

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

Siendo las 6:19 p.m. del día 03 de abril de 2025, se inicia la reunión del Consejo de Administración, previa convocatoria. Esta reunión se hace de manera virtual con el fin de tratar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación actas de reunión de consejo 341 y 342.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 28 de febrero de 2025.
5. Presentación estados financieros con corte al 28 de febrero de 2025.
6. Gestión administrativa de cartera.
7. Revisión de compromisos dejados.
8. Informe de administración marzo de 2025.
9. Propositiones y varios.
 - Aprobación cambio de piezas de ascensores por desgaste
 - Aprobación Cotización de Bombas MEP
 - Limitar el paso de perros al jardín de zonas comunes detrás de las torres 1 y 2
10. Cierre de la reunión.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN QUORUM:

Se verifica el Quórum de asistencia con el fin de iniciar la reunión del Consejo de Administración, una vez verificada la asistencia y con la siguiente participación se establece que no existe quorum suficiente para deliberar y tomar decisiones:

ASISTENTES		
Torre	Apartamento	Nombre Propietario
8	202	Clara Murcia
5	103	Claudia Torres
7	103	Sandra Montenegro
1	103	Liliana Freyre Ramos
8	303	María Pía Ángel
7	301	Francisco Capacho

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.
Admejores Coordinadora zona	Paola Soto Guerrero
Revisor Fiscal Saliente	Cristian Melgarejo
Contador	Pablo Anaya

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

Lucero Guerrero M. Administradora Da lectura al orden del día, informando que hay quórum y se puede dar inicio a la reunión.

3. APROBACIÓN ACTA DE REUNIÓN DE CONSEJO ORDINARIA 340

Las actas 341 y 342 correspondientes a las reuniones de consejo del 26 de febrero de 2025 y al 05 de marzo, fueron enviadas al correo de los consejeros y dan aprobación para la respectiva firma.

4. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL CON CORTE AL 28 DE FEBRERO DE 2025.

Durante la reunión de Consejo del Conjunto Santa María del Alcázar 1 PH, se presentó el informe de revisoría fiscal correspondiente al mes de febrero 2025. Este informe hace parte integral de la presente acta.

Cristian Melgarejo Revisor Fiscal saliente Concluye su informe agradeciendo al Consejo y a la Asamblea por años fructíferos de trabajo y aportes en varios temas. Considera positivo el cambio de Revisoría Fiscal y le desea éxito al colega elegido para las nuevas tareas, esperando que Alcázar continúe progresando como lo ha hecho, manteniéndose bien y con cuentas claras, lo cual favorece las obras y el capital de trabajo actual. Da paso para inquietudes.

Claudia Torres 5 103 Pregunta si los activos de muebles y enseres, cuya ausencia generó discusión en la asamblea general anterior, ya se incluyeron o si aún deben registrarse (sin saber si es tarea del revisor fiscal actual o el nuevo). También pregunta sobre el procedimiento para cobrar la multa a quienes no asistieron a la asamblea, queriendo saber si el revisor fiscal debe enviar una carta especial o si la administradora debe encargarse de la comunicación.

Cristian Melgarejo Revisor Fiscal saliente Responde que, para propiedades residenciales como esta, ya no es obligatorio llevar un registro contable de activos muebles y enseres como antes (a diferencia de propiedades comerciales donde se hace por depreciación e impuestos). Incluso la DIAN ya no permite imprimir el libro de inventarios/activos para propiedad horizontal. Sin embargo, él siempre ha recomendado llevar un registro detallado en Excel (sin valor asignado) de todas las compras (taladro, martillo, mouse, etc.) y compartirlo mensualmente con el Consejo para control, debido a problemas de inconsistencias en los empalmes de personal.

Sobre las multas por inasistencia a la asamblea, aclara que el único órgano capacitado para sancionar después de la asamblea es el Consejo (no el Comité de Convivencia, que solo dirige conflictos). El debido proceso para aplicar la sanción, basado en el Código General del Proceso (recomendación 6), implica notificar a los ausentes dándoles un plazo para justificar su inasistencia. La administración recopila estas excusas, y el Consejo decide si sanciona o no. La sanción, si se aprueba, se cobraría probablemente en mayo, para no incurrir en un debido proceso incorrecto cobrando inmediatamente en abril.

El consejo agradece la gestión y le desea éxitos en su labor.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

5. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 28 DE FEBRERO DE 2025.

La administración informa que fueron enviados los informes al consejo para previa revisión. El contador Pablo Anaya, realiza presentación de los Estados Financieros al 28 de febrero de 2025 (Situación Financiera, Estado de Resultados, ejecución presupuestal y flujo de caja). Se atienden las inquietudes presentadas por parte del consejo.

Clara Murcia 8 202 presidente del consejo Pregunta si en los estados financieros proyectados ya se ve reflejado el ajuste que se aprobó en asamblea respecto al excedente de años anteriores.

Pablo Anaya Contador Admejores Aclara que el informe que se está presentando es del mes de febrero y aún no se había celebrado la asamblea. Se realizará ese ajuste con la supervisión del revisor fiscal. Lo mas probable es que se traslade del excedente al **ingreso** para compensar lo que haga falta. Otra posibilidad es llevar directamente ese gasto como menor valor de los excedentes de ejercicios anteriores, pero es algo que si se debe manejar con el revisor fiscal. Se espera que ese movimiento se vea reflejado en marzo.

Lucero Guerrero M. Administradora Presenta la ejecución presupuestal del mes de febrero 2025.

6. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA FEBRERO

CARTERA POR EDADES DE CORTE CIERRE AL 28/02/2025

Inm.	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	ESTADO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
09-503	Torres Abella German	\$12.544.774	\$991.392	\$783.400	\$783.400	\$9.986.582	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
03-103	Martha Isabel Vargas Patiño	\$3.153.574	\$575.495	\$567.384	\$555.567	\$1.455.148	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
10-303	Calderon Hector	\$1.590.215	\$633.883	\$616.000	\$340.332	\$0	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
03-401	Rubiano Patricia	\$1.729.035	\$576.551	\$555.000	\$555.000	\$42.484	PRE. JUR. ADMIN.	SE LOGRA CONTACTO CON PROPIETARIA. LA INMOBILIARIA ENVÍA COMPROBANTES DE PAGO POR TOTAL DE LA DEUDA \$1.729.035 19/03/2025
08-102	Vaca Edilberto	\$3.769.014	\$692.049	\$681.672	\$667.804	\$1.727.489	PRE. JUR. ADMIN.	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR VALOR TOTAL \$3.800.000 QUEDANDO AL DÍA 14/03/2025
10-102	Ana Maria Aguirre Silva	\$1.259.490	\$638.610	\$620.880	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$620.880 12/03/2025
06-203	Javier Dario Ortiz Serrano - Catherine Cortéz	\$1.243.519	\$627.519	\$616.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVÍA RECORDATORIO. INDICAN QUE PUEDEN REALIZAR EL PAGO EN ABRIL
01-201	De Murray Carmen	\$1.013.507	\$537.894	\$475.613	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.013.507 19/03/2025
03-102	Gutierrez Mata Hermandos Ltda	\$928.602	\$468.602	\$460.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$882.062 7/03/2025
08-504	Amaya De Rubio Mariela	\$863.140	\$837.087	\$26.053	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$779.440 14/03/2025

7. REVISIÓN DE COMPROMISOS DEJADOS

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

TAREA	RESPONSABLE	EJECUCIÓN	OBSERVACIONES
INVENTARIO DE LAS ZONAS COMUNES	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE COMPLETA INVENTARIO Y SE ENVÍA
SOLICITAR A LA EMPRESA DE SEGURIDAD RECORRIDOS PERIMETRALES	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SUPERIOR INTEGRA LA *** EN EL CONTRATO DE SEGURIDAD
REVISAR EL CASO DE CARTERA DEL 3-401	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE LOGRA CONTACTO CON LA SRA. PATRICIA. LA INMOBILIARIA FINALMENTE SE PONE AL DÍA EN PAGOS DE ADMINISTRACIÓN. SE ACTUALIZA CORREO Y NÚMERO DE CONTACTO DE LA PROPIETARIA PARA MEJOR COMUNICACIÓN.
SOLICITAR COTIZACIÓN A TE SERVIMOS PARA EL TRABAJO DE LOS DESAGÜES DE LOS BALCONES	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE SOLICITA INFORMACIÓN A TE SERVIMOS. RESPUESTA SE LE ENVÍA AL CONSEJO. SE CONCLUYE QUE ESTE ES UN TRABAJO QUE REQUIERE GARANTÍAS LO CUAL DICHA EMPRESA NO PUEDE OFRECER.
SOLICITAR NUEVAS HOJAS DE VIDA PARA REVISOR FISCAL	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	LLEGA POR PARTE DE LA SRA. CLARA MURCIA LA HV DE LUIS FERNANDO CALDERON
RESPUESTA A LA QUEJA DEL 2-504	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE ENVÍA RESPUESTA A LA QUEJA CON COPIA AL CONSEJO Y CONVIVENCIA
DEFINIR OPCIONES DE HORARIO DE RACIONAMIENTO PARA PRESENTAR A ASAMBLEA	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE DEFINEN 4 HORARIOS Y SE SOMETEN A VOTACIÓN EN LA ASAMBLEA. QUEDÓ CIERRE DE TANQUE DE RESERVA POR 12 HORAS DE 8:00 AM A 8:00 PM
SOLUCIONAR CONEXIÓN DEL REVISOR FISCAL EN LA ASAMBLEA	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	COMO PLAN B EL SR. CRISTIAN MELGAREJO ENVÍA VIDEO PRESENTANDO EL DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 2024
ACTUALIZAR EL VALOR DE REINVERSIÓN	ADMINISTRACIÓN	EN PROCESO	CON LA DISMINUCIÓN DEL TURNO 12 HORAS, ESTÁ PENDIENTE EL NUEVO VALOR DE REINVERSIÓN QUE OFRECE SUPERIOR
ADAPTAR MAS SENSORES EN EL PARQUEADERO	ADMINISTRACIÓN	EN PROCESO	SE PROGRAMA PARA FINALIZAR EN JUNIO 2025
TENER PRESENTE RENOVACIÓN DE CDT PARA USAR RENDIMIENTOS EN PROYECTOS	ADMINISTRACIÓN	SIN INICIAR	PENDIENTE RENOVACIÓN DE POLIZA EN

8. INFORME DE ADMINISTRACIÓN MARZO DE 2025.

El informe administrativo se envió previamente y hace parte integral de esta acta. Se da énfasis en algunos puntos:

- Llamado de atención por manejo de mascotas al 10-501.
- Brigada de aseo para la asamblea.
- Limpieza e impermeabilización de materas de interiores de las torres.
- Avance del cambio de miples galvanizados por PVC en las cajas de registros de agua en conjunto con los propietarios.
- La Sra. María Pía recalca la importancia de enviar un comunicado de este arreglo para poder realizar un cronograma de estos cambios.
- Se adaptará un interruptor a la señalización de las torres para que se apaguen a una hora prudente para no interrumpir el sueño de los residentes.
- Se evaluará la durabilidad e intensidad de los reflectores solares perimetrales.
- Pintura e impermeabilización de la oficina de administración y recepción.
- Avance en pintura de parqueaderos.
- Cambio de bisagra hidráulica y cambio de mecanismo interno de la puerta de ingreso Torre 8 por \$1.600.000.
- Compra de combo taladro y pulidora por \$764.000.
- Pedido de barras y banca para gimnasio por \$1.167.000.
- Compra de silla de ruedas por \$1.046.000 (valor de reinversión).
- Celebración de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios.

Claudia Torres 5 103 Expresa su desacuerdo con la instalación de tejas de zinc en algunos parqueaderos, considerándolo visualmente desfavorable. Solicita que los residentes

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

responsables de las filtraciones en esos parqueaderos realicen las impermeabilizaciones necesarias para solucionar el problema de las goteras.

Lucero Guerrero M. Administradora Informa que las tejas instaladas son una medida complementaria, ya que, a pesar de las impermeabilizaciones en las terrazas, estas soluciones son temporales y a menudo los residentes no están dispuestos a realizar arreglos anualmente. Sugiere que la solución definitiva para evitar estas filtraciones es el enchape de las terrazas, pero aclara que este proyecto debe ser presentado para consideración de la asamblea.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Aprobación Cotización de Tecnivec. Se somete a votación la cotización de Tecnivec para la reparación y reemplazo de piezas necesarias para el correcto funcionamiento de los ascensores. Se especifica que no se presentan más cotizaciones debido a que este trabajo debe ser realizado por la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores. Por unanimidad quedan aprobados los arreglos.

CLIENTE

DIRECCION

CIUDAD

ADMINISTRACION

SANTA MARIA DEL ALCASAR 1

CALLEE 117 # 6A-83

BOGOTA D.C

Fecha :

27/03/2025

Validez:

27/04/2025

Debido al desgaste y daño que presentan los siguientes elementos se hace necesario su cambio :

CANTIDAD	DESCRIPCION	V/ UTN.	V/ TOTAL
12.	Colgantes de para cabina, piso uno (1) y sótano para la torre 1.	\$ 120.000	\$ 1.440.000
1.	Correa de puertas para la torre 2.	\$ 220.000	\$ 220.000
1.	Botón de alarma para torre 4	\$ 120.000	\$ 120.000
1.	Indicador Torre 10 piso 2	\$ 320.000	\$ 320.000
1.	Indicador Torre 10 piso 5	\$ 320.000	\$ 320.000
		SUBTOTAL	\$ 2.420.000
		IVA19%	\$ 459.800
		TOTAL	\$ 2.879.800

VALOR: DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE

¿Aprueba usted los arreglos de ascensores por valor de 2,879,800?

5 de 10 miembros votaron.

Si

– Desconocido

3/4/2025 a la(s) 19:40

1-103 LILIANA FREYRE

3/4/2025 a la(s) 19:33

8-303 Maria Pia Ángel

3/4/2025 a la(s) 19:33

7-103 Sandra Montenegro

3/4/2025 a la(s) 19:33

7-301 FRANCISCO CAPACHO

3/4/2025 a la(s) 19:32

No

5 votos *

Desconocido

Aprobación Cotización de Bombas MEP. Se somete a votación la cotización de Bombas MEP para la reparación y reemplazo de piezas necesarias para el correcto funcionamiento del equipo de Bombeo y eyectoras. Así mismo el lavado del tanque se reserva. Se especifica que no se presentan más cotizaciones debido a que este trabajo debe ser realizado por la empresa encargada del mantenimiento de dichos equipos. Por unanimidad quedan aprobados los arreglos.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL
Lavado de un (1) tanque de reserva de agua potable mediante metodología de refregado y aspersión con equipo tipo hidrolavadora con presión 1500 PSI o superior. Productos de aceptación: Jabón biodegradable hipoclorito de sodio concentración 200 ppm.	\$ 380.000,00	Unidad	1	\$ 380.000,00
Suministro e instalación de alarma de zifera de 120 voltios para tablero de control.	\$ 149.000,00	Unidad	1	\$ 149.000,00
Suministro e instalación de control de nivel eléctrico para control de encendido de bombas.	\$ 280.000,00	Unidad	2	\$ 560.000,00
Suministro e instalación de miple de 4 pulgadas acero inoxidable de 25 cm y brida de 4" en acero al carbón.	\$ 380.000,00	Unidad	1	\$ 380.000,00
Suministro e instalación de adaptador macho de 4 pulgadas, universal de 4 pulgadas y tramo tubería PVC 30cm. Incluye insumos de limpiador y soldadura.	\$ 450.000,00	Unidad	1	\$ 450.000,00
Sub total				\$ 1.799.000,00
IVA (15%)				\$ 269.850,00
TOTAL				\$ 2.068.850,00

¿Aprueba usted los arreglos para equipos de bombeo y el lavado de tanque?

5 de 10 miembros votaron.

Si

5 votos *

~ Desconocido
3/4/2025 a la(s) 19:40

Desconocido

8-303 María Pia Ángel
3/4/2025 a la(s) 19:38

7-103 Sandra Montenegro
3/4/2025 a la(s) 19:38

7-301 FRANCISCO CAPACHO
3/4/2025 a la(s) 19:38

1-103 LILIANA FREYRE
3/4/2025 a la(s) 19:38

No

0 votos

Liliana Freyre Ramos 1-103 Pone a consideración del consejo el cerramiento parcial con cerca viva de la zona verde ubicada detrás de las torres 1 y 2. Esta propuesta responde a las reiteradas quejas de los residentes colindantes, especialmente los de los primeros pisos, debido al mal olor y la proliferación de moscas ocasionados por las heces de las mascotas. A pesar de que algunos propietarios recogen los excrementos, otros no lo hacen, y el olor a orina y los residuos en el pasto perturban la tranquilidad de los residentes al tomar sus alimentos. Adicionalmente, se ha reportado que algunas mascotas se están enfermado, lo que se considera un grave problema de salubridad. La propuesta busca limitar el acceso a los perros, pero no a los residentes, manteniendo la zona como un espacio común. Se somete a votación la propuesta y es aprobada por unanimidad.

¿Aprueba usted el cerramiento con cerca viva para el jardín ubicado detrás de la Torre 1 y 2, para delimitar el paso de mascotas?

5 de 10 miembros votaron.

Si

5 votos *

1-103 LILIANA FREYRE
3/4/2025 a la(s) 19:56

~ Desconocido
3/4/2025 a la(s) 19:55

Desconocido

7-301 FRANCISCO CAPACHO
3/4/2025 a la(s) 19:52

7-103 Sandra Montenegro
3/4/2025 a la(s) 19:52

8-303 María Pia Ángel
3/4/2025 a la(s) 19:52

No

0 votos

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 343

Clara Murcia 8-202 Recuerda solicitar a todos los miembros postulantes al consejo de administración el Certificado de Tradición y Libertad o en caso de leasing, el poder amplio y suficiente por parte del banco que autorice al locatario poder pertenecer al consejo. También solicita dar celeridad al acta de la asamblea para la debida aprobación y publicación.

10. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 7:56 p.m. del jueves 03 de abril del 2025.

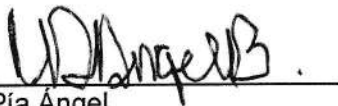
En constancia firman:



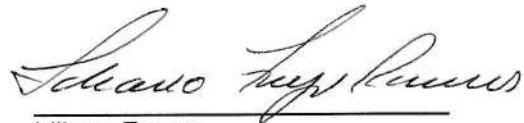
Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
PRESIDENTE DE CONSEJO



Lucero Guerrero M.
Admejores
SECRETARIO



María Pía Ángel
Torre 8 Apto. 303



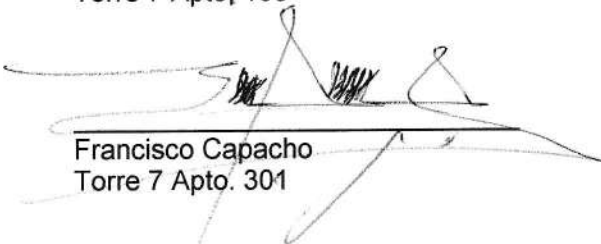
Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Claudia Torres
Torre 5 Apto. 103



Francisco Capacho
Torre 7 Apto. 301