembre. Este año se hizo el cambio de proveedor a la empresa Certifik, la cual presentó la mejor cotización

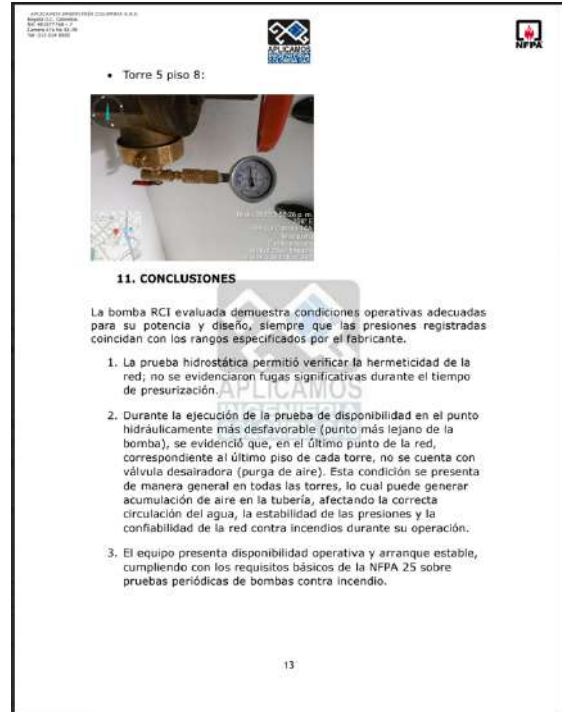
				<b>INFORME INSPECCIÓN DE ASCENSORES ELECTROMECÁNICOS E HIDRÁULICOS</b> <b>NORMA NTC 5926-1:2012</b>		Código: IN-F01 Versión: 01 Fecha: 2024-08-09	
N° Ascensor:	TORRE 2		Fecha de Inspección:	2026-01-16			
ID:	10915449	Código:	A - 4 -	COT950B0G-2025			
<b>DATOS DEL CLIENTE</b>							
Nombre del cliente o razón social:	CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA I						
Dirección:	CRA 14A # 9-03 SUR			Teléfono:	3103307705		
Contacto representante legal:	MARCO RUIZ		NIT:	901030201-0			
<b>DATOS DE LA EMPRESA DE MANTENIMIENTO</b>							
Nombre o razón Social:	SCHINDLER		Fecha del último mantenimiento:	ENERO 2026			
<b>DATOS DE LA INSTALACIÓN</b>							
Fecha puesta en servicio:	NI	Marca:	3300	Fecha última inspección:	N/A		
<b>CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS</b>							
Tipo de accionamiento:	Eléctrico		Capacidad de personas:	8			
Capacidad (Kg):	630		Número de paradas:	8			
Hora de inicio:	10:00		Hora de finalización:	12:00			
<b>RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:</b>							
<b>CUMPLE SIN DEFECTOS</b>							
<p>- Cumple sin defectos: El aparato queda en servicio normal</p> <p>- Cumple con defectos leves: El aparato queda en servicio debiéndose corregir los defectos lo antes posible y siempre antes de la próxima inspección periódica.</p> <p>- Condicionada con defecto graves: El aparato queda en servicio condicionado, se debe hacer una nueva inspección. Los defectos se deben corregir en un plazo de 30 días</p> <p>- No cumple con defectos muy graves: El elevador se deja fuera de servicio hasta que se corrijan los defectos y se realiza una nueva inspección para verificar la subsanación de los defectos.</p>							
<b>Tratamiento de los defectos (tomado de la norma 5926-1) (tipos de defectos).</b>							
<p>- Defectos Leves: El tiempo que se requiere para subsanar estos hallazgos es de 180 días calendario, al cabo de los cuales se debe realizar una visita para verificar que se hayan corregido de acuerdo con lo exigido en la norma 5926-1.</p> <p>- Defectos Graves: El tiempo que se requiere para subsanar estos hallazgos es de 30 días calendario, al cabo de los cuales se debe realizar una visita para verificar que se hayan corregido de acuerdo con lo exigido en la norma 5926-1.</p> <p>- Defectos Muy Graves: Estos defectos que constituyen un riesgo inminente para las personas o puedan ocasionar daños a la instalación. Estos defectos darán origen a un dictamen de no cumplimiento, y se debería dejar el ascensor fuera de servicio.</p> <p>- Teniendo en cuenta que si se presentan defectos muy graves, el concepto bajo la NTC 5926-1 es suspender inmediatamente el uso del equipo, en caso que este siga en funcionamiento, será responsabilidad de la administración y/o responsables del equipo por daños que pueda generar a las personas o copropiedad.</p> <p>- Las correcciones de los hallazgos encontrados, son responsabilidad de quien suministra el ítem de inspección, en la inspección realizada no se sugirió como se podrían subsanar las no conformidades declaradas, ni se realiza recomendación sobre empresas que puedan solucionarlas. Es importante precisar que, para la segunda visita de inspección (si fuera necesario), en dónde se pretende la certificación del equipo, es probable que, de acuerdo al tiempo en que se subsanen los hallazgos, podrá n encontrarse otros, diferentes a los encontrados en la primera visita, que podrán afectar la certificación.</p> <p>- Con base en el punto anterior, CERTIFIK S.A.S, se reserva el derecho de certificar, si en una segunda visita, no se encuentran subsanados los hallazgos expuestos en la primera visita de inspección o si se encuentran nuevos hallazgos, a partir de la primera inspección.</p>							
<p><b>Nota: S/D Sin Defecto.</b>  <b>C/D Con Defecto.</b></p>							
<b>INSTRUMENTOS UTILIZADOS EN LA INSPECCIÓN</b>							
CALIBRADOR PIE DE REY:	OIT-C22	LUXOMETRO DIGITAL:	OIT-L37	TACOMETRO DIGITAL:	OIT-T33	FLEXOMETRO:	OIT-F41
<b>PROPIETARIO O ADMINISTRADOR DEL EQUIPO</b>				<b>EMPRESA DE MANTENIMIENTO</b>			
NOMBRE:	MARCO RUIZ			NOMBRE:	NELSON GUZMÁN		
	FIRMA DIGITAL				FIRMA DIGITAL		
							

Certificación Ascensores

Se inició el proceso de certificación de las puertas vehiculares con la empresa Certifik. A la fecha nos encontramos contratando las implementaciones necesarias para terminar la certificación. Esta certificación se obtuvo como valor agregado sin costo para el conjunto.



Se realizó igualmente la certificación de la bomba contra incendios, prueba de disponibilidad y prueba de detectores de humo con la empresa Aplicamos ingeniería, la cual dio la mejor oferta comercial



Certificación de la Bomba contra incendios

Se realizó la prueba de potabilidad de agua en los tanques de reserva con el laboratorio Bioquilab, que dio como resultado que el agua se encuentra dentro de los estándares requeridos por el Ministerio de Salud para el almacenamiento de agua potable.

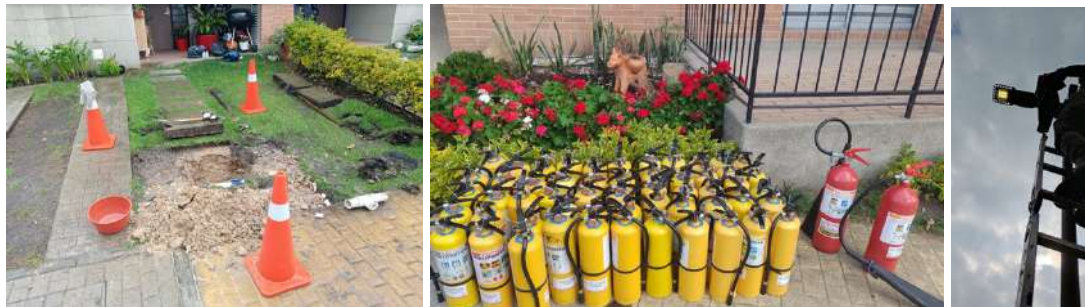


Certificación prueba de potabilidad



- **Mantenimientos generales de zonas comunes**

Se realizaron varios mantenimientos en los puntos fijos entre los que están como más significativos y otro tipo de mantenimientos necesarios





### **Mantenimiento de prados comunes y privados.**

Se continua con el contrato con Habitat ESP para el corte de prados y jardinería general dentro del conjunto.

- **Mantenimiento Ascensores.**

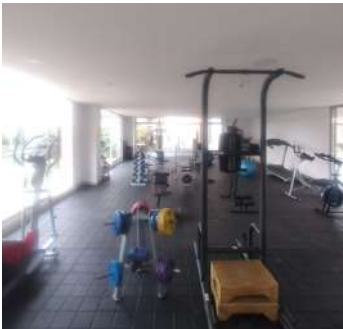
*Schindler.* Se continúa haciendo el mantenimiento de los ascensores de las torres de apartamentos con el fabricante de los equipos. Al final del año la administración obtuvo el valor de una factura mensual sin costo. Esta reinversión será adicionada al fondo de repuestos de los ascensores en el 2026.

*Paantec.* Se continua con el contrato de mantenimiento de los ascensores de parqueaderos sin mayores novedades



### **Mantenimiento de cajas negras.**

Se ejecutó el lavado y despeje de las más de 200 cajas de aguas residuales y alcantarillas del conjunto con la empresa IDC Servicios. Se destaca que para la cantidad de cajas, el costo de este mantenimiento está muy por debajo del valor comercial ofrecido por otras empresas.



**Mantenimiento Gimnasio** En 2025 se ejecutó el presupuesto con la compra de un multifuerza adicional para el gimnasio, elementos para levantamiento de pesas y 3 visitas de mantenimiento en las que se hicieron ajustes a los equipos del gimnasio.

- **Mantenimiento de cubiertas** Se realizó la limpieza de las cubiertas de todas las casas y arreglos en las casas que reportaron problemas de filtraciones (Casa 5, 6, 16, 24, 29, 31, 32, 41, 55, 78) se han realizado varias reparaciones a los mantos asfálticos por filtraciones en las cubiertas de las torres 1, 2, 4, 5 y 6. Se compraron láminas de policarbonato para cambiar las laminas de las claraboyas internas en las torre 1, 5 y 6.





### **Mantenimiento de la planta eléctrica y transferencia.**

Se realizaron los mantenimientos de rutina de la planta eléctrica sin novedades con un Contrato anual. Durante el año se compraron 69 Gl de Diésel para la planta por \$910.304. Adicionalmente se realizó el mantenimiento de la transferencia eléctrica por \$1 1.472.800 más IVA



### **Mantenimiento de la red de agua potable.**

Se continúan haciendo mantenimientos preventivos con la empresa Grundfos de Colombia, fabricantes de los equipos de bombeo y presión constante de la red de agua potable y mantenimientos de la bomba RCI.

Durante el 2025 se realizó el cambio de las 4 válvulas de pie por parte del todero. Se realizaron los 2 lavados en febrero y agosto con la empresa Mr. Tanque



**Mantenimiento de puertas.** Se hicieron reparaciones y cambios en las bisagras de las puertas peatonales deportaría. Se cambió el lector del control de accesos de la torre 2 y torre 5 por daño. Se realizó arreglo en el citofono de la torre 4. Al terminar el año Se realizaron mantenimientos a las puertas vehiculares y al sistema de control de accesos.

- **Mantenimiento equipos de computo y oficina.** Se actualizó la licencia del software contable y se actualizó el dominio y hosting de la pagina web del conjunto roblehaciendaalcala.com.



### **Dotaciones**

- Manguera 100mts
- 2 grecas hervidoras de café
- 1 tablero para la oficina de administración
- 1 espejo para baño portería
- 1 taladro
- 1 llave de 36”
- Maquina de soldadura



**Fumigación.** Se realizaron 3 fumigaciones en el 2025 con las empresas Segicom y Mr Tanque. Se hicieron varias jornadas de control de maleza y aplicación de herbicida.

- **Gastos de asamblea.** Se atendieron la asamblea ordinaria de marzo y la asamblea de Agosto extraordinaria con la logística necesaria.
- **Gastos bancarios.** Los costos bancarios este año incluyen el cambio de chequera y un cobro fijo por la referenciación menor a 80.000 mensuales
- **Actividades sociales.** Se dio un detalle a todas las madres del conjunto en el mes de mayo. Se realizó la fiesta de los niños en el mes de octubre. Se trabajo con el comité de convivencia en las actividades de la venta de la lechona, la realización de una fiesta de integración y la rifa de un TV para la recolección de fondo para construir una zona BBQ en la terraza del conjunto. (Los premios fueron sorteados en la última novena de diciembre resultando ganadores 1er Premio: Casa 4, 2do Premio: Casa 19, 3er Premio: 6-303)  
Para diciembre se terminó a tiempo la iluminación del conjunto para la época navideña. Se coordinó la celebración de la noche de las velitas con un acompañamiento musical para los vecinos. Se trabajó con el comité de convivencia en el montaje del pesebre navideño y la administración coordinó el compartir de la primera novena de vecinos



Detalle día de la Madre.



Fiesta de Integración



Fiesta de Integración



Fiesta de los niños



Fiesta de los niños



Rifa TV



Rifa TV



Actividad Noche de las Velitas



Actividad Noche de las velitas



Novena de Navidad



Iluminación de Navidad

- **Compra de arboles y plantas.** Se realizó la compra de plantas, pasto y tierra y herbicida para hacer algunos mantenimientos en las zonas verdes y continuar decorando las torres, el jardín de la entrada del conjunto, el salón infantil y el letrero



**Cafetería** Se realizó la compra de elementos de cafetería para los guardas y refrigerios para las reuniones del consejo de administración.

**Transporte Urbano.** Corresponden a diligencias de la administración y costos de transporte en la compra de materiales para el conjunto.

- **Descuentos de pronto pago.** En el 2025 se presupuestó un menor ingreso de \$39.601.443 para los descuentos de pronto pago y se ejecutaron \$40.610.800, con un 103% de ejecución. Esto indica que más inmuebles están realizando sus pagos dentro del periodo de 17 días para aprovechar este descuento. Esta es una buena medida financiera que facilita y promueve el recaudo a tiempo de las cuotas de administración

Se han cumplido con todas las obligaciones ante la DIAN para la declaración de retenciones en la fuente, Registro Único de Beneficiarios y pago del IVA que se recibe por el arriendo del local





## VIGILANCIA Y SEGURIDAD

Durante el 2025 se estuvieron realizando varios arreglos en la cerca perimetral que está sobre la vía central sellando varios espacios que estaban en la parte inferior de la cerca

En el 2025 tuvimos dos instrucciones de seguridad a través de la reja perimetral en la zona que colinda contra el conjunto San Jorge, la primera cerca del colegio y la segunda cerca del Conjunto Sauce. Tras la primera intrusión realizamos un refuerzo de vigilancia por parte de la empresa de seguridad.



A pesar que este año el Conjunto tuvo estas instrucciones a través de sus perímetros una de las cuales resultó en el hurto al interior de un inmueble, destacamos que a diferencia de los demás hurtos que se presentaron en los conjuntos de hacienda Alcalá (6 en total) en nuestro caso, e vecino afectado en Roble ha sido hasta ahora el único al cual la empresa vigilancia (Seguridad Superior) accedió a responder por el 100% de la afectación económica. A la realización de este Informe, el vecino afectado se encontraba realizando los trámites requeridos para el reintegro económico por parte de Seguridad Superior.



La administración se encuentra realizando la gestión necesaria para hacer un reforzamiento en la cerca perimetral que colinda con el parque Industrial San Jorge instalando distintos medios tecnológicos de infraestructura que minimicen el riesgo en esta zona.



Reunión de empresas de vigilancia - Noviembre 2025 | Asoalcalá



Vigilancia de zonas externas a los conjuntos por parte del guarda externo

### **TRABAJO CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

La administración mantuvo reuniones regulares con el consejo, permitiendo que realizaran su gestión de control, al entregar los reportes financieros mensuales, reportes de proveedores, mantenimientos y siguiendo sus indicaciones y recomendaciones. Durante cada mes la administración rindió reporte de las finanzas del conjunto, movimientos de las cuentas bancarias, recaudos de cuotas y gastos. El consejo realizó correcciones y constantes peticiones a la administración para el mejoramiento de los mantenimientos de zonas comunes.

Se presentó el modelo de presupuesto de ingresos y gastos para 2026 y el consejo realizó su verificación y aportes para llegar a propuestas que permitan hacer los mantenimientos y gastos que el conjunto requiere pero que controlen el aumento del costo en las cuotas de administración.



### **4. ACCIONES DE REPRESENTACIÓN**

La administración representó al conjunto ante Asoalcalá, en las reuniones regulares de entrega de estados financieros y reportes de la gerencia. Junto con el presidente de consejo se participó en varias reuniones relacionadas con el espejo de agua, las afectaciones por tránsito vehicular que genera el colegio y problemas de seguridad

Igualmente citamos a la constructora a mesas de trabajo con los demás conjuntos, personería y alcaldía referente a los problemas relacionados con la entrega de las zonas de sesión al municipio.

### **VARIOS**

- Archivo Se realizan back-ups mensuales en un disco duro y en la nube para preservar copia de la información contable del conjunto.
- Nuevamente gestionamos con la secretaría de medio ambiente recogiendo mascotas ferales que deambulaban en zonas comunes del conjunto
- Se continúan enviando notificación de recibos y fechas de vencimiento del predial, servicios públicos, cursos y otros beneficios municipales
- Se hace la Publicación de inmuebles disponibles y emprendimientos en la página web del conjunto



- Se atendieron varias quejas de los residentes por problemas de convivencia. Mediante evidencias se presentaron los casos al consejo para su análisis e imposición de sanciones que en algunos casos fueron llamados de atención y en otras sanciones económicas.
- Se presentó al consejo las inasistencias injustificadas a la Asamblea de 2025 para el proceso sancionatorio correspondiente.
- Se realizó el proceso de arrendamiento del local con contrato hasta Julio de 2026. Se ha hecho seguimiento a la deuda que presenta el local.
- El presupuesto para 2025 y 2026 se socializó con los residentes previo a la asamblea en reuniones presenciales y virtuales.



Se realizó la convocatoria abierta para el arriendo del local. Se recibieron en total 9 propuestas que fueron evaluadas por la administración y el consejo. Se arrendó el local para el negocio Market 5-20 de la Sra. Mónica Caviedes.

Agradezco a todos los residentes y propietarios el voto de confianza; a los consejeros su dedicación y tiempo; a la contadora y revisora fiscal su gestión y apoyo y espero haberles servido a todos a la altura de sus expectativas. En los casos en que el servicio de administración presentó falencias o fallos, se continuará trabajado para corregirlos y mejorar nuestro conjunto para beneficio de todos.

  
MARCO RUIZ

Representante Legal- Administrador