2026

INFORME DE GESTIÓN

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Santa Lucía
de Alsacia

Santa Lucía
de Alsacia

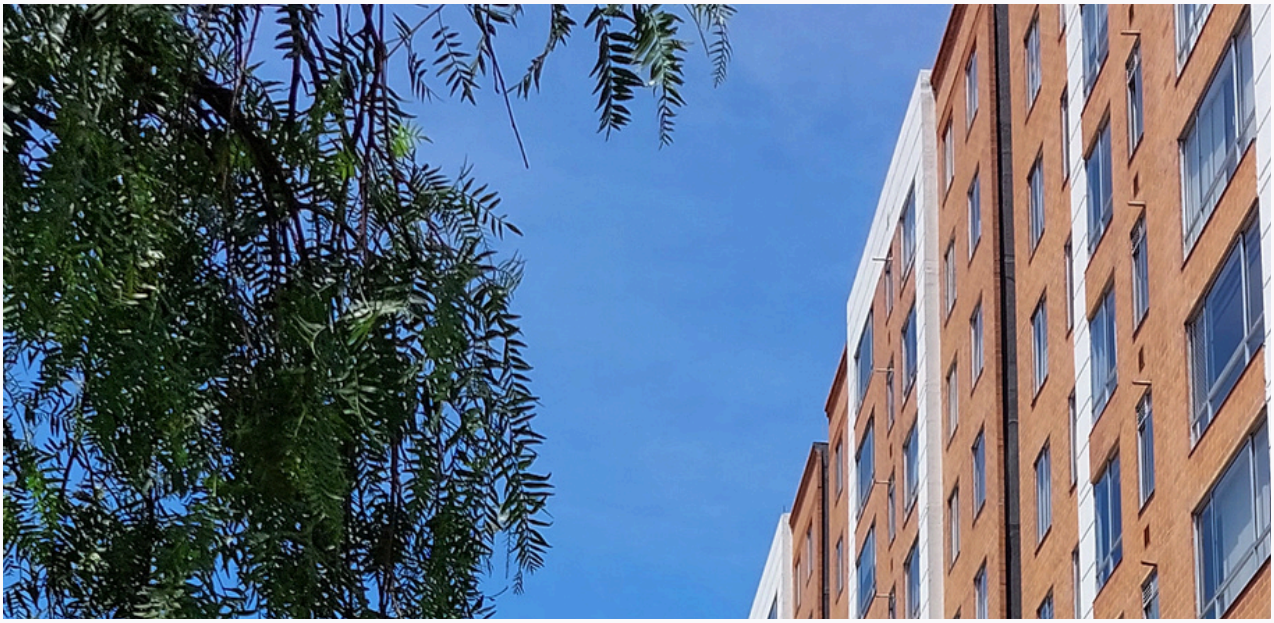
Asamblea General Ordinaria de Copropietarios

INFORME DE GESTIÓN 2025

Áreas administrativa, operativa y financiera

Sábado 28 de marzo

2026



ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJO

Julio César Torres Gutiérrez	Presidente
Luis Samuel Orduz	Vicepresidente
Juan Alberto Jaime Buitrago	Tesorero
Mariela Cifuentes	Consejera
Hernando Guzmán	Consejero
María Pilar Zúñiga	Consejera
Luis Carlos Guerrero	Consejero
Miguel Velandia	Suplente

ADMINISTRACIÓN

Diana Marcela Alvarado Rodríguez

Revisoría Fiscal

Ruby Sotelo

Contabilidad

Ángela Bernate

Asistente

Ruth Fino G.

Comité de convivencia

Oscar Varela - Héctor Prieto

CONTENIDO

1. - Gestión administrativa
2. – Gestión operativa
3. – Gestión financiera
3.1. - Estados financieros a 31 de diciembre de 2025
4. – Dictamen del revisor fiscal.
5. – Proyecto de presupuesto para la vigencia 2026

PRESENTACIÓN

El año 2025 fue un periodo de retos significativos y avances importantes para la Copropiedad Santa Lucía de Alsacia. La Administración y el Consejo de Administración trabajaron de manera articulada para responder a necesidades operativas, fortalecer los procesos de mantenimiento, gestionar adecuadamente los recursos y garantizar la continuidad de los servicios esenciales.

Cada decisión se tomó dentro del marco normativo de la propiedad horizontal y bajo principios de transparencia, responsabilidad y gobernanza comunitaria.

A pesar de las dificultades propias de la operación diaria y de las exigencias técnicas que surgieron durante el año, la copropiedad logró consolidar mejoras en infraestructura, optimizar procedimientos administrativos, fortalecer la seguridad y promover acciones orientadas a la convivencia y la sostenibilidad.

Entre los avances más relevantes se destacan la implementación del sistema de identificación biométrica para el ingreso a la copropiedad, un paso decisivo hacia la modernización tecnológica, y la modernización del centro de acopio, que marca el inicio de una cultura más consciente y responsable con el medio ambiente.

Estos resultados reflejan el compromiso institucional con la protección del patrimonio común y el bienestar de todos los residentes.

Este informe presenta de manera clara y estructurada los principales hitos de la gestión 2025, así como los fundamentos técnicos y administrativos que respaldan cada avance.

Su propósito es ofrecer a la Asamblea una visión precisa del trabajo realizado y de los desafíos que orientarán la gestión del año 2026.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1.1. Gestión del consejo de administración

El Consejo de Administración desempeñó en 2025 un papel fundamental en la orientación estratégica y el acompañamiento permanente a la gestión de la copropiedad. A lo largo del año se realizaron **15 reuniones ordinarias,** además de varias sesiones extraordinarias convocadas para atender asuntos urgentes que exigían análisis inmediato y toma de decisiones oportunas.

Esta dinámica de trabajo permitió mantener un seguimiento cercano a los temas operativos, financieros y de convivencia, garantizando que las decisiones se adoptaran con rigor técnico y dentro del marco normativo de la propiedad horizontal.

Los consejeros se distinguieron por su **disposición constante, sentido de responsabilidad y compromiso con el bienestar colectivo**. Su participación activa, la revisión detallada de cada tema y la búsqueda de soluciones equilibradas, reflejaron un ejercicio de gobernanza comunitaria orientado a la transparencia, la protección del patrimonio común y la construcción de un ambiente residencial seguro y organizado.

El trabajo del Consejo también estuvo marcado por **retos significativos,** derivados tanto de las necesidades propias de la operación diaria como del contexto más amplio del sector. En Colombia, la propiedad horizontal continúa creciendo a un ritmo acelerado, lo que exige a los órganos de administración una mayor capacidad de adaptación, actualización normativa, fortalecimiento de procesos y adopción de herramientas tecnológicas que permitan responder a las nuevas demandas de las comunidades residenciales.

En este escenario, el Consejo de Administración de Santa Lucía de Alsacia no solo enfrentó los desafíos del año, sino que identificó **oportunidades para fortalecer la gobernanza futura**, consolidar prácticas más eficientes y promover una cultura de participación informada. Su labor en 2025 sienta bases importantes para la continuidad de una gestión responsable, moderna y alineada con las necesidades actuales y emergentes del sector.

1.2. Gestión de la administración

La gestión administrativa desarrollada durante el año 2025 estuvo guiada por un compromiso permanente con el cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 675 de 2001, particularmente aquellas que definen las responsabilidades del administrador en materia de dirección operativa, ejecución presupuestal, conservación de bienes comunes y garantía de la convivencia.

De igual manera, la labor se orientó bajo los lineamientos de la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-SI 02, que promueve estándares de calidad, transparencia y buenas prácticas en la administración de la propiedad horizontal.

A lo largo del año, la Administración asumió una agenda de trabajo exigente, marcada por la atención de requerimientos operativos, la coordinación con proveedores, el seguimiento a los procesos de mantenimiento y la gestión oportuna de situaciones imprevistas. Cada una de estas tareas se desarrolló con criterios técnicos, enfoque preventivo y un sentido de responsabilidad institucional orientado a proteger el patrimonio común y asegurar la continuidad de los servicios esenciales.

Durante la vigencia se suscribieron los siguientes contratos:

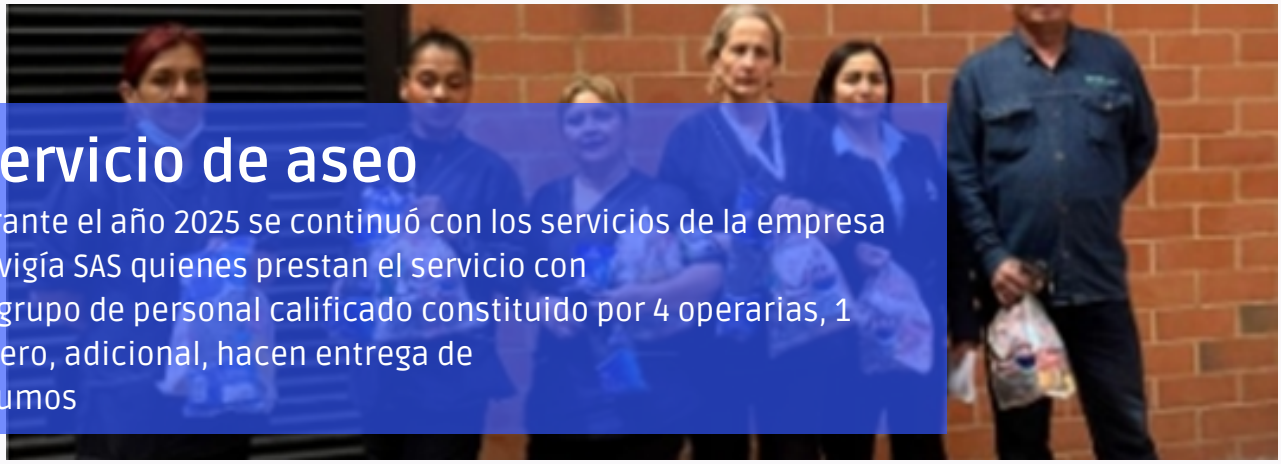
No.	EMPRESA	FECHA DE INICIO	FECHA DE FINALIZACIÓN	FECHA NOTIFICACION FINALIZACION DE CONTRATO	OBJETIVO DEL CONTRATO	VALOR
1	RUBY ESPERANZA SOTELO	2-mar-25	1-mar-26	ASAMBLEA	SERVICIOS DE REVISIORIA FISCAL	$ 1.593.000
2	ANGELA EDITH BERNATE TARAZONA	1-feb-25	31-ene-26	31-dic-25	SERVICIOS DE CONTADOR PUBLICO	$ 1.697.000
3	DIANA MARCELA ALVARADO	1-jun-25	30-may-26	30-abr-26	SERVICIO DE ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO	$ 4.304.000
4	SEGURIDAD EXPLORER LTDA	1-nov-25	30-oct-26	30-sep-26	SERVICIO DE SEGURIDAD PRIVADA EN EL CONJUNTO	$ 61.010.696
5	ALTUS ELEVATOR	16-dic-25	15-mar-26	14-nov-26	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	$ 3.743.745
6	MAGDA JOHANNA DIAZ AVILA	1-nov-25	30-oct-26	30-sep-26	SERVICIOS PROFESIONALES DE COBRO DE CARTERA	$ -
7	ADMINISTRACIÓN SERVIGIA SAS	1-jul-25	30-jun-26	29-may-26	SERVICIO DE ASEO Y MANTENIMIENTO CON 4 OPERARIOS (AS), 1 TODERO CALIFICADO Y ASISTENTE ADMINISTRATIVO.	$ 18.488.857
8	CHUBB SEGUROS DE COLOMBIA, S.A.	1-oct-25	30-sep-26	27-ago-26	POLIZA DE AREAS COMUNES- PSPL48732496-1	$ 99.000.000
9	CITOPLUS	24-nov-25	10-dic-26	9-nov-26	SERVICIO CITOFONIA VIRTUAL	$ 2.730.000
10	ADMYSIS LTDA	21-oct-25	20-oct-26	19-sep-26	SERVICIO ASESORIA Y MANTENIMIENTO SOFTWARE PAQUETE CONTABLE	$ 611.787
11	CAP MULTISERVICIOS H&C	1-nov-25	31-oct-26	30-sep-26	MANTENIMIENTO PREVENTIVO EQUIPOS DE PRESION, TANQUES Y POZOS	$ 467.141
12	LISTER PETTER DIESEL SAS	1-ago-25	31-jul-26	30-jun-26	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PLATA ELECTRICA	$ 274.628
13	ASC CONSULTORES - FRANCIA RIVEROS	3-oct-25	2-oct-26	2-sep-26	PRESTACION SERVICIOS SG-SST	$ 476.000

Vigilancia y seguridad privada

Con un equipo de 12 guardas distribuidos en cuatro turnos de 24 horas, Seguridad Explorer Ltda. prestó el servicio de vigilancia durante 2025, aplicando protocolos orientados a garantizar la tranquilidad de los residentes. Su labor se apoyó en personal capacitado, medios físicos adecuados y herramientas tecnológicas, destacándose por su profesionalismo, honestidad, responsabilidad y actitud de servicio. Estas cualidades que contribuyeron a mantener un entorno seguro y confiable para la comunidad

Incrementos en las tarifas del servicio durante el año 2025

- 01 de enero: Incremento del salario mínimo 9.5%
- 01 de Julio: Incremento por reforma laboral 1.094%
- (modificación en los salarios por incremento pago
- porcentaje recargos dominicales ya no al 75% sino al
- 80%, en julio de 2026 incrementa al 90% y julio de 2027
- incrementa al 100%)
- 15 de Julio: Incremento por disminución de la jornada
- laboral 3.139%
- 25 de diciembre: Incremento por reforma laboral



Servicio de aseo

Durante el año 2025 se continuó con los servicios de la empresa Servigía SAS quienes prestan el servicio con un grupo de personal calificado constituido por 4 operarias, 1 todero, adicional, hacen entrega de insumos

Mantenimiento de motobobas

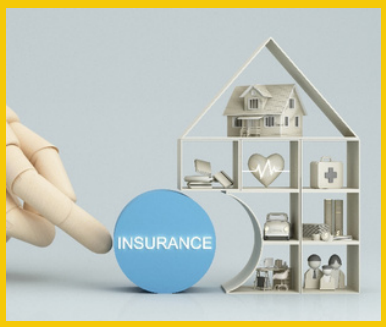
En el 2025 la empresa CAP Multiservicios Hidráulicos y Civiles realizó los mantenimientos preventivos y correctivos de las Motobombas y equipos eyectores por la suma de $467.141 mensuales incluido IVA.

SG-SST

Esta labor es prestada por la empresa ASC CONSULTORES, quienes desarrollan un plan de trabajo anual en el que incluyen identificar los peligros, evaluación y valoración de los riesgos, capacitación a los empleados, entre otras

Mantenimiento ascensores

- El mantenimiento preventivo de los ascensores es obligatorio y debe realizarse mensualmente para garantizar la seguridad y cumplir con la norma NTC 5926-1. Este servicio es prestado por ALTUS ELEVATORS, empresa que aporta soporte técnico especializado con personal calificado y más de 15 años de experiencia, por un valor de $3.743.745.



Póliza de áreas comunes

Se adquirió la póliza de zonas comunes con la compañía Chubb Seguros de Colombia S.A. con vigencia del 01 de octubre 2025 a 30 de septiembre de 2026 por valor de $99.000.000. El intermediario hizo entrega de una silla de ruedas a la copropiedad como contraprestación

Actividades sociales

- Entrega de pasaporte a STAR PARK para el día de los niños
- Decoración de Halloween y Navidad
- Celebración con parranda vallenata en el día de velitas
- Novena de aguinaldo con refrigerio para los asistentes
- Apertura a la urna con aporte navideño por valor de $6.421.000. Valor entregado a cada persona: $356.722
- Desayuno navideño para colaboradores de la copropiedad

Gestión documental y de comunicaciones

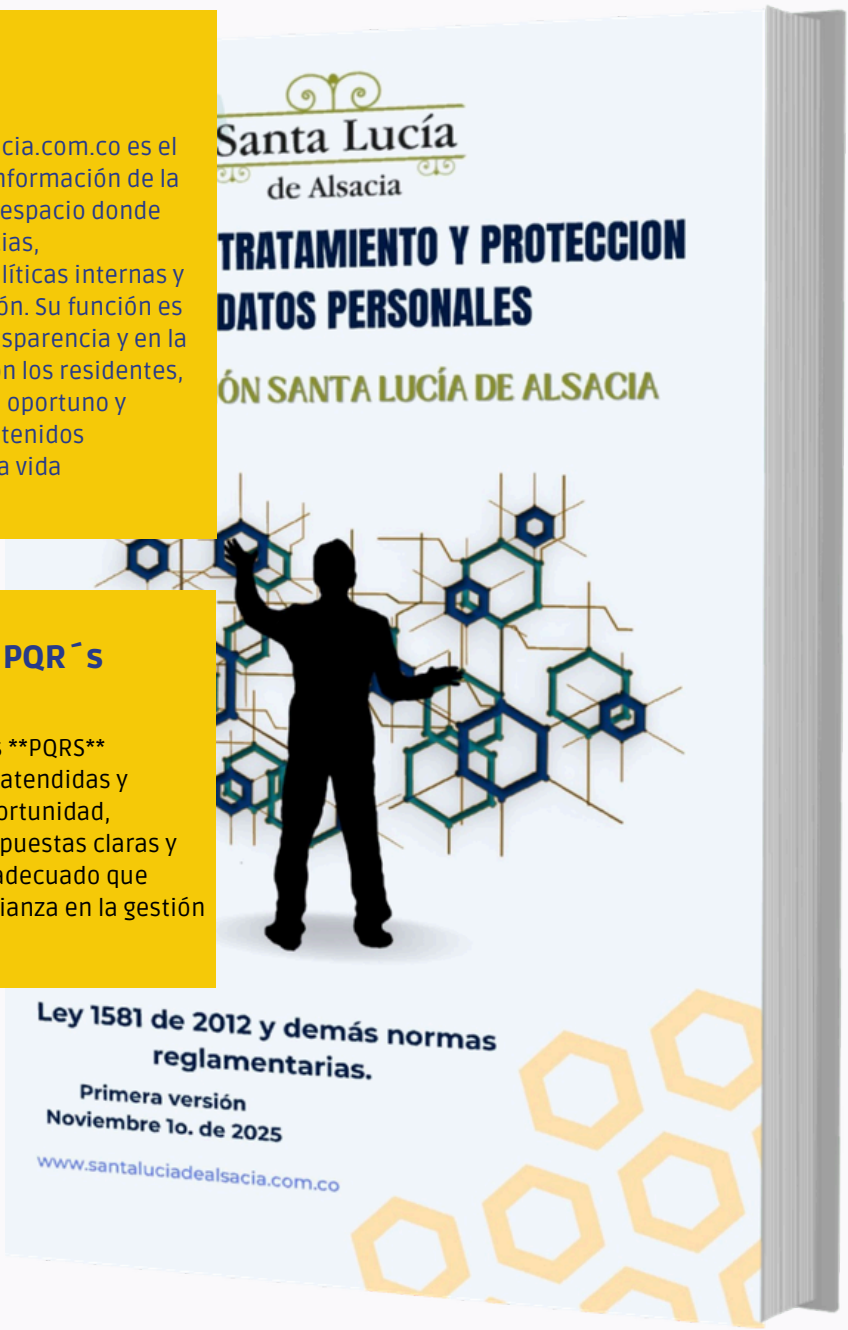
Durante el periodo 2025, nuestra intención fue fortalecer la gestión documental y de comunicaciones para asegurar que la información de la copropiedad se organizara, preservara y circulara de manera clara y confiable. Este enfoque permitió mejorar la transparencia, garantizar continuidad administrativa y facilitar decisiones mejor fundamentadas en Santa Lucía de Alsacia.

Manual de Tratamiento y Protección de Datos Personales

En un paso fundamental hacia la profesionalización de nuestra gestión administrativa y en cumplimiento de la normativa colombiana vigente, la Copropiedad Santa Lucía de Alsacia adoptó oficialmente su Manual de Política Integral de Tratamiento y Protección de Datos Personales.

Sitio web

El sitio web santaluciadealsacia.com.co es el canal oficial de información de la copropiedad y el espacio donde se publican noticias, comunicados, políticas internas y avances de gestión. Su función es central en la transparencia y en la comunicación con los residentes, al ofrecer acceso oportuno y organizado a contenidos relevantes para la vida comunitaria.



Comunicados

La información publicada en carteleras mediante flyers o volantes permitió mantener a los residentes informados de manera rápida y visible sobre avisos operativos, campañas y comunicados clave durante el periodo 2025. Estos materiales, ubicados en puntos estratégicos, reforzaron la comunicación interna y facilitaron el acceso inmediato a mensajes prioritarios.

Atención a PQR´s

Durante 2025, las **PQRS** recibidas fueron atendidas y resueltas con oportunidad, garantizando respuestas claras y un seguimiento adecuado que fortaleció la confianza en la gestión administrativa.

CitoPlus

El sistema CitoPlus, a través del envío de comunicaciones por correo electrónico, permitió mantener informados a los copropietarios de manera directa y oportuna. Gracias a este canal, fue posible distribuir comunicados importantes, avisos administrativos y actualizaciones relevantes, fortaleciendo la transparencia y la continuidad en la comunicación institucional.

Avance del proceso jurídico en contra de Marval

El apoderado de la copropiedad remitió un informe detallado sobre el avance del proceso judicial contra Marval. Dado su extensión y con el fin de optimizar el espacio en este documento, incluimos únicamente la parte final del reporte, correspondiente a las conclusiones y al estado más reciente del trámite..

Se encuentra surtiendo recurso de apelación ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca bajo el radicado **11001334306520240049401**, y nos encontramos prestos se revoque auto que declaro caducidad de la acción.

11001334306520240049400

Fecha de consulta: 2026-02-10 17:24:39.01

Fecha de replicación de datos: 2026-02-10 17:22:14.66

Descargar DOC Descargar CSV

← Regresar al listado

DATOS DEL PROCESO | SUJETOS PROCESALES | DOCUMENTOS DEL PROCESO | ACTUACIONES

Introduzca fecha incial Introduzca fecha fin

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha inicia Término	Fecha finaliza Término	Fecha de Registro
2025-09-09	Salida del proceso	JNM-Actuación automática: Salida temporal: NO REPONER el auto del 26 de agosto de 2025. CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelacion. REMITIR el expediente al Tribunal Administrativo de Cundinamarca - Seccion Tercera.Salida temporal fecha presentación proceso: 2024-12-10, fecha providencia remisoria: 2025-09-09 Despacho origen: JUZGADO 65 ADMINISTRATIVO SEC TERCERA ORAL BOGOTA Tipo providencia: Auto interlocutorio con estado - CONCEDE RECURSO Origen: 110013343055 - JUZGADO 65 ADMINISTRATIVO SEC TERCERA ORAL BOGOTA Destino: 250002336000 - TRIBUNAL CONTENCIOSO 000 ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA CUNDINAMARCA de CUNDINAMARCA-25000NO REPONER el auto del 26 de agosto de 2025. CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelacion. REMITIR el expediente al Tribunal Administrativo de Cundinamarca - Seccion Tercera.Salida temporal fecha presentación proceso: 2024-12-10, fecha providencia remisoria: 2025-09-09 Despacho origen: JUZGADO 65 ADMINISTRATIVO SEC TERCERA ORAL BOGOTA Tipo			2025-09-09

REFERENCIA: 110013343065-2024-00494-00
Medio de Control: ACCION DE GRUPO
Demandante: ADMINISTRACION SANTA LUCIA DE ALTAGRACIA PH

conocer, tramitar y decidir la acción de grupo de la referencia en virtud de la participación de una entidad pública dentro del extremo demandado.

SEGUNDO: RECHAZAR POR CADUCIDAD la presente demanda de acuerdo a lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR la devolución de los anexos de conformidad con lo establecido en el artículo 169 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente previo las anotaciones del caso.

CUARTO: NOTIFICAR la presente decisión por anotación en estado y a los correos electrónicos: cr.santalucia@alianzaltgmail.com y andrvas@hotmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS ALBERTO QUINTERO OBANDO
Juez

Firmado Por:
Luis Alberto Quintero Obando
Juez
Juzgado Administrativo
000
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 12e6fb6fe3679fbd7adfc4ead94fc0f2e1ad802ad9f4d2d6ca6f06fe417
Documento generado el 26/08/2025 12:05:40 PM

Descargue el archivo y valide este documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

DETALLE DEL PROCESO

11001334306520240049401

Fecha de consulta: 2026-02-10 17:18:29.86

Fecha de replicación de datos: 2026-02-10 17:05:51.21

Descargar DOC Descargar CSV

DATOS DEL PROCESO | SUJETOS PROCESALES | DOCUMENTOS DEL PROCESO | ACTUACIONES

Introduzca fecha incial Introduzca fecha fin

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha inicia Término	Fecha finaliza Término	Fecha de Registro
2025-09-09	Al despacho por reparto	YPM-			2025-09-09
2025-09-09	Expediente digital	YPM-INGRESA EXPEDIENTE DIGITAL CON UNA CARPETA COMPRIMIDA			2025-09-09
2025-09-09	Reparto y Radicación	REPARTO Y RADICACION DEL PROCESO REALIZADAS EL martes, 9 de septiembre de 2025 con secuencia: 2034	2025-09-09	2025-09-09	2025-09-09

Resultados encontrados 3

Adicionalmente a lo anunciado se agotó como se anotó proceso de conciliación extrajudicial en derecho ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Notaría 39 del Círculo Notarial de Bogotá, queja ante la Delegatura de Protección al Consumidor de la Superintendencia de Industria y Comercio solicitando apertura de investigación formal dada la presencia de una patología estructural en las áreas comunes de la copropiedad (24-466013), así como reclamación directa como requisito de procedibilidad de la acción de protección al consumidor.

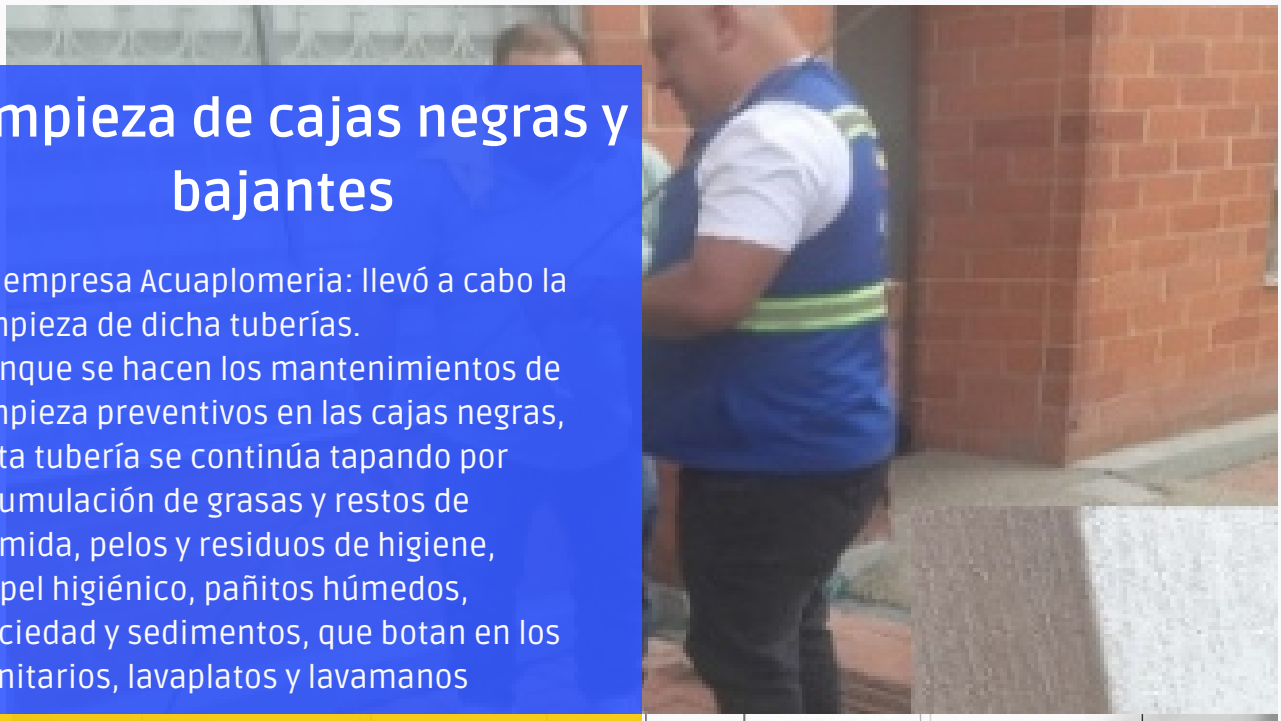
Cordial saludo,

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ
Abogado.

GESTIÓN OPERATIVA

2.1. Mantenimiento y reparación

Durante el periodo que se informa, la administración orientó sus esfuerzos a garantizar el adecuado mantenimiento de las instalaciones y la atención oportuna de las reparaciones necesarias para preservar la funcionalidad, seguridad y buen estado de la copropiedad.



Limpieza de cajas negras y bajantes

La empresa Acuaplomeria: llevó a cabo la limpieza de dicha tuberías.
Aunque se hacen los mantenimientos de limpieza preventivos en las cajas negras, ésta tubería se continúa tapando por acumulación de grasas y restos de comida, pelos y residuos de higiene, papel higiénico, pañitos húmedos, suciedad y sedimentos, que botan en los sanitarios, lavaplatos y lavamanos

Arreglo de ascensores

Se realizó cambio del variador en ascensor de la torre 5 debido a que el original del equipo culmino su vida útil, por lo que se hizo necesario actualizarlo. Valor: $12.882.524.

Altus entrego garantía de 12 meses sobre los elementos cambiados y trabajos realizados en condiciones normales de uso.

Reparación de tubería en zonas comunes

Se continúa con el cambio de flautas y tubería galvanizada ya que se hace necesario debido a que, con el paso de los años, el recubrimiento de zinc se desgasta, provocando corrosión interna, óxido, obstrucciones severas, reducción de presión y contaminación del agua . Esto causa fugas, agua con sabor metálico y riesgos para la salud, requiriendo sustitución por materiales modernos.

Mantenimiento cancha multiple

Contratista; Marcos Andrés Peña Sánchez, por valor de $ 5'200.000.

Se ejecutaron las siguientes labores:

- Tensionar la malla.
- soldar partes metálicas que se encontraban averiadas.
- Soldar malla a ángulos existentes para reforzamiento.
- Pintar con anticorrosivo verde las partes soldadas.

Mantenimiento y lavado tanques de almacenamiento

El mantenimiento y lavado periódico de los tanques de almacenamiento de agua se realizó en cumplimiento de la Resolución 1575 de 2007, garantizando condiciones adecuadas de higiene y asegurando que el agua almacenada se mantuviera apta para el consumo de la comunidad.

Fumigación

En cumplimiento del Artículo 82 de la Ley 9 de 1979, que establece las obligaciones de mantenimiento, reparación y control sanitario en las edificaciones, se adoptaron las medidas necesarias para prevenir plagas y garantizar un ambiente saludable. Por ello, se realizaron de manera periódica jornadas de fumigación y desratización en las zonas comunes de la copropiedad.

Mantenimiento CCTV

Durante el 2025 se realizó mantenimiento al CCTV por la empresa de vigilancia Seguridad Explorer como parte de reinversión por la firma del contrato del año 2024 al 2025:

•Se adquirieron 21 cámaras para reemplazar las que se encontraban en malas condiciones y/o incluir en puntos ciegos que tenía la copropiedad (sótanos, escaleras a sótano, parque infantil, acceso peatonal y vehicular)

•Cambio de DVR

•Mantenimientos en cerca eléctrica y cerca sensorizada

•Cambio de UPS en cuarto de monitoreo

Mantenimiento primeros pisos de torres

Debido al mal estado de las paredes al ingreso de las torres, se realizó resane y pintura de las mismas, labor que fue realizada por el todero.

Mejoras en la recepción

2.2. Proyectos de mejoramiento de la infraestructura de la copropiedad

Intervención de las cubiertas de acceso al sótano

Durante el año 2025 se dio inicio a la intervención de las tres cubiedrtas de acceso al sótano, una obra prioritaria para mejorar la protección de estas áreas frente a filtraciones, deterioro estructural y desgaste por exposición ambiental. Esta intervención buscó garantizar condiciones óptimas de seguridad, durabilidad y funcionamiento, en línea con las necesidades operativas de la copropiedad.

Con la empresa LD Servisoluciones se ejecutó la primera fase del proyecto, por un valor de $22.000.000 más IVA. Los trabajos incluyeron:

- Mantenimiento de los puntos fijos,
- Desmonte total del tejado para su reemplazo por tejas termoacústicas UPVC,
- Sondeo y mantenimiento de canales,
- Suministro de piezas faltantes para los flanches de los puntos fijos
- Cambio de láminas de Superboard.

Los trabajos de intervención permitieron mejorar la resistencia de las estructuras, optimizar el manejo de aguas lluvias y prolongar la vida útil de las marquesinas.

Reposición del parque infantil

El parque infantil, instalado hacía aproximadamente once años, mostraba un deterioro progresivo en sus estructuras de madera, superficies de juego y elementos metálicos. Aunque seguía siendo un espacio muy utilizado por los niños de la copropiedad, las condiciones del equipo ya no ofrecían los niveles de seguridad requeridos.

Las fisuras, desprendimientos y desgaste visible en varias piezas representaban un riesgo creciente para los usuarios, especialmente para los más pequeños.

Las imágenes evidencian esta dualidad: por un lado, la alta demanda y el valor social del parque como punto de encuentro familiar; por otro, el deterioro estructural que hacía necesaria una intervención inmediata. Con el fin de garantizar la seguridad, el bienestar y el desarrollo recreativo de los niños, se tomó la decisión de reemplazar completamente el parque infantil.

La copropiedad adquirió un nuevo conjunto de juegos a la empresa Andina Parques y Juegos, por un valor de $11.270.850 más IVA, y contrató el desmonte del parque anterior por $450.000. Esta renovación representa una inversión en seguridad, calidad de vida y fortalecimiento de los espacios comunitarios.

MODERNIZACIÓN DEL CENTRO DE ACOPIO DE RESIDUOS SÓLIDOS (SHUT DE BASURAS)

La modernización del centro de acopio de residuos sólidos representa un avance significativo para la operación de la copropiedad y, al mismo tiempo, un punto de inflexión en la cultura ambiental de Santa Lucía de Alsacia. Tras superar los retos técnicos de la obra, hoy contamos con un espacio renovado, higiénico y funcional que facilita la correcta disposición de los residuos y fortalece la responsabilidad colectiva frente al cuidado del entorno.

Más allá de la infraestructura, esta renovación impulsa un cambio de hábitos: la adopción plena del sistema de separación en la fuente, mediante el uso de bolsa blanca para aprovechables, bolsa negra para no aprovechables y bolsa verde para orgánicos, práctica que permite que los materiales mantengan su valor y puedan reincorporarse a ciclos productivos o biológicos.

Con ello, la copropiedad avanzó hacia una cultura coherente con los **principios de la economía circular**, promoviendo un uso más responsable y sostenible de los recursos.

Cada residente, desde su cocina, contribuye a un proceso que reduce la carga al relleno sanitario, mejora la eficiencia del reciclaje y promueve una comunidad más consciente y comprometida con el medio ambiente. La reapertura del centro de acopio no es solo la entrega de un espacio remodelado: es la oportunidad de consolidar una cultura ecológica que se construye con acciones cotidianas y que proyecta un mejor futuro ambiental para todos.

CAMBIO DE ADOQUÍN EN ANDÉN

La obra fue ejecutada por la empresa WD Diseño y Construcción, por un valor de $15.357.089, y se hizo necesaria debido al avanzado deterioro del andén existente. El área presentaba adoquines sueltos, desniveles y un sardinel inclinado, condiciones que representaban un riesgo para la movilidad y seguridad de residentes, visitantes y colaboradores, en concordancia con los lineamientos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

El reemplazo completo del andén y del adoquín permitió restablecer la estabilidad de la superficie, mejorar la accesibilidad y garantizar un tránsito seguro en esta zona de la copropiedad.

Con su renovación, además de restablecer la estabilidad y accesibilidad del área, se incorporaron materiales y acabados de alta calidad que elevan el estándar de las zonas de servicio, fortalecen la imagen de buena gestión y contribuyen a la modernización y valorización de la copropiedad.

MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE ACCESO

Un Paso Necesario hacia la Gestión Tecnológica

La propiedad horizontal está viviendo una transformación acelerada: las comunidades que adoptan tecnologías inteligentes logran mayor seguridad, eficiencia operativa y una experiencia más cómoda para sus residentes.

En Santa Lucía de Alsacia, avanzar hacia soluciones tecnológicas no es solo una tendencia, sino una necesidad para responder a los retos actuales de movilidad, control de acceso y convivencia. Modernizar nuestros sistemas significa proteger el patrimonio, optimizar procesos y proyectar una imagen de gestión responsable y preparada para el futuro.

Tras evaluar múltiples propuestas, la Administración y el Consejo de Administración aprobaron la implementación del sistema de reconocimiento facial presentado por la Compañía de Vigilancia Explorer, equipado con tecnología HIKVISION de última generación.

Además de mejorar la seguridad y reducir riesgos de suplantación, el sistema agiliza el flujo de ingreso, fortalece los protocolos de control y facilita la trazabilidad de visitantes y proveedores.

La Administración y el Consejo de Administración llevaron a cabo una serie de actividades coordinadas para garantizar una adopción responsable, organizada y eficiente del nuevo sistema de reconocimiento facial, que incluyeron:

- programación del cronograma oficial de registro biométrico,
- definición de puntos y horarios para la captura facial,
- estructuración del proceso de autorización de visitantes y proveedores

La empresa Seguridad Explorer Instaló 24 cámaras por valor de $62.359.570, los cuales fueron dados como reinversión correspondiente al contrato con vigencia año 2025-2026, por lo que la copropiedad no incurrió en gastos adicionales para dicha automatización:

- 10 cámaras al ingreso de torres
- 6 cámaras para ingreso y salida de sótanos
- 4 cámaras para ingreso y salida de recepción
- 4 cámaras para ingreso y salida de parqueaderos

La implementación del sistema de identificación facial en Santa Lucía de Alsacia exigió fortalecer de manera inmediata y rigurosa nuestro marco de protección de datos personales.

Dado que esta tecnología utiliza información biométrica —considerada especialmente sensible por la legislación colombiana—, la Administración y el Consejo asumieron la responsabilidad de garantizar que su tratamiento se realizara bajo los más altos estándares de seguridad, transparencia y legalidad.

Como resultado, durante el periodo 2025 se adoptó oficialmente el **Manual de Política Integral de Tratamiento y Protección de Datos Personales**, un instrumento indispensable para acompañar la modernización tecnológica de la copropiedad y proteger los derechos de todos los residentes, visitantes y colaboradores.

Este manual se fundamenta en el cumplimiento estricto de la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013, la Ley 675 de 2001 y las directrices de la Superintendencia de Industria y Comercio, que regulan el manejo de datos personales, incluidos los biométricos.

Su adopción posicionó a Santa Lucía de Alsacia como una comunidad responsable y alineada con las mejores prácticas del país, asegurando que la recolección, almacenamiento, uso y eventual supresión de la información se realice con criterios claros, procedimientos definidos y garantías efectivas para los titulares.

GESTIÓN FINANCIERA

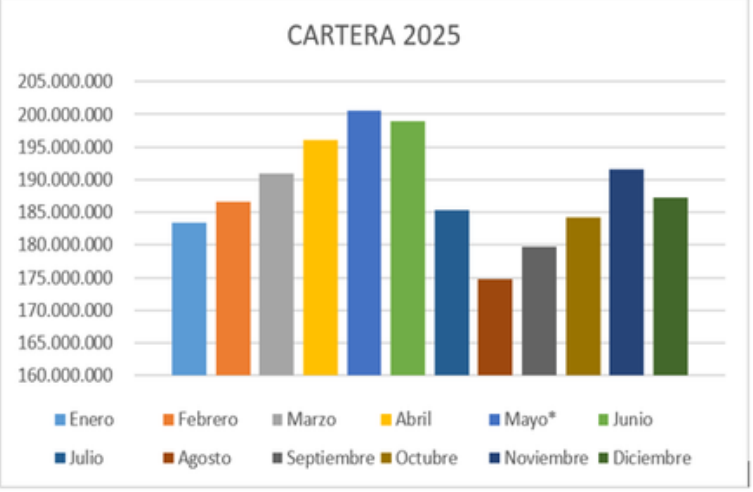
Inversiones en CDT

- La copropiedad cuenta con un CDT por valor de $118.858.820 que corresponde al valor del Fondo de Imprevistos
- Fecha de inversión 12/12/2025 Vencimiento 12/09/2026
- Tasa 9,05% EA..

Gestión de Cartera

- La cartera en el mes de diciembre de 2025 fue de $187.252.719 y diciembre de 2024 fue de $190.341.096, comparado los años 2025 vs 2024, se tuvo una disminución de $3.088.377.
- 22 apartamentos tienen una deuda que supera el $1.000.000 por valor de $171.837.439
- 37 apartamentos que deben entre $0 y $1.000.000 por valor de $15.415.280

MES	CARTERA
Enero	183.359.063
Febrero	186.552.931
Marzo	190.880.069
Abril	196.044.479
Mayo*	200.480.193
Junio	199.034.295
Julio	185.311.141
Agosto	174.748.541
Septiembre	179.790.851
Octubre	184.160.191
Noviembre	191.538.871
Diciembre	187.252.719



Cartera por edades

1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
17.023.000	11.049.600	0	158.744.774	186.817.374

Bogotá, D.C., enero de 2026

Señores
Agrupación Santa Lucia de Alsacia P.H.
Administración
Consejo de Administración
Bogotá D.C.

Ref.- INFORME GESTIÓN AÑO 2025.

Atentamente, nos permitimos presentar el informe sobre la gestión adelantada, con el fin de recaudar la cartera en mora el AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H., en los siguientes términos:

1. El AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H., suscribió contrato de prestación de servicios el día 14 de noviembre de 2023.

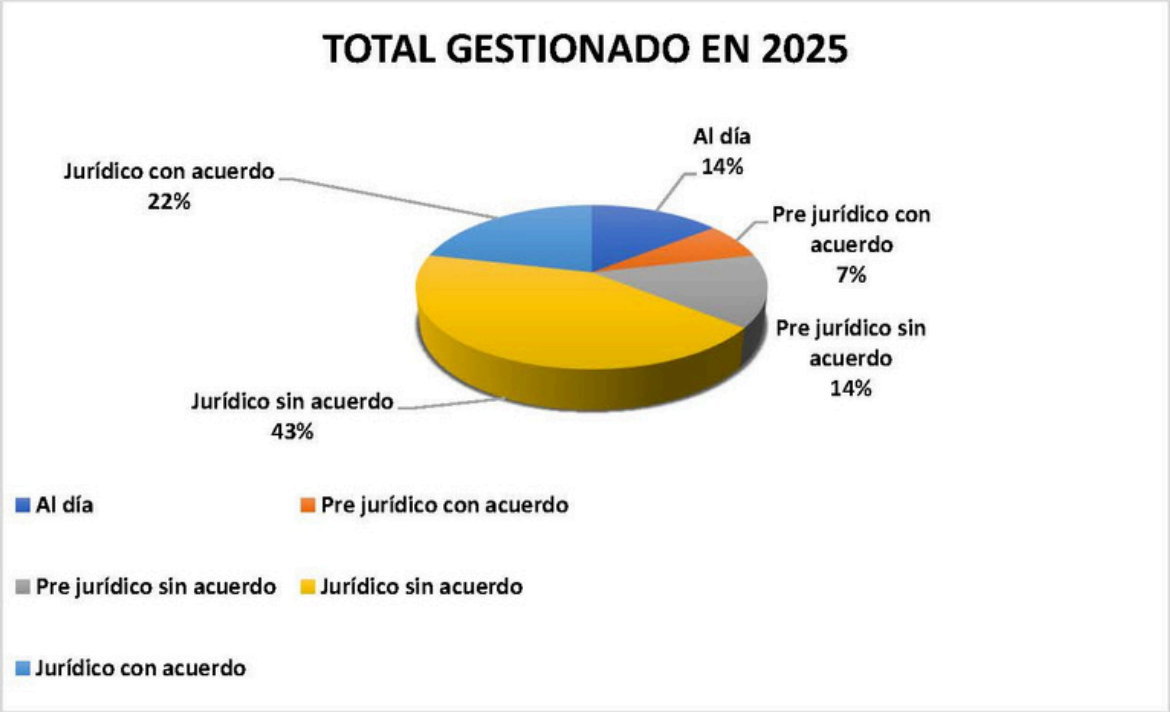
2. El cobro pre jurídico consistió en buscar una comunicación conciliadora con el deudor a través de requerimientos en mora escritos y contacto telefónico, invitándolo a realizar el pago total de la obligación, abonos a la deuda o suscripción de un acuerdo de pago.

Durante de 2025, se realiza cobro a 14 predios, obteniendo los siguientes resultados:

TORRE	APTO	ESTADO
9	1036	Al día
6	622	Jurídico - Al día
4	1014	Jurídico con acuerdo
6	1022	Jurídico con acuerdo
9	1136	Jurídico con acuerdo
7	1228	Jurídico sin acuerdo
3	510	Jurídico sin acuerdo
9	736	Jurídico sin acuerdo
1	903	Jurídico sin acuerdo
1	1003	Jurídico sin acuerdo
9	1135	Jurídico sin acuerdo
2	307	Pre jurídico con acuerdo
8	132	Pre jurídico sin acuerdo

7	526	Pre jurídico sin acuerdo

ESTADO DEL COBRO A 31 DE DICIEMBRE 2025	TOTAL, PREDIOS
Al día	2
Pre jurídico con acuerdo	1
Pre jurídico sin acuerdo	2
Jurídico sin acuerdo	6
Jurídico con acuerdo	3
Total general	**14**



Se implementaron estrategias de cobranza, que permitieron al deudor realizar abonos parciales a la obligación en mora, con el fin de suscribir acuerdo de pago.

Dentro de las estrategias de cobro se encuentran realizar llamadas telefónicas, envío de correos electrónicos y mensajes de texto o WhatsApp a los deudores. Adicionalmente, se envían comunicados escritos de cobro.

MES	RECAUDO
Enero	$ 17.162.510,00
Febrero	$ 1.367.280,00

Marzo	$ 1.891.280,00
Abril	$ 1.597.280,00
Mayo	$ 3.837.280,00
Junio	$ 1.260.000,00
Julio	$ 7.587.550,00
Agosto	$ 13.670.410,00
Septiembre	$ 2.970.000,00
Octubre	$ 1.470.000,00
Noviembre	$ 3.770.000,00
Diciembre	$ 4.125.000,00
Total Recaudado	**$60.708.590**

COMPORTAMIENTO DEL RECAUDO MES A MES AÑO 2025

ESTADO PROCESOS JUDICIALES EN DICIEMBRE 2024

JUZGADO	INMUEBLE	NUMERO DE PROCESO	ACTUACIÓN PROCESAL
25PCYCM - KENNEDY	7-1228	11001410375120240130700	Con mandamiento de pago y medida cautelar
40PCYCM	4-1014	11001418904020240077300	Proceso sin movimiento por acuerdo de pago en cumplimiento
25PCYCM - KENNEDY	9-736	11001410375120240145000	Con mandamiento de pago y medida cautelar
5CME	3-510	11001400306320180071800	En trámite de ampliación medidas cautelares y actualización liquidación de crédito
6PCYCPM	6-622	11001418900620180090100	Con solicitud de terminación

26PCYCM - KENNEDY	1-1003	11001410375220240216400	Con mandamiento de pago y medida cautelar
26PCYCM - KENNEDY	9-1135	11001410375220240216300	Con mandamiento de pago y medida cautelar
25PCYCM - KENNEDY	9-1136	11001410375120250137000	Proceso sin movimiento por acuerdo de pago en cumplimiento

Damos así por rendido nuestro informe, quedando atentos a cualquier inquietud o aclaración al respecto.

Cordialmente,

MAGDA JOHANNA DIAZ AVILA
Abogada

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS
ENERO A DICIEMBRE DE 2025.

LA SUSCRITA REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR PÚBLICO DE LA AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA

CERTIFICAN QUE

Se han preparado los Estados Financieros, por el período comprendido entre el 01 de Enero y 31 de Diciembre de 2025 de acuerdo a la Ley 1314 de 2009 y decreto 2706 de 2012, sus correspondientes notas o revelaciones forman parte de los mismos. La existencia, integridad, derechos y obligaciones, valuación y presentación cumplen satisfactoriamente en la preparación y han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior, reflejando razonablemente la Situación Financiera de la Copropiedad a 31 de diciembre de 2025; así como los resultados de sus Operaciones, la Ejecución Presupuestal, y además:

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos

- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados

- Los activos y pasivos incluidos en los estados financieros durante el año terminado existen, y todas las transacciones registradas en dichos Estados se han realizado durante este período.

- Todos los hechos económicos realizados durante el año 2025 han sido reconocidos fielmente en los estados financieros.

- Los activos representan derechos obtenidos y los pasivos representan obligaciones a cargo de la Copropiedad al cierre del año 2025.

- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados dentro del Estado Integral de Situación Financiera y sus respectivas notas o revelaciones.

- No se han presentado hechos posteriores al período que requieran ajustes a revelaciones en los Estados Financieros o en las notas subsecuentes.

- En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603/2000 declaramos que el Software contable utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derechos de autor.

Dada en Bogotá, a los 18 días de Marzo de 2026.

Cordialmente,

Diana Alvarado
DIANA MARCELA ALVARADO
Representante Legal

ANGELA EDITH BERNATE T.
Contador Público
T.P. 108530-T

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 VS 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

ACTIVO	REVELACION	2025	2024	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
Activo Corriente:					
Efectivo y Equivalente al Efectivo	4	272.998.621	201.900.955	71.097.666	35,21%
Instrumentos Financieros por Cobrar	5	124.334.719	137.283.051	- 12.948.332	-9,43%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**397.333.340**	**339.184.006**	**58.149.335**	**17,14%**
Activo no Corriente:					
Activos no Financieros - Intangibles	6	74.893.000	64.455.000	10.438.000	16,19%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**74.893.000**	**64.455.000**	**10.438.000**	**16,19%**
TOTAL ACTIVO		**472.226.340**	**403.639.006**	**68.587.334**	**16,99%**
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo Corriente:					
Instrumentos Financieros por Pagar	7	59.591.356	18.244.639	41.346.717	226,62%
Ingresos Recibidos por Anticipado - Admon.	8	21.220.480	19.909.371	1.311.109	6,59%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**80.811.836**	**38.154.010**	**42.657.826**	**111,80%**
TOTAL PASIVOS		**80.811.836**	**38.154.010**	**42.657.826**	**111,80%**
Patrimonio:					
Reserva Estatutaria - Fondo de Imprevistos	9	166.578.027	136.162.868	30.415.158	22,34%
Resultado del Ejercicio	10	- 4.485.650	- 19.511.543	15.025.893	-77,01%
Resultado de Ejercicios Acumulados	10	229.322.128	248.833.670	- 19.511.543	-7,84%
TOTAL PATRIMONIO		**391.414.504**	**365.484.996**	**25.929.508**	**7,09%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**472.226.340**	**403.639.006**	**68.587.334**	**16,99%**

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AGRUPACION Santa Lucia de Alsacia NIT. 900.945.455

DIANA MARCELA ALVARADO RODRIGUÉZ
Administradora- Representante Legal.

DIANA MARCELA ALVARADO R.
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.319190

ANGELA EDITH BERNATE T.
CONTADORA PUBLICA
T.P. 108530-T

RUBY ESPERANZA SOTELO
REVISORA FISCAL
T.P. 99089-T
(ver Dictamen)

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DEL PERIODO - INDIVIDUAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 VS 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	REVELACION	2025	2024	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
Ingresos de Actividades Ordinarias					
Expensas Comunes	11	1.547.242.631	1.420.355.700	126.886.931	8,93%
Total		**1.547.242.631**	**1.420.355.700**	**126.886.931**	**8,93%**
Otros Ingresos de la Operación					
Diversos	12	71.456.243	142.681.327	-71.225.084	-49,92%
Total Otros Ingresos		**71.456.243**	**142.681.327**	**-71.225.084**	**-49,92%**
INGRESOS TOTALES		**1.618.698.874**	**1.563.037.027**	**55.661.847**	**3,56%**
Gastos Ordinarios					
Honorarios	13	91.228.000	83.184.000	8.044.000	9,67%
Seguros-Póliza Areas Comunes	14	89.419.172	82.401.729	7.017.443	8,52%
Servicios	15	1.088.345.675	976.968.261	111.377.414	11,40%
Gastos legales	16	10.516.420	10.692.444	-176.024	-1,65%
Mantenimiento y Reparaciones	17	162.386.000	241.433.318	-79.047.318	-32,74%
Adecuaciones	18	126.989.393	129.625.000	-2.635.607	-2,03%
Depreciaciones	19	1.552.500	6.638.600	-5.086.100	-76,61%
Otros Gastos de Administración	20	38.187.459	41.714.068	-3.526.609	-8,45%
Total Gastos Ordinarios		**1.608.624.619**	**1.572.657.420**	**35.967.199**	**2,29%**
Otros Gastos					
Otros Costos y Gastos	21	14.559.905	9.891.150	4.668.755	47,20%
Total Otros Gastos		**14.559.905**	**9.891.150**	**4.668.755**	**47,20%**
GASTOS TOTALES		**1.623.184.524**	**1.582.548.570**	**40.635.954**	**2,57%**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**-4.485.650**	**-19.511.543**	**15.025.893**	**-77,01%**

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DIANA MARCELA ALVARADO RODRIGUEZ
Administradora- Representante Legal

DIANA MARCELA ALVARADO R.
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.319190

ANGELA EDITH BERNATE T.
CONTADORA PUBLICA
T.P. 108530-T

RUBY ESPERANZA SOTELO
REVISORA FISCAL
T.P. 99089-T
(ver Dictamen)

AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.
REVELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS COLOMBIANOS)

REVELACION 1: ENTE QUE REPORTA:

a. Información de la Entidad

El Conjunto legalmente constituidas como propiedades horizontales es una entidad de carácter civil, sin ánimo de lucro, organizada bajo al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 del 2001, ubicada en la Calle 12ª No.71c-60 de la ciudad de Bogotá D.C., inscrita por la Alcaldía Local de agente retenedor de acuerdo a las normas legales vigentes, no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio, en concordancia con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en consecuencia no están obligados a presentar declaraciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Integrada por copropietarios con derechos de propiedad sobre su terreno y bienes comunes de acuerdo con el coeficiente de propiedad horizontal.

b. Descripción de operaciones y actividades principales

El objeto social de **LA AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.,** es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

REVELACION 2: BASES DE PREPARACIÓN:

a. Declaración de conformidad

La copropiedad que pertenece al Grupo 3 aplica las Normas de Información Financiera, que son de carácter local, aun cuando están basadas en las NIIF para Pymes, pero han sido desarrolladas exclusivamente para las Microempresas en Colombia, en la medida en que cumple los requisitos del Decreto 3019/2013 que modifican el Decreto 2706/2012, los estados financieros de la copropiedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia para microempresas.

b. Ente en funcionamiento

La administración de la Copropiedad, estima que no tiene incertidumbre significativa, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar la hipótesis de copropiedad en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

c. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

d. Moneda funcional y de presentación

La moneda en que opera y se registran las diferentes transacciones es el peso colombiano, que igualmente es la base sobre que la que se presenta la información financiera de la copropiedad.

e. Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

* Estado de situación financiera: al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
* Estado de resultados del Periodo: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024
* Ejecución presupuestal: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2025

REVELACION 3: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES

a. Base contable de acumulación o devengo

La copropiedad elabora sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no necesariamente cuando reciben los recursos económicos y/o se cancelan los mismos.

b. Presentación de los estados financieros

* El Estado de Situación Financiera, por política de la copropiedad se elabora bajo el formato clasificado como corriente y no corriente.
* El Estado de Resultados del Periodo, igualmente se ha optado clasificarlo por función.

c. Reconocimiento

Teniendo en cuenta que el objetivo de los estados financieros del conjunto, es el de suministrar información sobre la situación financiera, el estado de las operaciones y la ejecución presupuestal, que permitan determinar la gestión realizada durante el periodo, en el reconocimiento de las operaciones se tuvo en cuenta que los ingresos y gastos contabilizados correspondieran al periodo contable y las transacciones registradas estuvieran dentro del marco legal de las normas de información financiera para microempresas, así:

- Activo: es un recurso controlado por la copropiedad, como resultado de sucesos pasados, del que ésta espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- Pasivo: es una obligación actual, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya liquidación se espera, dé lugar a una transferencia de recursos que incorporan beneficios económicos.
- Patrimonio: es la parte residual de los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos.
- Ingresos: son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período informado, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminución de obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio.
- Gastos: son las disminuciones en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de surgimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminución en el patrimonio.

I.- ACTIVOS

REVELACION 4. EFECTIVO O EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Por políticas de control interno no se reciben dineros en la oficina de administración, salvo el recaudo por uso de plazoleta de Visitantes y Tarjetas de Acceso. Respecto de la caja menor del conjunto, su monto es de $1.000.000 Los saldos de las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliados.

Detalle	Año 2025	Año 2024	Variación
Fondos Caja Menor	1.000.000	1.000.000	-
Banco Caja Social Convenio 89868 (4.1)	105.420.594	74.454.086	30.966.508
TOTAL EFECTIVO O EQUIVALENTE AL EFECTIVO	**106.420.594**	**75.454.086**	**30.966.509**

4.1 CAJA SOCIAL Conv.89868 Cta.24108070581 Cuenta de Ahorros para el recaudo de expensas comunes de los copropietarios y pago a proveedores.

EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO RESTRINGIDO

Detalle	Año 2025	Año 2024	Variación
Caja Social CTA. Ahorros 24108072835 (4.2)	47.719.207	13.389.731	34.329.476
Banco Caja Social CDT No.25502283418 (4.3)	118.858.821	113.057.138	5.801.683
TOTAL EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO RESTRINGIDO	**166.578.027**	**126.446.869**	**40.131.159**

4.2 CAJA SOCIAL 24108072835 Dinero restringido por respaldar el Fondo de Imprevistos y que únicamente se ejecutarán con autorización de la Asamblea.

4.3 BANCO CAJA SOCIAL CDT No.25502283418 Vigencia 12-Dic-2025 a 12-Dic-2026; Dinero restringido que respalda el Fondo de imprevistos, los rendimientos financieros por $5.801.683 se capitalizaron en el mismo CDT.

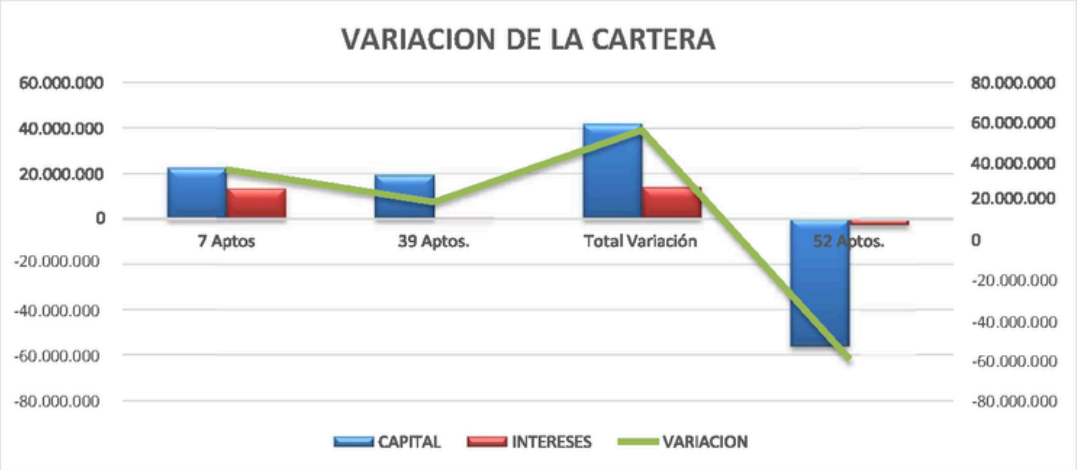
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO	**272.998.621**	**201.900.955**	**71.097.666**

REVELACION 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR

Detalle	Año 2025	Año 2024	Variación
Cuotas de administración	117.877.660	126.276.514	- 8.398.854
Intereses de mora	63.876.655	52.662.000	11.214.655
Aporte mantenimiento plazoleta	85.000	83.000	2.000
Cuotas Extraordinarias	1.346.429	1.823.323	- 476.894
Bicicletero	710.450	425.450	285.000
Sanción inasistencia asamblea	1.588.180	7.733.508	- 6.145.328
Costos cobro jurídico	1.333.000	1.103.300	229.700
SUB-TOTAL EXPENSAS COMUNES	**186.817.374**	**190.107.095**	**-3.289.721**

Análisis de la Cartera: A pesar que el saldo de un año a otro bajó, se hace necesario resaltar que de 482 inmuebles, 7 apartamentos aumentaron su deuda en más de 2 millones de pesos. En capital aumenta $22.533.000 y en intereses $13.119.000 Un total de aumento en cartera de esos 7 inmuebles de $55.928.600.

VARIACIÓN DE LA CARTERA				
	CAPITAL	INTERESES	VARIACION	
7 Aptos	22.533.000	13.586.000	36.119.000	64,58%
39 Aptos.	19.310.600	499.000	19.809.600	35,42%
	41.843.600	**14.085.000**	**55.928.600**	100,00%
52 Aptos.	-56.347.976	-2.870.345	-59.218.321	
	-14.504.376	**11.214.655**	**-3.289.721**	



Consignaciones pendientes identificar (5.1)	- 3.346.000	- 5.707.444	2.361.444
Deterioro cuentas por cobrar (5.2)	- 63.876.655	- 52.662.000	- 11.214.655
TOTAL CUENTAS EXPENSAS COMUNES	**119.594.719**	**131.737.651**	**-12.142.932**

5.1 CONSIGNAC. PENDIENTES POR IDENTIFICAR: La siguiente es la relación:

FECHA DATOS / CONCEPTO	VALOR
07-Mzo-2023 TORRE 5 APT 11	197.000
09-Oct-2023 TORRE 10 APTO	238.000
10-May-2024 torre 9 apto 5	241.000

31-May-2024 torre 8 apto 1	276.000
08-Ago-2024 REF.5902 (propietario dice no corresponde a el)	1.000.000
26-Dic-2024 REF.00000	254.000
12-Nov-2024 REF.8316 (Apto.316 dice no es de el) ingdianacm@gmail.co	840.000
19-Nov-2025 REF. TORRE 8 APTO 5	300.000
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	**3.346.000**

5.2 DETERIORO CUENTAS POR COBRAR - COPROPIETARIOS De acuerdo con la política contable, a cierre de año se deteriora el 100% de los intereses por cobrar a cartera en mora.

OTROS DEUDORES

Detalle	Año 2025	Año 2024	Variación
Anticipos a contratistas (5.3)	4.740.000	5.545.400	- 805.400
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	**4.740.000**	**5.545.400**	**-805.400**

5.3 ANTICIPOS A CONTRATISTAS: en año 2025 a VASQUEZ ANDRES HUMERTO trámites demanda a Constructora

TOTAL INSTRUMENTOS POR COBRAR	**124.334.719**	**137.283.051**	**-12.948.332**

REVELACION 6. ACTIVOS NO FINANCIEROS-INTANGIBLES
Se adquiere con CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. Póliza No.5776 Vigencia 30-Sep/2025 a 2026 Valor asegurado $66.239'408.350 según avalúo por UNILONJAS expedido el 03-Sep-2025; Valor total de la prima $99.857.172, se difiere el pago en 3 cuotas sin generar intereses por financiación; A diciembre 31 queda pendiente por amortizar:

Detalle	Año 2025	Año 2024	Variación
Seguro - Póliza Áreas Comunes	74.893.000	64.455.000	10.438.000
TOTAL ACTIVOS NO FINANCIEROS-INTANGIBLES	**74.893.000**	**64.455.000**	**10.438.000**
TOTAL ACTIVO	**472.226.340**	**403.639.006**	**68.587.334**

II.- PASIVOS

REVELACION 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR
Corresponde a Costos y Gastos por Pagar a diciembre 31:

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Servicios públicos	10.393.480	11.366.920	- 973.440
Seguros	33.285.724	-	33.285.724
Otros - (7.1)	15.912.152	6.877.719	9.034.433
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR	**59.591.356**	**18.244.639**	**41.346.717**

7.1 OTROS Corresponde a PEÑA MARCOS Saldo ornamentación cancha deportiva $2.444.000; WD DISEÑOS Saldo adecuación shut basuras y andén Of.admón $8.767.987; DIAZ JOHANNA * Reint.honorarios jurídicos por recuperación cartera $1.630.165; y **OTRAS CUENTAS POR PAGAR -** DIAN Retención en la Fuente Diciembre /2025 $1.938.000 e IVA 6to bimestre $1.132.000.

REVELACION 8. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Valores cancelados de expensas comunes por los copropietarios de manera anticipada.

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Anticipo de administración	21.220.480	19.909.371	1.311.109
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	**21.220.480**	**19.909.371**	**1.311.109**
TOTAL PASIVO	**80.811.836**	**38.154.010**	**42.657.826**

III.- PATRIMONIO

REVELACION 9. RESERVAS ESTATUTARIAS

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Fondo de imprevistos (9.1)	166.578.027	136.162.868	30.415.158
TOTAL RESERVAS ESTATURADAS	**166.578.027**	**136.162.868**	**30.415.158**

9.1 FONDO DE IMPREVISTOS corresponde a cuenta del patrimonio, su valor es el 1% del presupuesto aprobado, únicamente será utilizado previa autorización de la Asamblea. Estos recursos se encuentran monetizados en la cuenta de ahorros y CDT del Conjunto (ver revelación 4.2 y 4.3). Adicional a la apropiación se ha ido sumando los rendimientos del CDT, el siguiente es el saldo al cierre de año 2025:

SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	**136.162.868**
(+) Apropiación según presupuesto año 2025	16.248.000
(+) Recaudo Sanciones Inasistencia Asamblea (Acorde al reglamento de la Copropiedad)	8.354.250
(+) Rendimientos financieros CDT año 2025	5.801.683
(+) Rendimientos financieros Cuenta Ahorros 2025	11.226
SALDO FONDO DE IMPREVISTOS A DICIEMBRE 31 DE 2025	**166.578.027**

REVELACION 10. RESULTADO DEL EJERCICIO

Este rubro es el resultado de la diferencia entre los ingresos y egresos del año fiscal

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Resultado del ejercicio	- 4.485.650	- 19.511.543	15.025.893
Resultado ejercicios anteriores	229.322.128	248.833.670	- 19.511.543
TOTAL	**224.836.477**	**229.322.128**	**-4.485.650**
TOTAL PATRIMONIO	**391.414.504**	**365.484.996**	**25.929.508**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	472.226.340	403.639.006	68.587.334

IV.- INGRESOS

REVELACION 11. EXPENSAS COMUNES

Los ingresos están compuestos por las cuotas de administración que fueron causadas dando cumplimiento al presupuesto y a los coeficientes de administración aprobados por la Asamblea; a las sanciones por la inasistencia injustificada a la asamblea, a la causación de intereses por mora en cuotas de administración y el descuento por pronto pago (hasta el 10 de cada mes).

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Cuotas de administración	1.651.752.000	1.506.900.000	144.852.000
(DB) Fondo imprevistos	- 16.248.000	- 14.832.000	- 1.416.000
Interés por mora	24.720.041	24.815.000	- 94.959
Uso área motos	10.382.000	9.845.000	537.000
Bicicletero	11.449.000	11.226.000	223.000
Sanciones asamblea (Año 2024 2 Asambleas)	-	4.252.000	- 4.252.000
Descuentos por pronto pago	- 134.812.410	- 121.850.300	- 12.962.110
TOTAL EXPENSAS COMUNES	1.547.242.631	1.420.355.700	126.886.931

REVELACION 12. OTROS INGRESOS DE LA OPERACIÓN

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Rendimientos financieros	69.975	80.766	- 10.791
Reintegro de costos y gastos	-	400.000	- 400.000
Aportes de terceros	-	26.696.067	- 26.696.067
Tarjetas acceso	4.325.000	6.565.000	- 2.240.000
Salón social	12.970.000	13.006.000	- 36.000
Plazoleta vehicular	41.304.000	53.353.000	- 12.049.000
Consignaciones sin identificar	3.018.444	-	3.018.444
Reconocimiento aseguradora (12.1)	3.812.500	42.580.698	- 38.768.198
VISITANTES Gravado	5.956.301	-	5.956.301
Ajuste al peso	23	- 204	227
TOTAL OTROS INGRESOS DE LA OPERACIÓN	71.456.243	142.681.327	-71.225.084

12.1 INDEMIZACION ASEGURADORA: en Ago./ 2025 LA PREVISORA S.A. Aseguradora del Conjunto reconoce $3.812.500 por Siniestro del 12-Mzo-2025 T.7 Pi.10 Reparac. tubería 3" (Geófono, explorac. y acabados)

TOTAL INGRESOS	1.618.698.874	1.563.037.027	55.661.847

V. GASTOS

Corresponde a los gastos necesarios y debidamente soportados para el mantenimiento, seguridad y administración de las áreas comunes de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal

REVELACION 13. HONORARIOS

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Revisoría fiscal	19.116.000	17.448.000	1.668.000
Asesoría jurídica	100.000	-	100.000

Asesoría financiera	20.364.000	18.588.000	1.776.000
Administración	51.648.000	47.148.000	4.500.000
TOTAL HONORARIOS	**91.228.000**	**83.184.000**	**8.044.000**

REVELACION 14. SEGUROS

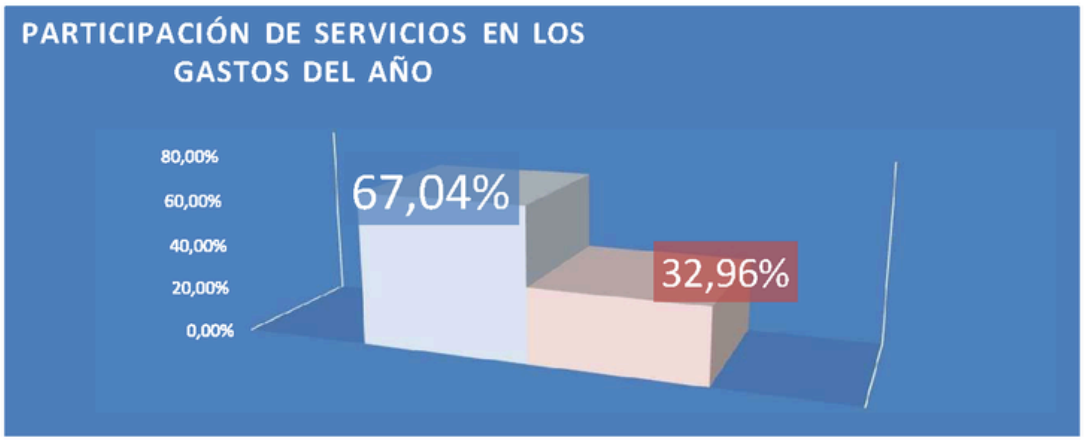
Valor amortizado de las pólizas: De año 2024-2025 hasta Sep./2025 y póliza 2025-2026 amortizada hasta Dic31/2025.

DETALLES	Año 2025	Año 2024	Variación
Póliza áreas comunes	89.419.172	82.401.729	7.017.443
TOTAL SEGUROS	**89.419.172**	**82.401.729**	**7.017.443**

REVELACION 15. SERVICIOS

Servicios: Este rubro incluye los gastos de aseo, vigilancia y servicios públicos.

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Aseo todero	223.639.145	201.207.574	22.431.571
Vigilancia	714.399.580	636.274.248	78.125.332
Acueducto y alcantarillado	27.116.730	8.369.750	18.746.980
Energía eléctrica	119.382.810	127.332.200	- 7.949.390
Teléfono	3.431.600	3.400.289	31.311
Gas natural	375.810	384.200	- 8.390
TOTAL SERVICIOS	**1.088.345.675**	**976.968.261**	**111.377.414**



REVELACION 16. GASTOS LEGALES

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Sistema de riesgos - Seguimiento Sg-SST	6.803.940	7.122.644	- 318.704
Certificación ascensores y puertas	3.712.480	3.569.800	142.680
TOTAL GASTOS LEGALES	**10.516.420**	**10.692.444**	**-176.024**

REVELACION 17. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Corresponde a los gastos incurridos en el mantenimiento de los diferentes bienes de uso común.

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Mantenimiento zonas comunes (17.1)	40.631.421	31.410.746	9.220.675
Mantenimiento ascensores (Preventivo)	37.621.441	39.128.916	- 1.507.475
Mantenimiento CCTV	-	3.997.122	- 3.997.122
MANTENIMIENTO PUERTAS Y sist. acceso (17.2)	11.561.470	27.577.788	- 16.016.318
Mantenimiento jardín	5.189.900	7.054.326	- 1.864.426
Mantenimiento bomba (Preventivo)	5.605.704	5.117.952	487.752
Mantenimiento eléctrico	2.001.200	2.476.094	- 474.894
Mantenimiento planta (17.3)	7.141.856	9.356.215	- 2.214.359
Mantenimiento extintores	1.776.670	1.101.940	674.730
Software parqueaderos	214.200	214.200	-
Mantenimiento citofonía y telefonía (17.4)	4.020.000	9.810.000	- 5.790.000
Mantenimiento tanque agua (2 en el año)	5.419.064	4.902.800	516.264
Mantenimiento plomería	20.068.500	12.135.000	7.933.500
Mnto aguas lluvias y aguas residuales	5.496.100	4.986.100	510.000
Repuestos ascensor (17.5)	13.027.656	62.841.937	- 49.814.281
Repuestos motobombas (17.6)	2.082.500	17.243.100	- 15.160.600
Equipo de computo, Software contable	528.318	2.079.082	- 1.550.764
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	**162.386.000**	**241.433.318**	**-79.047.318**

17.1 MATENIMIENTO ZONAS COMUNES: Algunos de los mantenimientos mas representativos:

DETALLE / TRABAJO	VALOR
Fumigación Y Desratización	980.000
Cta.35564 5tapetes Atrapamugre Entradas T.1 A 5	1.725.000
Pintar 6 Mesas Tablón Y Parte Metálica (materiales Y Mano De	900.000
Reparación Sofás De Recepción	4.150.000
Feg.132 Mnto Terraza Salón Social	3.025.210
Feg.132 Mnto Terrazas Bbq	2.174.790
Fe.4379 Corrección Humedad En Ventanas	1.462.800
Fe.4380 Corrección Humedad En Ventanas	1.462.800
Fe.4431 Marquesina T.1y4 Limpieza, Impermeab Muros Y	3.504.723
Fe.3629 5 Tapetes Atrapamugre E Impresión Reglamento	2.219.350
Fe.3738 8avisos (sht Basuras, Puerta Vehicular Y Reciclaje	1.142.400
Fe.3717 4avisos Reciclaje Residuos	809.200
Ls.59 Apto.1237 Mnto Localizado De Fachada	2.864.650
Ls.53 Apto.1015 Mnto Localizado De Fachada	2.559.900
Ls.52 Apto.1204 Mnto Localizado De Fachada	1.036.150
Demás gastos de mantenimientos en el año 2025	26.495.048
TOTAL MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	**40.631.421**

17.2 MANTENIMIENTO PUERTAS Y SISTEMA DE ACCESO Corresponde al mantenimiento preventivo, correctivo y repuestos de las 10 puertas de las torres, vehiculares y peatonales de ingreso al Conjunto.

17.3 MANTENIMIENTO PLANTA Adicional al mantenimiento preventivo se hacen la siguiente reparación:

Fe.3214 Reparación Planta	5.545.400

17.4 MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA Adicional al mantenimiento preventivo y correctivo de la citofonía tradicional se paga citoplus anual por $2.730.000.

17.5 REPUESTOS ASCENSOR Para el año 2025 el siguiente es el detalle:

DETALLE / TRABAJO	VALOR
Ab.8245 Ventilador De Cabina	438.575
Ab.9079 2contactores Para T.6	2.209.116
Ab.9068 Cable Tracción T.4	7.497.000
Ab.9552 Contactor T.2	607.257
Ab.10091 Detectora Infraroja T.6	1.071.000
Ab.10417 T.8 Zapatas contrapeso Para Riel	728.708
Fe.643 Reparac.citofonía desde Cabina, Cto Máquinas y	476.000
TOTAL REPUESTOS ASCENSOR	**13.027.656**

17.6 REPUESTOS MOTOBOMBAS En año 2025 se hicieron los siguientes arreglos:

DETALLE / TRABAJO	VALOR
Fe.2110 Caracol Bomba #3	821.100
Fe.2302 Cambio Registo Pvc 4" Trambo De Tubería	1.261.400
TOTAL REPUESTOS MOTOBOMBAS	**2.082.500**

REVELACION 18. ADECUACIONES

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Puerta sótano y plazoleta	6.617.950	-	6.617.950
Mantenimiento canales de cubierta	19.147.812	-	19.147.812
Modernización shut basuras, andén Of.Admón	56.761.825	-	56.761.825
Coberturas sótanos 3 puntos	26.180.000	-	26.180.000
Arreglo ascensores, Cableado citofonía	8.761.806	-	8.761.806
Estudio patología y temas legales(18.1)	9.520.000	129.625.000	- 120.105.000
TOTAL ADECUACIONES	**126.989.393**	**129.625.000**	**-2.635.607**

18.1 ESTUDIO PATOLOGIA Y TEMAS LEGALES DE FACHADA TORRES Hechos realizados para la demanda a la Constructora:

CONTRATISTA / DETALLE	VALOR
* VASQUEZ HUMBERTO (Abogado) Abono contrato demanda a MARVAL	28.084.000
CLASIFICADOS Y AVISOS LEGALES SAS-Copias publicación	1.120.000
NOTARIA 39 Honorarios Conciliación	1.552.000
INGENIERIA Y PATOLIGIA DE Estudio Estructural T.2	30.345.000
INGENIERIA Y PATOLIGIA DE Estudio Estructural de 9 torres	118.524.000
TOTAL GASTOS POR ESTUDIO Y RECLAMACION A CONTRUCTORA A DICIEMBRE 31 DE 2024	**179.625.000**
(-) Asamblea extraordinaria autoriza afectación del Fondo de Imprevistos	-50.000.000
TOTAL GASTOS POR ESTUDIO Y RECLAMACION A CONTRUCTORA	**129.625.000**
En año 2025 se hace siguiente gasto:	
INGENIERIA Y PATOLOGIA DE ESTRUCTURAS IN **Abr/2025** se realiza estudio Patologia T.5	9.520.000

REVELACION 19. DEPRECIACIONES

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Activos menores (19.1)	1.552.500	6.638.600	- 5.086.100
TOTAL DEPRECIACIONES	**1.552.500**	**6.638.600**	**-5.086.100**

19.1 ACTIVOS MENORES: Para el año 2025 se compra 6 Mesas Rectangulares

REVELACION 20. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION

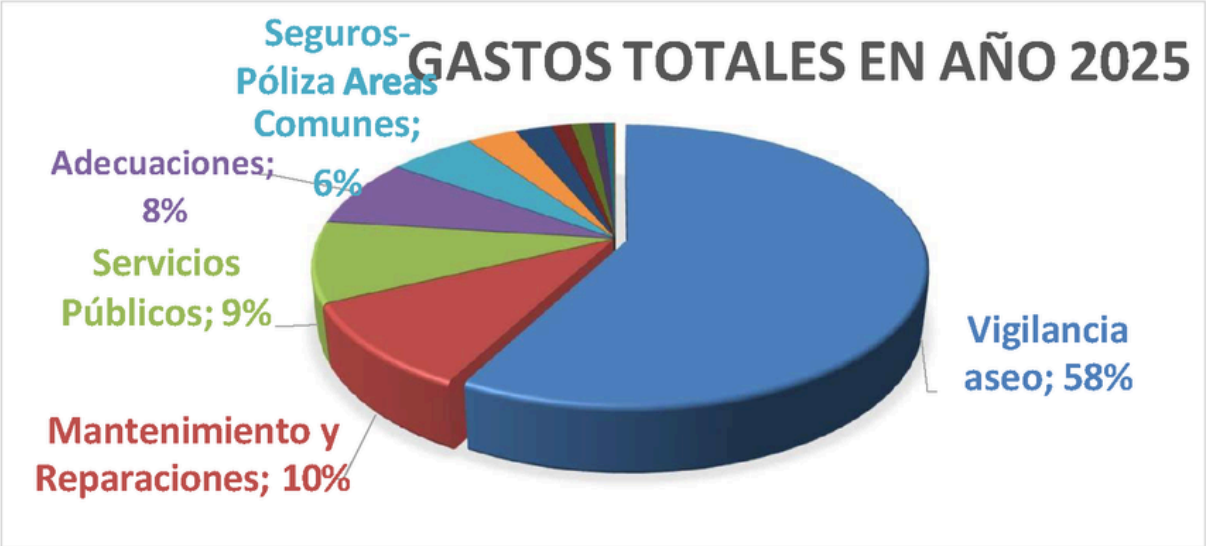
DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Gastos asamblea	11.471.265	15.681.765	- 4.210.500
Celebración días especiales (Niños, Navidad)	13.324.627	11.971.103	1.353.524
Suministro elementos de aseo	881.445	186.066	695.379
Gastos de cafetería	2.926.396	2.328.117	598.279
Útiles, papelería y fotocopias	2.823.726	2.189.250	634.476
Taxis y buses	610.000	675.000	- 65.000
Tarjetas de parqueaderos	6.150.000	8.680.000	- 2.530.000
Gastos Bancarios	-	2.767	- 2.767
TOTAL OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	**38.187.459**	**41.714.068**	**-3.526.609**

REVELACION 21. OTROS COSTOS Y GASTOS / PROVISIONES

DETALLE	Año 2025	Año 2024	Variación
Deterioro de cartera (21.1)	11.274.655	9.891.150	1.383.505
Sanciones Asamblea (Vig.Anterior al F.Im	3.285.250	-	3.285.250
TOTAL OTROS COSTOS Y GASTOS / PROVISIONES	**14.559.905**	**9.891.150**	**4.668.755**

21.2 DETERIORO DE CARTERA Actualización del valor de intereses a diciembre 31 al 100% y ajustes de cartera (intereses y descuentos por pronto pagos) de ejercicios anteriores necesarios por reclamaciones de consignaciones por identificar.

TOTAL GASTOS	**1.623.184.524**	**1.582.548.570**	**40.635.954**



RESULTADO DEL EJERCICIO	**-4.485.650**	**-19.511.543**	**15.025.893**

AGRUPACION Santa Lucia de Maria

DIANA MARCELA ALVARADO RODRIGUÉZ
Administradora- Representante Legal

DIANA MARCELA ALVARADO R.
REPRESENTANTE LEGAL

ANGELA EDITH BERNATE T.
CONTADORA PUBLICA
T.P. 108530-T

Dictamen Revisoría Fiscal

INFORME Y DICTAMEN REVISOR FISCAL INDEPENDIENTE

Dirigido : ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
De : RUBY ESPERANZA SOTELO
Entidad : AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.
Nit : 900.243.855-8

1. Opinión sobre los Estados Financieros

En calidad de revisor Fiscal, he auditado los estados financieros individuales de la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.,** por el periodo de enero 1 a diciembre 31 de 2025, acorde con los artículos 7 y 10 de la Ley 43 de 1990, 207 del Código de Comercio, Orientación Técnica 17 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública y artículo 57 de la Ley 675 de 2001, y demás normas concordantes, que comprenden:

1.1. Estado de Situación Financiera individual
1.2. Estado de Resultados individual
1.3. Notas de Revelación a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, siendo necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.
1.4. Ejecución Presupuestal

- Mi opinión sin salvedades, sobre los estados financieros remitidos a los copropietarios a diciembre 31 de 2025, que han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios; incorporan las normas de contabilidad para microempresas basado en el costo histórico, e igualmente la orientación No 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, principios que han sido aplicados de manera uniforme en el período corriente en relación con el año inmediatamente anterior.

- He llevado a cabo mi auditoria como profesional independiente de la Entidad, de conformidad con los requerimientos de la ética aplicables, sujeta a los requerimientos del artículo 7 de la Ley 43 de 1990, que incorpora las normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en Colombia y el anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que garantizan la imparcialidad y objetividad en las actividades desarrolladas, y las opiniones emitidas. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal.

Fundamento de la opinión

- Se llevo a cabo la auditoría, orientada a verificar la racionabilidad de las cifras en los estados financieros, para lo cual se evaluó los controles internos y el cumplimiento de las disposiciones legales pertinentes. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor.

- Se consideraron aspectos cualitativos de acuerdo con las operaciones de la copropiedad, estimaciones y las prácticas contables.

- Se establece que la información presentada en los estados financieros es relevante, fiable y comparable.

Párrafo de otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron auditados por mí, y en opinión de febrero 6 de 2025, emití una opinión favorable sobre los mismos.

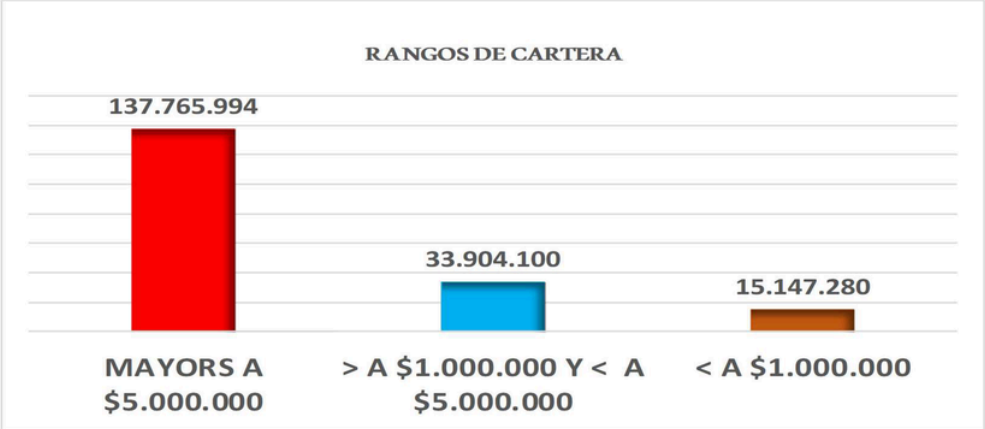
Párrafo de Énfasis

Sin modificar mi opinión, llamo la atención sobre los siguientes asuntos:

a. Se recomienda a los copropietarios tener presente que las cuotas de administración constituyen la principal fuente de ingresos del Conjunto, para cubrir las diferentes actividades de la operación. Al cierre de la vigencia 2025, los estados financieros para el rubro deudores por expensas comunes reflejan un incremento neto del $**3.289.721,** incide en el ejercicio las consignaciones por identificar por **$3.346.000**, en la medida que son pagos recibidos y no aplicados por falta de identificación plena del inmueble, nota de revelación No. 5.1.

b. El detalle de la cartera permite establecer que solo el 12% de los apartamentos que conforman el total de inmuebles de la copropiedad (482), reflejan algún saldo pendiente a diciembre 31 de 2025 y el rango por saldos en mora corresponde a:

RANGO DEUDA	No. INMUEBLES	TOTAL DEUDA	% DE CONCENTRACIÓN
MAYORS A $5.000.000	7	137.765.994	73,74
> A $1.000.000 Y < A $5.000.000	15	33.904.100	18,15
< A $1.000.000	36	15.147.280	8,11
TOTALES	**58**	**186.817.374**	**100**



Situación que permite concluir que la copropiedad no tiene un problema de recaudo general, sino una concentración focalizada en pocos inmuebles con saldos pendientes de pago. Importante indicar que los diferentes entes han venido realizando seguimiento a la cartera, garantizar una gestión orientada a la recuperación de los saldos, a fin de evitar mayor incremento en la morosidad y afectación al copropietario.

c. Se evidencia en el estado de la situación financiera, que la copropiedad presenta una estructura patrimonial sólida, caracterizada por un bajo nivel de endeudamiento y una adecuada capacidad de respaldo de sus obligaciones. Del total de costos y gastos por pagar, que ascienden a $59.591.356 (nota de revelación No.1), la mayor proporción corresponde a la póliza de áreas comunes por valor de $33.285.274, lo cual constituye una obligación operativa propia del periodo.

- **Activo total** : $472.226.340
- **Pasivo total** : $ 80.811.836
- **Patrimonio** : $391.414.504

Adicionalmente, se observa que los saldos pendientes de pago corresponden principalmente a obligaciones generadas en el mes de diciembre/25, sin superar una antigüedad mayor a 30 días, en la medida que con los saldos disponible en el efectivo y equivalente al efectivo sin ninguna restricción respaldan la capacidad de pago de los bienes y servicios adquiridos a corto plazo (nota de revelación No. 4).

d. Considero pertinente señalar que, con ocasión de la expedición del Decreto 768 de 2025, cuyo propósito principal es fortalecer la convivencia ciudadana y la seguridad al interior de las copropiedades, se evalúe la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto acorde al artículo 2.2.8.18.12.1.6. del Decreto. El propósito de la actualización es que permita armonizar la normativa interna con las disposiciones vigentes, garantizando el debido proceso en las actuaciones que involucren la intervención de las autoridades de policía, para la resolución de conflictos de convivencia dentro de la copropiedad, fortaleciendo así la gestión disciplinaria y la sana convivencia entre los copropietarios y residentes, en la medida que claramente se determine:

- Reglas claras en materia de convivencia
- Regulación del uso de bienes comunes
- Control de ruidos
- Tenencia de mascotas
- Aplicación del debido proceso en actuaciones sancionatorias

e. Durante la vigencia 2025 la copropiedad actualizo las políticas del manejo del habeas data, que permiten fortalecer los procedimientos orientados a obtener la autorización expresa e informada del 100% de los copropietarios, para el tratamiento y manejo administrativo de sus datos personales, en línea con el libro de copropietarios y en cumplimiento al régimen de protección de datos personales. Este proceso busca básicamente garantizar su adecuada conservación, divulgación y aplicación, conforme a lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, lo que reduce eventuales riesgos legales o sancionatorios derivados del manejo inadecuado de la información personal.

f. considero pertinente señalar que dentro de los documentos institucionales que requieren revisión y actualización se encuentra el Manual de Políticas del conjunto, con el fin que se ajuste a las condiciones operativas y financieras actuales. Igualmente se recomienda que contemple y desarrolle de manera clara aspectos tales como: procedimientos para el cobro y seguimiento de la cartera por expensas comunes, lineamientos para los procesos de

adquisición de bienes y servicios, criterios para el reconocimiento y registro del deterioro de cartera y los demás que considere necesarios los entes administrativos.

g. De acuerdo con el Concepto DIAN No. 7653 de 2025, el Conjunto procedió a dar cumplimiento a la normativa tributaria vigente, generando la respectiva factura electrónica y liquidando el Impuesto sobre las Ventas (IVA) sobre los ingresos percibidos por concepto de parqueadero de visitantes, con el fin de recaudar y trasladar oportunamente dicho impuesto a la DIAN, conforme a las obligaciones fiscales aplicables.

Ente en funcionamiento

Dentro del proceso de auditoria no se determinó incertidumbre material relacionado con el ente en funcionamiento, que pueda generar indicios o dudas significativas sobre la capacidad de la copropiedad de continuar con las operaciones centrales, objeto del ente jurídico, dentro del proceso de administración de bienes y áreas comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con marco técnico normativo de información financiera para las microempresas (anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios), en concordancia con el artículo 51 de la Ley 675 del 2001; los cuales se remiten a los asambleístas de la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.**, con ocasión de la asamblea general ordinaria programada para entrega de informes periodo 2025.

Esta responsabilidad incluye:

- El diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante que la Administración considere necesario en la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el objeto que estén libres de errores de importancia relativa de cualquier índole; ya sea de fraude o error.

- seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas de acuerdo con la normatividad vigente.

- Establecer los estimados contables razonables a las circunstancias.

- En la preparación de los estados financieros, la representante legal de la Entidad es responsable de la valoración sobre la capacidad económica y operativa del ente jurídico, para continuar en funcionamiento.

- El Consejo de Administración de la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H**, realizo igualmente seguimiento al proceso de información financiera y gestión administrativa, de acuerdo con reuniones periódicas generadas durante la vigencia 2025, lo cual se evidencia en las actas que incorporan las deliberaciones y decisiones de este cuerpo colegiado, quedando alguna de ellas pendientes de firma de las personas que hicieron parte de la reunión.

- En cumplimiento de lo anterior, los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2025 vs 2024, fueron debidamente certificados por el representante legal de la copropiedad y el contador público que los preparó.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Entendiendo que Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, pueda detectar una incorrección material cuando exista.

Como parte de la auditoría conforme al artículo 7 de la Ley 43 de 1990, se aplicó el juicio profesional y se mantuvo una actitud de escepticismo profesional durante la auditoria.

También:

- Evalué la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración de la copropiedad a través de los informes periódicos emitidos por el área contable, es así como se enfatizó en la necesidad de mantener depuradas las cifras de cada una de las cuentas que conforman los estados financieros, siempre en procura que los diferentes módulos del software estén sincronizados acordes a las operaciones de la entidad.

- Durante el periodo 2025, se prepararon y presentaron a la administración y consejo de administración, los informes mensuales intermedios, con las precisiones y recomendaciones consideradas pertinentes, en relación con los aspectos de orden administrativo, contable, financiero y legal, encontrados susceptibles de mejorar o fortalecer.

- Para los diferentes contratos que me fueron compartidos antes de ser firmados, de acuerdo con el conocimiento y la experiencia adquirida durante mis años de ejercicio profesional, se generaron alertas y recomendaciones consideradas oportunas, a fin de que la administración y consejo de administración, tomaran decisiones informados, evaluando las diferentes circunstancias.

- El informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales al cierre diciembre 31 de 2025.

h. Opinión sobre Control Interno y Cumplimiento Legal y Normativo

El Código de Comercio establece la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales y sobre lo adecuado del control interno. Entendiendo que la efectividad de cualquier sistema de control interno tiene limitaciones inherentes, que pudiera no permitir detectar y corregir errores importantes. Así mismo, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles

lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se puedan deteriorar.

Algunos factores que pueden presentarse son:

a. Interpretación errónea de las instrucciones
b. Errores de juicio
c. Descuidos y otros factores humanos que pueden causar equivocada segregación de funciones que le restan efectividad a los controles.
d. Determinaciones o decisiones que puedan deteriorar los procedimientos de control, relacionados con la ejecución y registros de transacciones.
e. Estimaciones y juicios que se requieren para la preparación de estados financieros.

Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo, utilice los siguientes criterios:

a) Normas legales que afectan la actividad de la entidad.
b) Estatutos de la copropiedad
c) Actas de asamblea de copropietarios y del Consejo de Administración

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

a) Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los recursos de la entidad.

b) Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso y conservación o disposición de los activos de la copropiedad, que puedan tener un efecto importante en los estados financieros de la copropiedad.

c) También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la copropiedad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

En mi opinión, el control interno del conjunto fue efectivo, en los aspectos importantes para el periodo informado, el enfoque de la auditoría está basado en riesgos y enfatiza su desarrollo en la aplicación del juicio o criterio del profesional. Sin embargo, siempre es importante que desde la Administración y el Consejo de Administración, se evalúe de manera permanente el control interno, a fin de establecer en forma oportuna acciones correctivas, ante eventuales debilidades.

Dentro del control interno se evaluó:

a. Que los miembros del Consejo de Administración, la Administración y otro personal designado, aportaran en el proceso de control interno; para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales internas y el logro en efectividad de las operaciones.

b. Que el **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.,** mantuviera medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes comunes, en cumplimiento con el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad procedió a renovar la póliza de áreas comunes con Chubb Seguros de Colombia, cuyo valor asegurado paso de $59.699.490.625 en el año 2024 a $66.239.408.350 en 2025.

   El costo de la prima fue de $99.857.172, con vigencia de un año a partir del 30 de septiembre de 2025.

c. Se mantuvo la solicitud y seguimiento que los documentos soporte, que respaldan los diferentes pagos por los bienes y servicios adquiridos, fueran pertinentes y acordes, para respaldar los recursos económicos y garantizar los intereses de la copropiedad.

d. Se realizaron pruebas especialmente de carácter cualitativo, y otras que se consideraron necesarias de acuerdo con las circunstancias, generando informes intermedios a la administración y consejo de administración, a fin de que se tomaran las medidas y/o acciones pertinentes para salvaguardar los recursos de la Entidad.

e. Para controlar el adecuado manejo del efectivo y equivalente al efectivo, se mantuvo el requerimiento de:

   - Elaboración periódica de conciliaciones bancarias, de tal forma que el proceso conciliatorio haga posible un seguimiento de las partidas generadoras de diferencias entre el extracto y los libros de contabilidad.

   - Mantener el nivel de autorización de gastos a través de revisión previa de documentos que soportan los pagos, labor realizada por un miembro del consejo de administración, para posterior visto bueno de los diferentes desembolsos.

   - Contribuye al control interno y la salvaguarda de los recursos económicos, el procedimiento que tiene la copropiedad de recaudo de expensas comunes a través de consignación directa a la cuenta bancaria, cuyo titular es la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.,** e igualmente la autorización de pagos a contratistas con el aval de la persona asignada por el consejo de administración, para tal control.

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Así mismo informo:

a. La copropiedad no cuenta con empleados directos, pero para aquellos contratistas permanentes, se ha recomendado mantener la exigencia de requerir los soportes de pago oportuno a seguridad social y parafiscales (según corresponda); como parte de los documentos que se deben anexar a la factura y/o cuenta de cobro.
b. Se mantuvo la exigencia durante el periodo, de solicitar formalización (aprobación, impresión y firma) de las actas de asamblea y de consejo de administración.
c. La liquidación y pago de la retención en fuente fueron presentadas y canceladas de manera oportuna, situación que es corroborada a través de la página de la Dian.

d. La correspondencia y demás documentos que soportan la contabilidad de la copropiedad, se encuentran organizados (quedando pendiente el empaste de los libros de contabilidad, como medida de conservación).

e. El seguimiento que se ha realizado en los últimos años, a fin de que la copropiedad traslade los recursos del fondo de imprevistos y mantenga monetiza está reserva, en cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675 ha sido contemplada por la Administración y el Consejo de Administración, como lo señala la nota de revelación No. 9.1, al cierre del año 2025 corresponde a la suma de $166.578.026,68. Estos dineros son recursos de uso restringido y requieren de la autorización de la asamblea para su destinación.

f. Por exigencia de norma el sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), se requiere que una vez implementado, se realice anualmente una auditoria que permita revisar el estado en que se encuentra con miras a su actualización y mejora continua, así como el planteamiento del plan anual, así mismo se debe cumplir con el requerimiento de registrar la autoevaluación cada año ante el Ministerio del trabajo.

g. La certificación del funcionamiento de los ascensores y puertas eléctricas del conjunto, están vigentes, en concordancia con la Norma Técnica Colombiana (NTC 5926-1 y NTC 5926-3, respectivamente).

h. El informe de gestión de la administración y consejo de administración guarda la debida concordancia con lo estados financieros principales.

i. La entidad cuenta con la correspondiente licencia para la utilización del software contable sisco, dando cumplimiento a la ley 603 del año 2000 de propiedad intelectual.

Finalmente deseo agradecer a los copropietarios la confianza depositada, considero que el conocimiento y la experiencia, sumado al compromiso que he tenido para con la copropiedad, contribuyen a la transparencia de los diferentes procesos.

Sin otro particular me suscribo.

RUBY ESPERANZA SOTELO
Revisora Fiscal
T.P. 99089 – T
Marzo 15 de 2026
Bogotá Colombia

Ejecución presupuestal 2025 y proyecto de presupuesto 2026

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA

EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2025

	PRESUPUESTO APROBADO AÑO 2025		PRESUPUESTO ACUMULADO			16,00% PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 Actual 4 turnos			10,50% PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 3,5 Turnos			5,80% PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 3turnos		
INGRESOS	MENSUAL	ANUAL	EJECUTADO	VARIACION		MENSUAL	ANUAL	%DEF	MENSUAL	ANUAL	%DEF	MENSUAL	ANUAL	%DEF
CUOTAS DE ADMINISTRACION	137.646.000	1.651.752.000	1.651.752.000	-	100,00%	159.669.000	1.916.028.000	16,00%	152.099.000	1.825.188.000	10,50%	145.629.000	1.747.548.000	5,80%
FONDO DE IMPREVISTOS	1.354.000	16.248.000	16.248.000	-	100,00%	1.571.000	18.852.000	16,03%	1.571.000	18.852.000	16,03%	1.571.000	18.852.000	16,03%
INTERESES POR MORA	2.013.000	24.156.000	24.720.041	564.041	102,33%	2.013.000	24.156.000	-2,28%	2.013.000	24.156.000	-2,28%	2.013.000	24.156.000	-2,28%
AREA COMUN MOTOS	753.000	9.036.000	10.382.000	1.346.000	114,90%	1.004.000	12.048.000	16,05%	1.004.000	12.048.000	16,05%	1.004.000	12.048.000	16,05%
BICICLETERO	814.000	9.768.000	11.449.000	1.681.000	117,21%	1.107.000	13.284.000	16,03%	1.107.000	13.284.000	16,03%	1.107.000	13.284.000	16,03%
DESCUENTO PRONTO PAGO	11.123.000	133.476.000	134.812.410	1.336.410	101,00%	13.032.000	156.384.000	16,00%	12.414.000	148.968.000	10,50%	11.886.000	142.632.000	5,80%
TARJETAS ACCESO	559.000	6.708.000	4.325.000	2.383.000	64,48%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
SALON SOCIAL	1.302.000	15.624.000	12.970.000	2.654.000	83,01%	1.081.000	12.972.000	0,02%	1.081.000	12.972.000	0,02%	1.081.000	12.972.000	0,02%
RECONOMIMIENTO ASEGURADO	-	-	3.812.500	3.812.500	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-	-	69.975	69.975	100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
PLAZOLETA Sostenimiento	2.953.000	35.436.000	41.304.000	5.868.000	116,56%	580.000	6.960.000	-83,15%	580.000	6.960.000	-83,15%	580.000	6.960.000	-83,15%
CONSIG.PEND. POR IDENTIFICAR A DIC 2022		-	3.018.444	3.018.444	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
VISITANTES Gravado	-	-	5.956.301	5.956.301	0,00%	2.525.000	30.300.000	408,70%	2.525.000	30.300.000	408,70%	2.525.000	30.300.000	408,70%
AJUSTE AL PESO	-	-	23	23	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
TOTAL INGRESOS	133.563.000	1.602.756.000	1.618.698.874	6.968.106	100,43%	153.376.000	1.840.512.000		146.424.000	1.757.088.000		140.482.000	1.685.784.000	
GASTOS	MENSUAL	ANUAL	EJECUTADO	VARIACION										
HONORARIOS														
REVISORIA FISCAL	1.593.000	19.116.000	19.116.000	-	100,00%	1.705.000	20.460.000	7,03%	1.705.000	20.460.000	7,03%	1.705.000	20.460.000	7,03%
ASESORIA FINANCIERA	1.697.000	20.364.000	20.364.000	-	100,00%	1.816.000	21.792.000	7,01%	1.816.000	21.792.000	7,01%	1.816.000	21.792.000	7,01%
ASESORIA JURIDICA	84.000	1.008.000	100.000	908.000	9,92%	84.000	1.008.000	908,00%	84.000	1.008.000	908,00%	84.000	1.008.000	908,00%
ADMINISTRACION	4.304.000	51.648.000	51.648.000	-	100,00%	4.605.000	55.260.000	6,99%	4.605.000	55.260.000	6,99%	4.605.000	55.260.000	6,99%
SERVICIOS														
POLIZA AREAS COMUNES	8.240.000	98.880.000	89.419.172	9.460.828	90,43%	8.364.000	100.368.000	12,24%	8.364.000	100.368.000	12,24%	8.364.000	100.368.000	12,24%
ASEO / AUX ADMINISTRATIVA	18.575.000	222.900.000	223.639.145	739.145	100,33%	23.053.000	276.636.000	23,70%	23.053.000	276.636.000	23,70%	23.053.000	276.636.000	23,70%
VIGILANCIA	59.134.000	709.608.000	714.399.580	4.791.580	100,68%	78.270.000	939.240.000	31,47%	71.028.000	852.336.000	19,91%	65.094.000	781.128.000	9,94%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	764.000	9.168.000	27.116.730	17.948.730	295,78%	2.576.000	30.912.000	14,00%	2.576.000	30.912.000	14,00%	2.576.000	30.912.000	14,00%
ENERGIA ELECTRICA	11.623.000	139.476.000	119.382.810	20.093.190	85,59%	11.341.000	136.092.000	14,00%	11.341.000	136.092.000	14,00%	11.341.000	136.092.000	14,00%
TELEFONO	310.000	3.720.000	3.431.600	288.400	92,25%	326.000	3.912.000	14,00%	326.000	3.912.000	14,00%	326.000	3.912.000	14,00%
GAS NATURAL	35.000	420.000	375.810	44.190	89,48%	36.000	432.000	14,95%	36.000	432.000	14,95%	36.000	432.000	14,95%
SISTEMA DE RIESGOS SG-SST	650.000	7.800.000	6.803.940	996.060	87,23%	543.000	6.516.000	-4,23%	543.000	6.516.000	-4,23%	543.000	6.516.000	-4,23%
CERTIFICACION ASCENSORES/PL	326.000	3.912.000	3.712.480	199.520	94,90%	353.000	4.236.000	14,10%	353.000	4.236.000	14,10%	353.000	4.236.000	14,10%
MANTENIMIENTOS														
ZONAS COMUNES	2.682.000	32.184.000	40.631.421	8.447.421	126,25%	3.615.000	43.380.000	6,76%	3.905.000	46.860.000	15,33%	3.897.000	46.764.000	15,09%
ASCENSORES (Preventivo)	3.430.000	41.160.000	37.621.441	3.538.559	91,40%	3.598.000	43.176.000	14,76%	3.598.000	43.176.000	14,76%	3.598.000	43.176.000	14,76%
CÁMARA DE VIDEO	365.000	4.380.000	-	4.380.000	0,00%	365.000	4.380.000	100,00%	365.000	4.380.000	100,00%	365.000	4.380.000	100,00%
PUERTAS Y SIST. INTEGRA	1.500.000	18.000.000	11.561.470	6.438.530	64,23%	1.098.000	13.176.000	13,96%	1.098.000	13.176.000	13,96%	1.098.000	13.176.000	13,96%
JARDIN	667.000	8.004.000	5.189.900	2.814.100	64,84%	493.000	5.916.000	13,99%	493.000	5.916.000	13,99%	493.000	5.916.000	13,99%
BOMBA Hidráulico	467.000	5.604.000	5.605.704	1.704	100,03%	575.000	6.900.000	23,09%	575.000	6.900.000	23,09%	575.000	6.900.000	23,09%
PLOMERIA	2.145.000	25.740.000	20.068.500	5.671.500	77,97%	1.672.000	20.064.000	-0,02%	1.672.000	20.064.000	-0,02%	1.672.000	20.064.000	-0,02%
REPUESTOS ASCENSOR	1.667.000	20.004.000	13.027.656	6.976.344	65,13%	1.670.000	20.040.000	53,83%	1.670.000	20.040.000	53,83%	1.670.000	20.040.000	53,83%
REPUESTOS MOTOBOMBA	1.667.000	20.004.000	2.082.500	17.921.500	10,41%	1.083.000	12.996.000	524,06%	1.083.000	12.996.000	524,06%	1.083.000	12.996.000	524,06%
ELECTRICO	217.000	2.604.000	2.001.200	602.800	76,85%	190.000	2.280.000	13,93%	190.000	2.280.000	13,93%	190.000	2.280.000	13,93%
PLANTA ELECTRICA	584.000	7.008.000	7.141.856	133.856	101,91%	833.000	9.996.000	39,96%	833.000	9.996.000	39,96%	833.000	9.996.000	39,96%
EXTINTORES	101.000	1.212.000	1.776.620	564.620	146,59%	156.000	1.872.000	5,37%	156.000	1.872.000	5,37%	156.000	1.872.000	5,37%
SOFTWARE PARQUEADEROS	20.000	240.000	214.200	25.800	89,25%	20.000	240.000	12,04%	20.000	240.000	12,04%	20.000	240.000	12,04%
TANQUE AGUA	448.000	5.376.000	5.419.064	43.064	100,80%	515.000	6.180.000	14,04%	515.000	6.180.000	14,04%	515.000	6.180.000	14,04%
CITOFONIA	526.000	6.312.000	4.020.000	2.292.000	63,69%	250.000	3.000.000	-25,37%	250.000	3.000.000	-25,37%	250.000	3.000.000	-25,37%
ALL Y AGUAS RESIDUALES	455.000	5.460.000	5.496.100	36.100	100,66%	750.000	9.000.000	63,75%	750.000	9.000.000	63,75%	750.000	9.000.000	63,75%
RED CONTRA INCENCIOS	-	-	-	-	0,00%	250.000	3.000.000	100,00%	250.000	3.000.000	100,00%	250.000	3.000.000	100,00%
EQUIPO DE COMPUTACION Y CO	100.000	1.200.000	528.318	671.682	44,03%	250.000	3.000.000	467,84%	250.000	3.000.000	467,84%	250.000	3.000.000	467,84%
ACTIVOS MENORES 6 Mesas rec	167.000	2.004.000	1.552.500	451.500	77,47%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
PROYECTOS ADECUACIONES 202	5.828.000	69.936.000	-	69.936.000	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
INGRESOS	MENSUAL	ANUAL	EJECUTADO	VARIACION		MENSUAL	ANUAL	%DEF	MENSUAL	ANUAL	%DEF	MENSUAL	ANUAL	%DEF
Moderniza recepción			6.617.950	6.617.950	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
Modernización shut basuras			56.761.825	56.761.825	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
Arreglo cubiertas sótanos			26.180.000	26.180.000	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
ESTUDIO PATOLOGIA T.5	-	-	9.520.000	9.520.000	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
PARQUE INFANTIL			19.147.812	19.147.812	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
PINTAR PUNTOS FIJOS	-	-	8.761.806	8.761.806	100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
PINTURAS INTERIOR TORRES														
DESNIVEL TORRES 5 Y 7														
PUERTA MASCOTAS														
POSTE CON PANEL SOLAR PLAZOLETA														
ARREGLO SUPER BOARD PUNTOS FIJOS														
SEÑALIZACION PARQUEADEROS														
DIVERSOS														
GASTOS ASAMBLEA	815.000	9.780.000	11.471.265	1.691.265	117,29%	1.125.000	13.500.000	17,69%	1.125.000	13.500.000	17,69%	1.125.000	13.500.000	17,69%
GASTOS DIAS ESPECIALES	1.093.000	13.116.000	13.324.627	208.627	101,59%	1.110.000	13.320.000	-0,03%	1.110.000	13.320.000	-0,03%	1.110.000	13.320.000	-0,03%
ELEMENTOS DE ASEO	17.000	204.000	881.445	677.445	432,08%	84.000	1.008.000	14,36%	84.000	1.008.000	14,36%	84.000	1.008.000	14,36%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	213.000	2.556.000	2.926.396	370.396	114,49%	244.000	2.928.000	0,05%	244.000	2.928.000	0,05%	244.000	2.928.000	0,05%
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIA	200.000	2.400.000	2.823.726	423.726	117,66%	300.000	3.600.000	27,49%	300.000	3.600.000	27,49%	300.000	3.600.000	27,49%
TAXIS Y BUSES	62.000	744.000	610.000	134.000	81,99%	58.000	696.000	14,10%	58.000	696.000	14,10%	58.000	696.000	14,10%
TARJETA ACCESO, PARQUEAD	792.000	9.504.000	6.150.000	3.354.000	64,71%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
DEUDORES Deterioro por interes	-	-	11.214.655	11.214.655	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
SANCIONES ASAMBLEA (Víg.Anterior al F.Im			3.285.250	3.285.250	0,00%			-100,00%	-		-100,00%	-		-100,00%
AJUSTES DE CARTERA AÑOS ANT	-	-	60.000	60.000	0,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%	-	-	-100,00%
GASTOS BANCARIOS	-	-	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
TOTAL GASTOS	133.563.000	1.602.756.000	1.623.184.524	20.428.524	101,27%	153.376.000	1.840.512.000		146.424.000	1.757.088.000		140.482.000	1.685.784.000	
RESULTADO PRESUPUESTAL	-	-	4.485.650			-	-		-	-		-	-	

Proyectos 2026

ítem prioridad	Descripción trabajo	Propuesta 1
1	MANTENIMIENTO DE SUPER BOARD DE FACHADAS AL DE DUCTO DE VENTILACIÓN	27.000.000
2	CAMBIO DE PISO ENTRADAS A TORRES - PRIORIZAR LA COMPRA DE MATERIAL E IR PRIORIZANDO LAS TORRES MÁS URGENTES	72.000.000
3	PINTURA DEMARCACIÓN PARQUEADEROS, CEBRAS, TOPELLANTAS EN PLATAFORMA	18.750.830
4	PINTURA DEMARCACIÓN PARQUEADEROS, CEBRAS, TOPELLANTAS EN SOTANOS 1 Y 2	18.367.650
5	PINTURA CANCHA DEPORTIVA	13.708.800
6	BAJAR TUBERÍA AGUA POTABLE Y RED DE INCENDIOS DE TORRES 1 A 4 Y 8 A 10 (2 LÍNEAS POR ZONA) y/o Suministro variadores de velocidad - PARA ESTUDIO	55.070.000
7	RECICLAR AGUAS LLUVIAS	15.000.000
8	ARREGLO DESNIVEL TORRES 5 Y 7: CORRECCIÓN DE ACENTAMIENTOS	

Apreciado copropietario:tiene algún comentario, inquietud o sugerencia sobre lo aquí informado?

Apreciaríamos de verdad que nos lo hiciera llegar con anticipación a la fecha de la asamblea, a fin de despejarlos de manera oportuna y eficiente.
Esto nos permitirá agilizar el debate y, por tanto, acortar el tiempo de realización, llevando a cabo una reunión ágil, pronta y eficaz

www.santaluciadealsacia.com.co

cr.santaluciadeaalsacia@gmail.com

Teléfono 314859362

!Gracias...¡