

INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

MARZO 2025

C. R. SANTA MARÍA DEL ALCAZAR 1 PH

Gestión de Cartera

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 Pati/O	\$3.153.574	\$575.495	\$567.364	\$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

Revisión de Compromisos

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 DISMINUSIÓN 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

Comunicados

CONJUNTO RESIDENCIAL
SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1



**Miércoles
de Ceniza**

 05 de marzo

 11:00 am a 12:30 pm

 Oratorio

Los invitamos a iniciar la Cuaresma, recibiendo la ceniza como símbolo de humildad y conversión.

C.R. SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

**RECORDATORIO ASAMBLEA
GENERAL DE PROPIETARIOS 2025**

DIA: SÁBADO 15 DE MARZO 2025
HORA: 08:00 AM
MODALIDAD: PRESENCIAL
LUGAR: SALON SOCIAL DEL CONJUNTO



IMPORTANTE!

Se recibe formato de proposiciones hasta el 13 de marzo

Sanción por inasistencia 10 SMDLV \$474.500

Máximo 3 poderes por persona. Estos se entregan en la mesa de registro firmado por ambas partes.

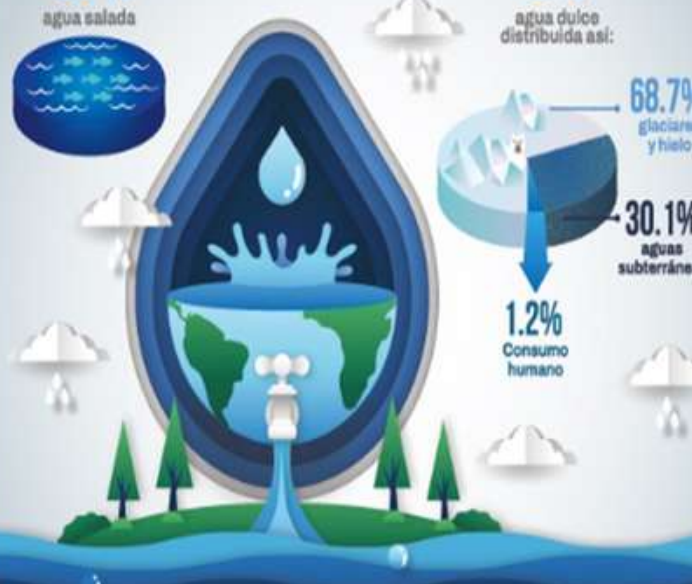
Contamos con su asistencia!

**EL 70% DE LA TIERRA ES AGUA,
PERO SOLO EL 1.2% ES POTABLE**

97% agua salada

3% agua dulce distribuida así:

- 68.7% glaciares y hielo
- 30.1% aguas subterráneas
- 1.2% Consumo humano



**EL AGUA ES TAN ESCASA
COMO VALIOSA ¡CUIDALA!**

 **POSITIVO**

Un mensaje de
Administración

POSITIVO GROUP
www.positivogroup.com 315 363 5915
@positivogroup

**TU MASCOTA
HA DEJADO SU
HUELLA,**

**AHORA TE TOCA A TI
RECOGERLA Y DEJAR
UNA MARCA DE
RESPONSABILIDAD
Y CUIDADO.**



**¡Haz tu parte!,
mantén limpio nuestro hogar común.**

 **POSITIVO**

Un mensaje de
Administración

POSITIVO GROUP
www.positivogroup.com 315 363 5915
@positivogroup

Llamados de atención

Señora
MARCELA GIRALDO
APTO 10-501
Ciudad

REF: PRIMER LLAMADO DE ATENCIÓN TENENCIA DE MASCOTAS

ADMEJORES SAS, firma administradora del Conjunto, por medio de la presente, se permite informarles una vez más las normas y obligaciones, para tener una sana convivencia con relación a la tenencia de mascotas. Reglamento de Propiedad Horizontal Art. 35- Obligaciones de los Propietarios y/o Residentes Inciso c) Obligaciones en relación con las mascotas. *Numeral d). Sacar el perro con collar y lo exigido en las normas vigentes, acompañado de un adulto. Numeral f). Los animales dentro del Conjunto no deben permanecer en las áreas comunes, en caso de hagan sus necesidades fisiológicas en estas áreas, deberán de manera inmediata limpiar con los elementos necesarios para eliminar olor desagradable.*

Lo anterior obedece a que el domingo 30 de marzo de 2025, aproximadamente a las 11:50 p.m., su mascota defecó en el prado ubicado entre el salón social y la torre 2. Se constata que la mascota se encontraba sin trailla y que los excrementos no fueron recogidos. Esta situación fue reportada por un residente y verificada mediante las grabaciones de las cámaras de seguridad. Se adjunta evidencia fotográfica.

De acuerdo con lo anterior, las mascotas que no estén sujetas con el respectivo collar en las zonas comunes de la copropiedad o quienes omita recoger sus excrementos, se realizarán los respectivos llamados de atención y serán evaluados por parte del comité de convivencia. Recordamos que el no cumplimiento de las normas acarrea la imposición de multas sucesivas, tanto por Código de Policía como por parte de la copropiedad, mientras persista el incumplimiento, por un valor del 50% y hasta el 100% del valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el artículo 35, anteriormente mencionado.

En nuestra calidad de administradores, le solicitamos el cumplimiento de las normas. En caso contrario, los infractores serán evaluados por parte comité de convivencia y sancionados por parte del consejo de administración. Esperamos que comprenda que nuestra posición, es promover la sana convivencia, cuidado del conjunto y el bienestar de la copropiedad.

Cordialmente,

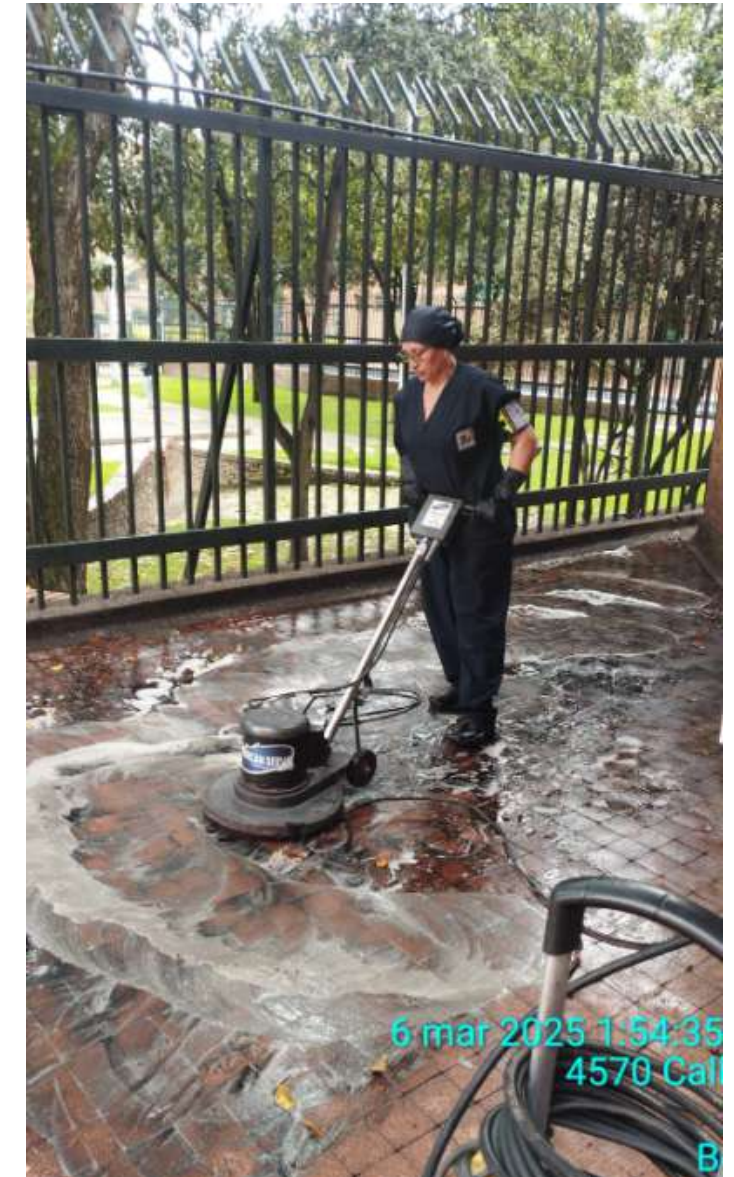


LUCERO GUERRERO M.
Administradora delegada

Copia Comité de convivencia

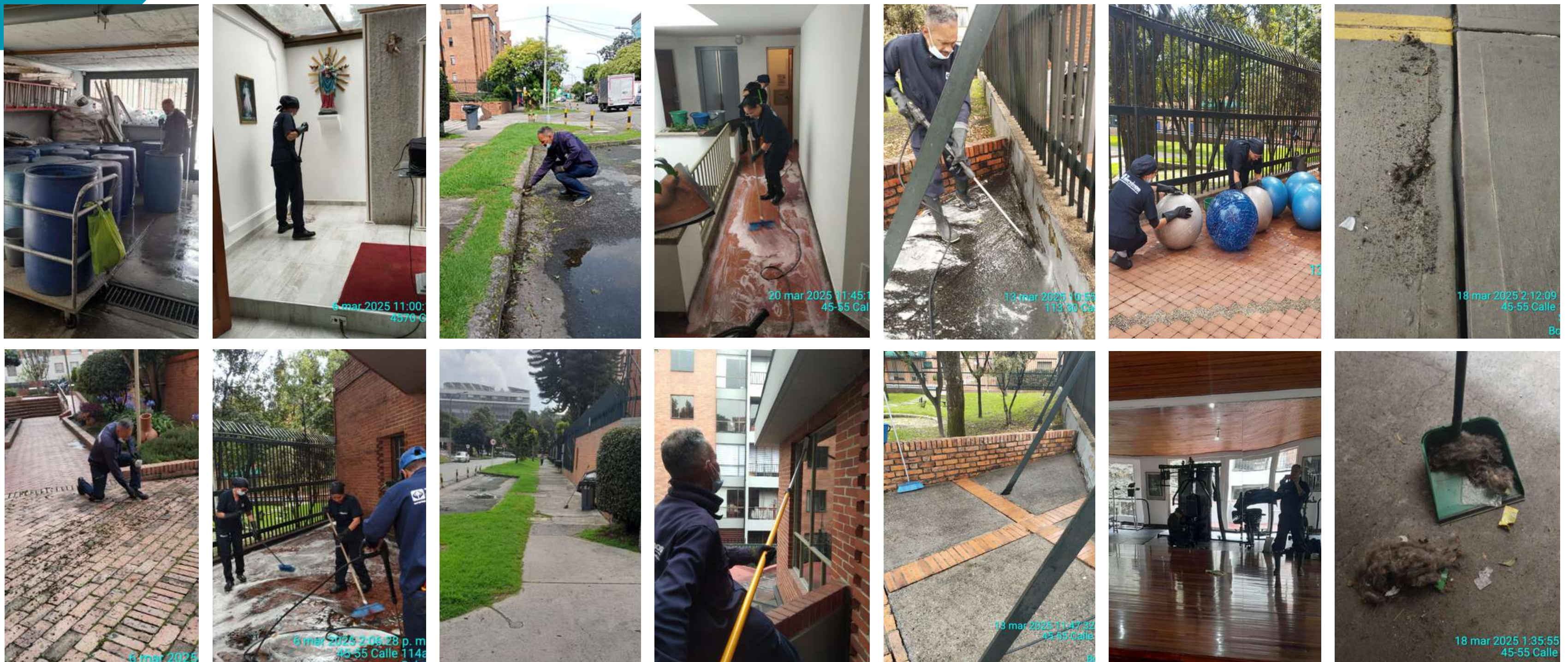


Gestión de aseo



Brigada aseo pre asamblea. Mobiliario y zonas del salón social

Gestión de aseo



Labores diarias del personal de servicios generales

Gestión de aseo



MATERIAL	VALOR UNIDAD	mar-12		mar-26	
		UNID.	TOTAL	UNID.	TOTAL
VIDRIO	\$ 100	130	\$ 13.000	128	\$ 12.800
PET	\$ 800	79	\$ 63.200	56	\$ 19.600
CARTON	\$ 300	116	\$ 34.800	105	\$ 26.250
ARCHIVO	\$ 500	58	\$ 29.000	55	\$ 27.500
CHATARRA	\$ 500	53	\$ 26.500	22	\$ 8.800
LATA / ALUMINIO	\$ 3.000	3	\$ 9.000	2	\$ 6.000
TAPAS	\$ 500		\$ -		\$ -
CUBETAS	\$ 50	100	\$ 5.000	100	\$ 5.000
PERIODICO	\$ 1.500	16	\$ 24.000	13	\$ 19.500
PLEGADIZA	\$ 200	16	\$ 3.200	1	\$ 100
REVISTA	\$ 300		\$ -		\$ -
GARRAFAS	\$ 1.000		\$ -		\$ -
GALONES	\$ 500		\$ -	2	\$ 2.000
			\$ 207.700		\$ 127.550

Venta de reciclaje

Gestión de Jardinería



Labores diarias de jardinería

Gestión de Jardinería



Labores diarias de jardinería

Gestión de Jardinería



**Despeje de matas para Impermeabilización de materas
Torre 3 y 10 pisos 5**

Solicitudes de Propietarios



APTO.	SOLICITUD	AVANCE	OBSERVACIONES
6-504	BAJA PRESIÓN DE AGUA	FINALIZADO	SE CAMBIAN MIPLES GALVANIZADOS A PVC. SE INCLUYE APTO 6-502
GENERAL	CAMBIO DE MIPLES GALVANIZADO A PVC CONTADORES AGUA T5 PISO 1	FINALIZADO	SE CAMBIAN MIPLES GALVANIZADOS A PVC. APTOS: 5-101, 5-102, 5-103 Y 5-104
6-304	FILTRACIÓN PARQUEADERO #210	FINALIZADO	SE COLOCA TEJA DE ZINC
10-103	FILTRACIÓN POR HUMEDDA EN FACHADA	FINALIZADO	SE REALIZA IMPERMEABILIZACIÓN CON SIKA TRANSPARENTE
10-203	FILTRACIÓN POR HUMEDDA EN FACHADA	FINALIZADO	SE REALIZA IMPERMEABILIZACIÓN CON SIKA TRANSPARENTE
GENERAL	LIMPIEZA MARQUESINAS PISOS 5	PROCESO	SE CONTINUA CON TORRES 9 Y 10
8-302	HUMEDAD EN ALCOBA PRINCIPAL	PROCESO	PENDIENTE FIRMA DE CONTRATO PARA DAR INICIO CON IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADA
8-402	HUMEDAD EN ALCOBA PRINCIPAL	PROCESO	PENDIENTE FIRMA DE CONTRATO PARA DAR INICIO CON IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADA
7-503	GOTERA EN DEPOSITO #47	PROCESO	SE COMPRA MATERIALES PARA TECHO. PROGRAMADO PARA EL MARTES 25/03/2025
9-503	HUMEDAD DEPOSITO #148	PROCESO	PROVIENE DE TERRAZA DEL 9-102. PROPIETARIA COMPRA MATERIALES. SE APLAZA POR LLUVIAS
5-504	FILTRACION EN DEPOSITO #12	SIN INICIAR	PENDIENTE DEFINIR ORIGEN
4-503	MATA EN TECHO DE CHIMENEA	SIN INICIAR	PENDIENTE PROGRAMAR
7-104	TERRAZA POSTERIOR TAPONADA	SIN INICIAR	PENDIENTE PROGRAMAR
6-102	HUMEDAD DEPOSITO #121	SIN INICIAR	PENDIENTE DEFINIR ORIGEN

Gestión de Mantenimiento



ADECUACIÓN SEÑALIZACIÓN DE TORRES



REFUERZO PINTURA FUENTE

Gestión de Mantenimiento



**10-103 Y 10-203 IMPERMEABILIZACIÓN
FACHADA HUMEDAD INTERNA**



**ENSAMBLE Y DESAMBLE DE CARPAS PARA
ASAMBLEA**



Gestión de Jardinería



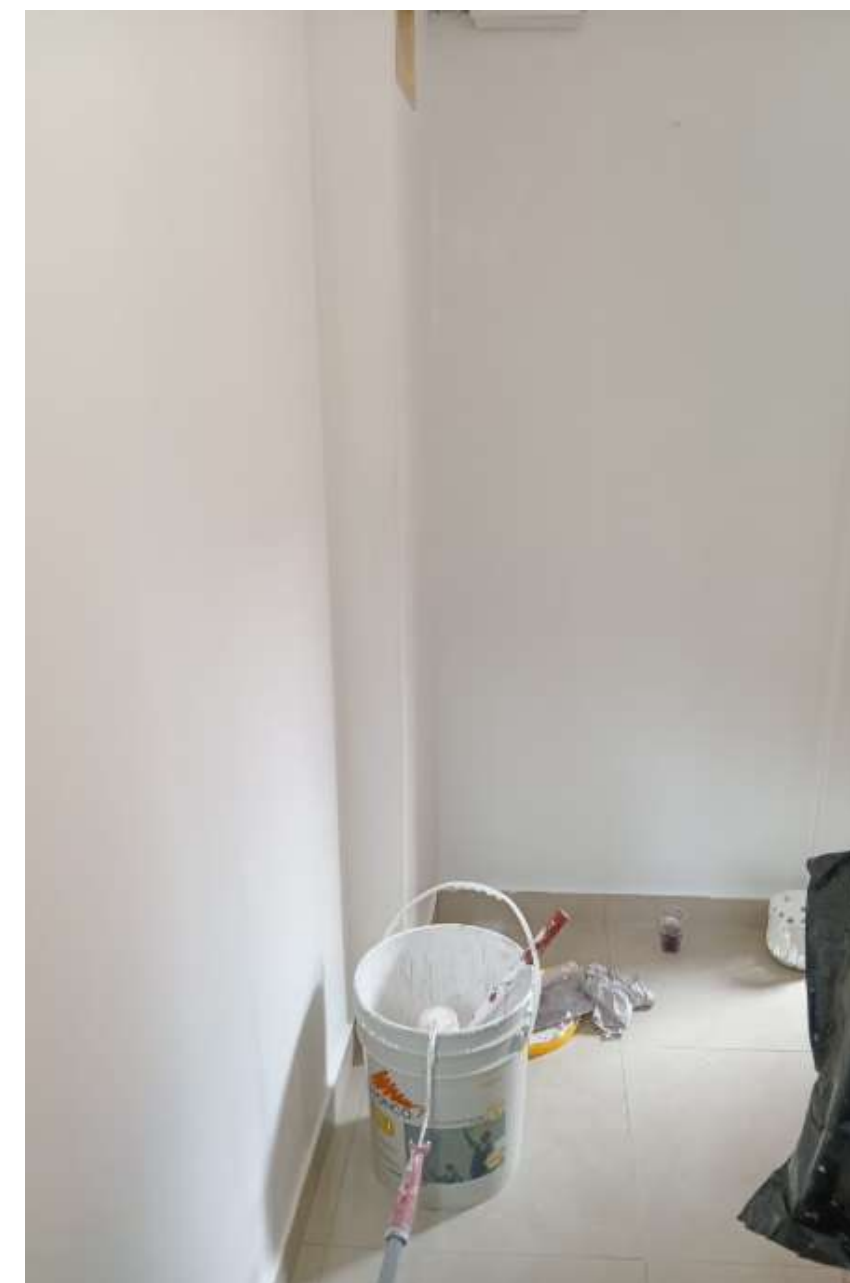
**INSTALACIÓN REFLECTORES
SOLARES DEL PERIMETRO**



**6-304 TECHADO EN ZIN POR
FILTRACIÓN EN PARQUEADERO**



Gestión de Mantenimiento



PINTURA INTERNA OFICINA ADMINISTRACIÓN

Gestión de Mantenimiento



6-502 Y 6-504 PRESENTABAN ESCAPE. SE CAMBIAN MIPLES GALVANIZADO A PVC

Gestión de Mantenimiento



T5 PRIMER PISO. CAMBIOS DE MIPLES DE LA FLAUTA GALVANIZADO A PVC

Gestión de Mantenimiento



TORRE 6 PISO 5 Y TORRE 10 PISO 5. SE CAMBIAN MIPLES Y TUBERÍA GALVANIZADOS A PVC

Gestión de Mantenimiento



CAMBIO DE LAMPARAS PARQUEADEROS Y LAVADO DE BOMBONAS PLAZOLETA

AVANCE PINTURA PARQUEADEROS

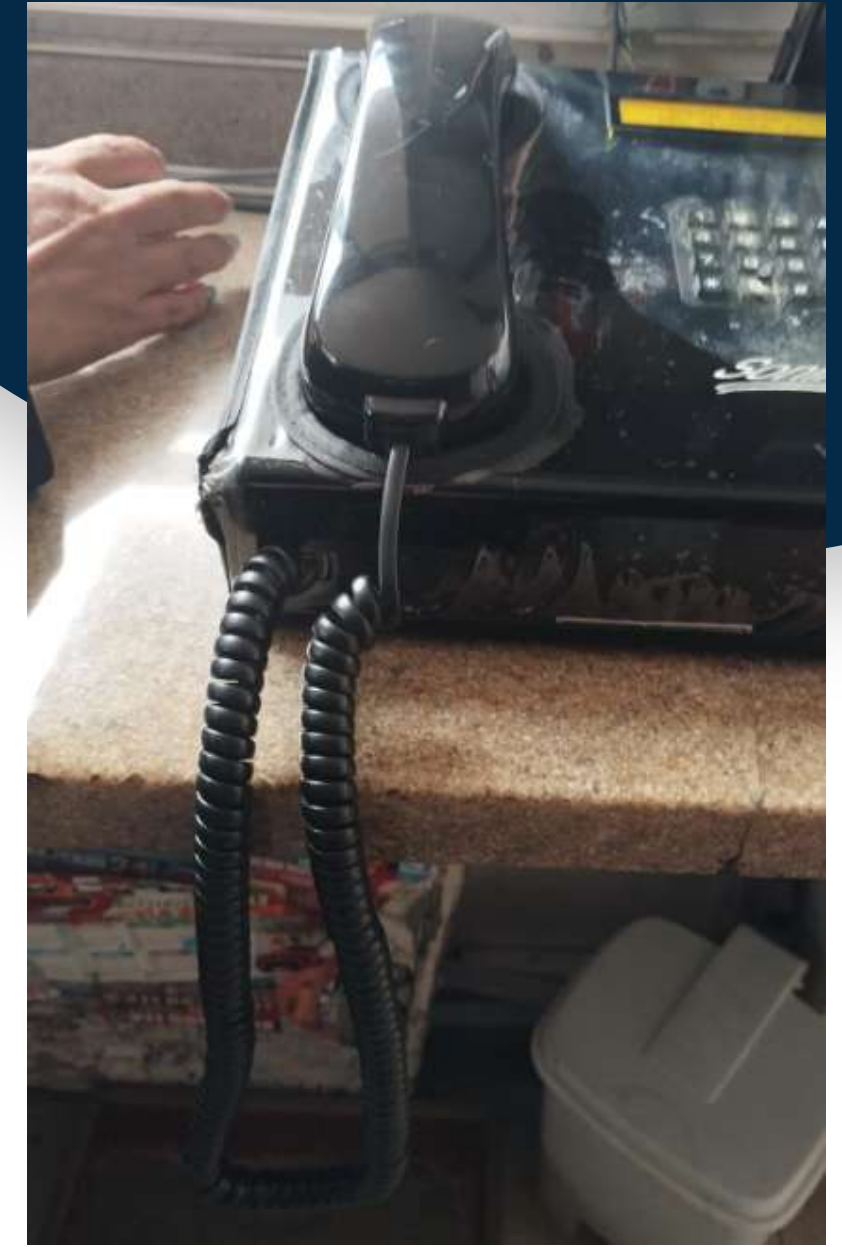


Gestión de Mantenimiento

AVANCE
CAMBIO DE
MIPLES
GALVANIZADOS
A PVC

BITACORA CAMBIO DE REGISTROS DE AGUA																			
TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.
1	101			2	101			3	101			4	101			5	101	OK	OK
1	102			2	102			3	102			4	102			5	102	OK	OK
1	103			2	103			3	103			4	103			5	103	OK	OK
1	104			2	104			3	104			4	104			5	104	OK	OK
1	201			2	201			3	201			4	201			5	201		
1	202			2	202			3	202			4	202			5	202		
1	203			2	203			3	203			4	203			5	203		
1	204			2	204			3	204			4	204			5	204		
1	301			2	301			3	301			4	301			5	301		
1	302			2	302			3	302			4	302			5	302		
1	303			2	303			3	303			4	303			5	303		
1	304			2	304			3	304			4	304			5	304		
1	401			2	401			3	401			4	401			5	401		
1	402			2	402			3	402			4	402			5	402		
1	403			2	403			3	403			4	403			5	403		
1	404			2	404			3	404			4	404			5	404		
1	501			2	501			3	501			4	501	OK	OK	5	501		
1	502			2	502			3	502			4	502	OK	OK	5	502		
1	503			2	503			3	503			4	503	OK	OK	5	503		
1	504			2	504			3	504			4	504	OK	OK	5	504		
TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.	TORRE	APTO	ADMIN.	PROP.
6	101			7	101			8	101	OK	OK	9	101			10	101		
6	102			7	102			8	102	OK	OK	9	102			10	102		
6	103			7	103			8	103	OK	OK	9	103			10	103		
6	104			7	104			8	104	OK	OK	9	104			10	104		
6	201			7	201			8	201			9	201			10	201		
6	202			7	202			8	202			9	202			10	202		
6	203			7	203			8	203			9	203			10	203		
6	204			7	204			8	204			9	204			10	204		
6	301			7	301			8	301			9	301			10	301		
6	302			7	302			8	302			9	302			10	302		
6	303			7	303			8	303			9	303			10	303		
6	304			7	304			8	304			9	304			10	304		
6	401			7	401			8	401	OK	OK	9	401			10	401		
6	402			7	402			8	402	OK	OK	9	402			10	402		
6	403			7	403			8	403	OK	OK	9	403			10	403		
6	404			7	404			8	404	OK	OK	9	404			10	404		
6	501	OK	OK	7	501			8	501			9	501			10	501	OK	OK
6	502	OK	OK	7	502			8	502			9	502			10	502	OK	OK
6	503	OK	OK	7	503			8	503			9	503			10	503	OK	OK
6	504	OK	OK	7	504			8	504			9	504			10	504	OK	OK

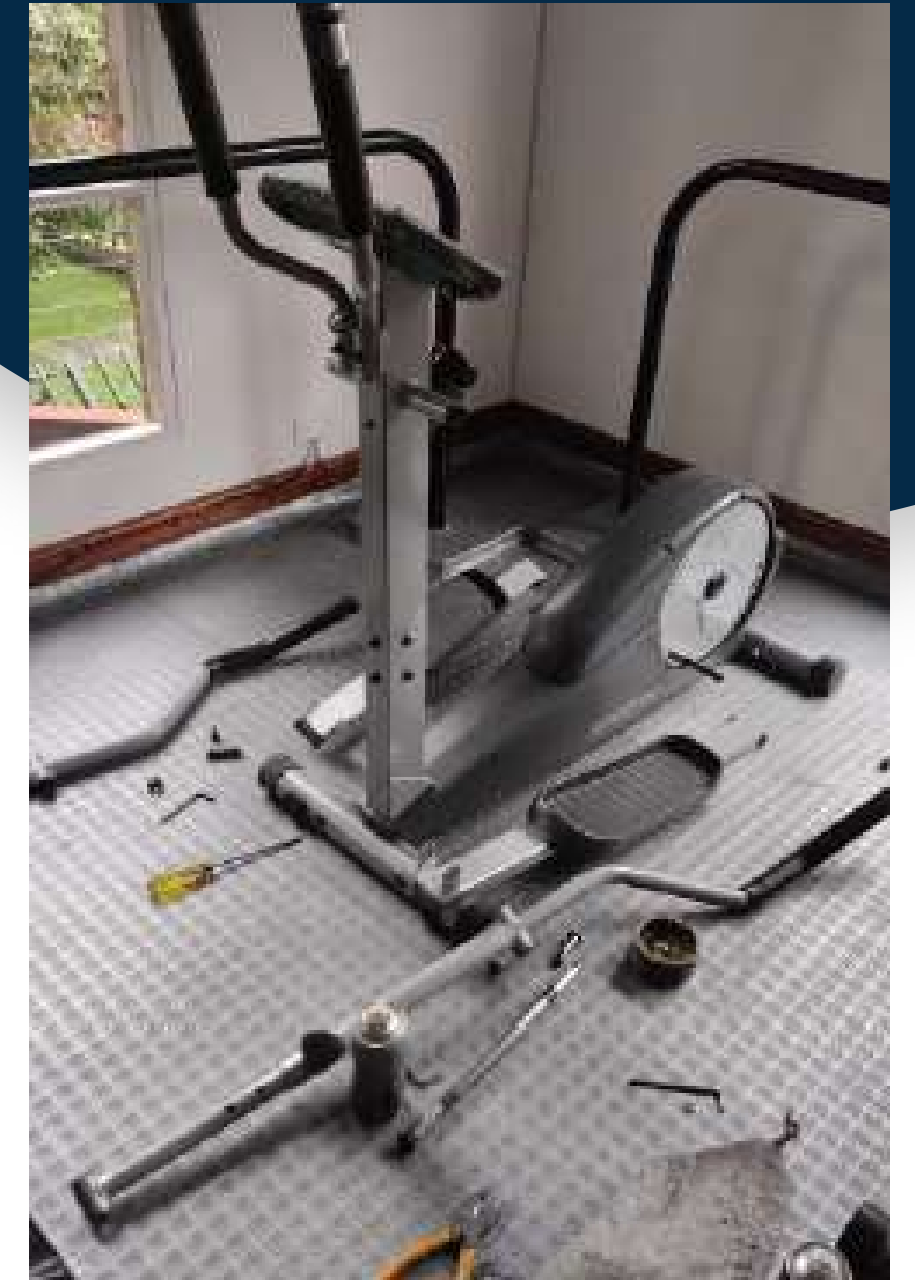
Contratistas externos



**ACABADOS DE PRUEBA PILOTO PARA
ADAPTACIÓN DESAGÜE BALCON 3-203**

CAMBIO DE CABLE CITOFONÍA

Mantenimiento Gimnasio



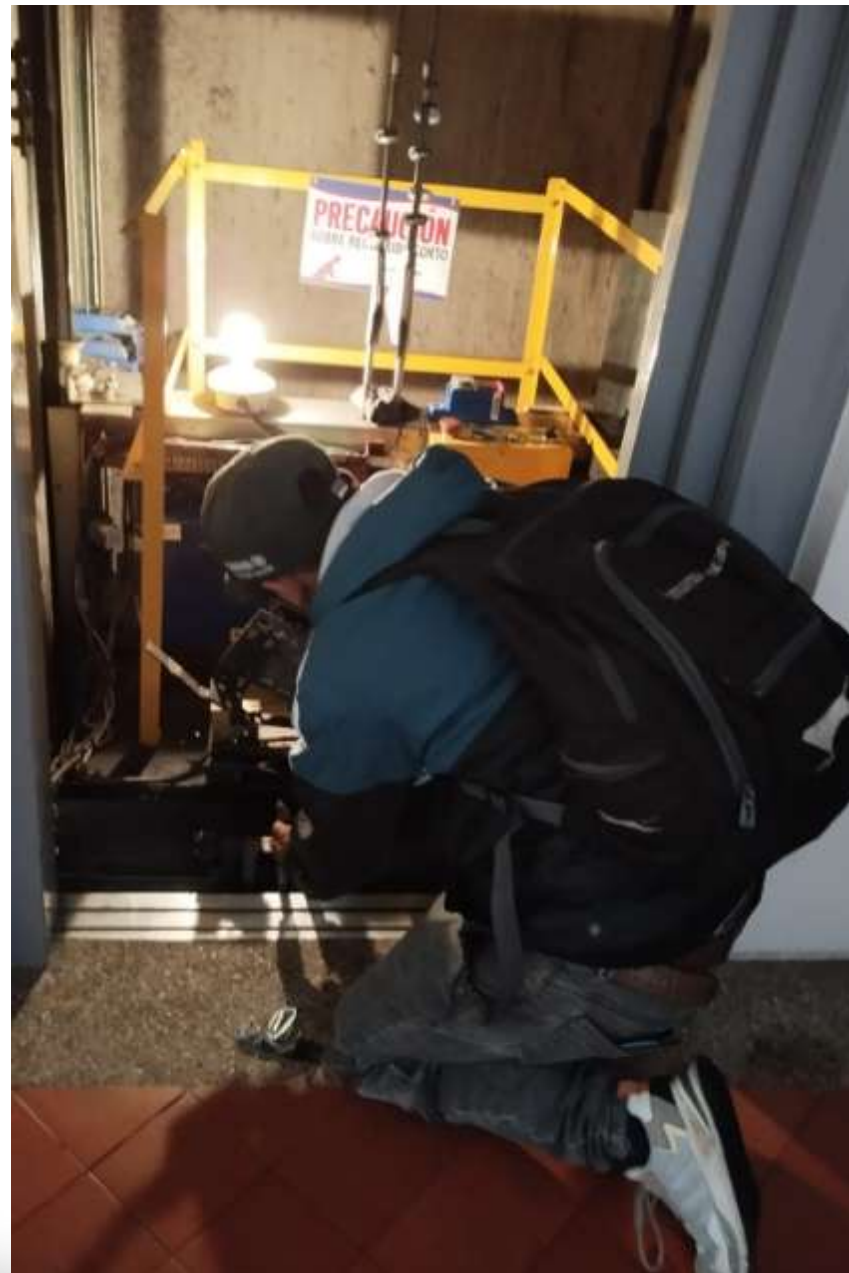
MANTENIMIENTO PREVENTIVO MAQUINAS DEL GIMNASIO

Mantenimiento Bombas



MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO EQUIPO DE BOMBEO Y EYECTORAS

Ascensores / Tecnivec



MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO

Revisión puerta Torre 8



PUERTA DE INGRESO T8. SE REALIZA CAMBIO DE BISAGRA HIDRÁULICA Y CAMBIO DE MECANISMO INTERNO. \$ 1.600.000

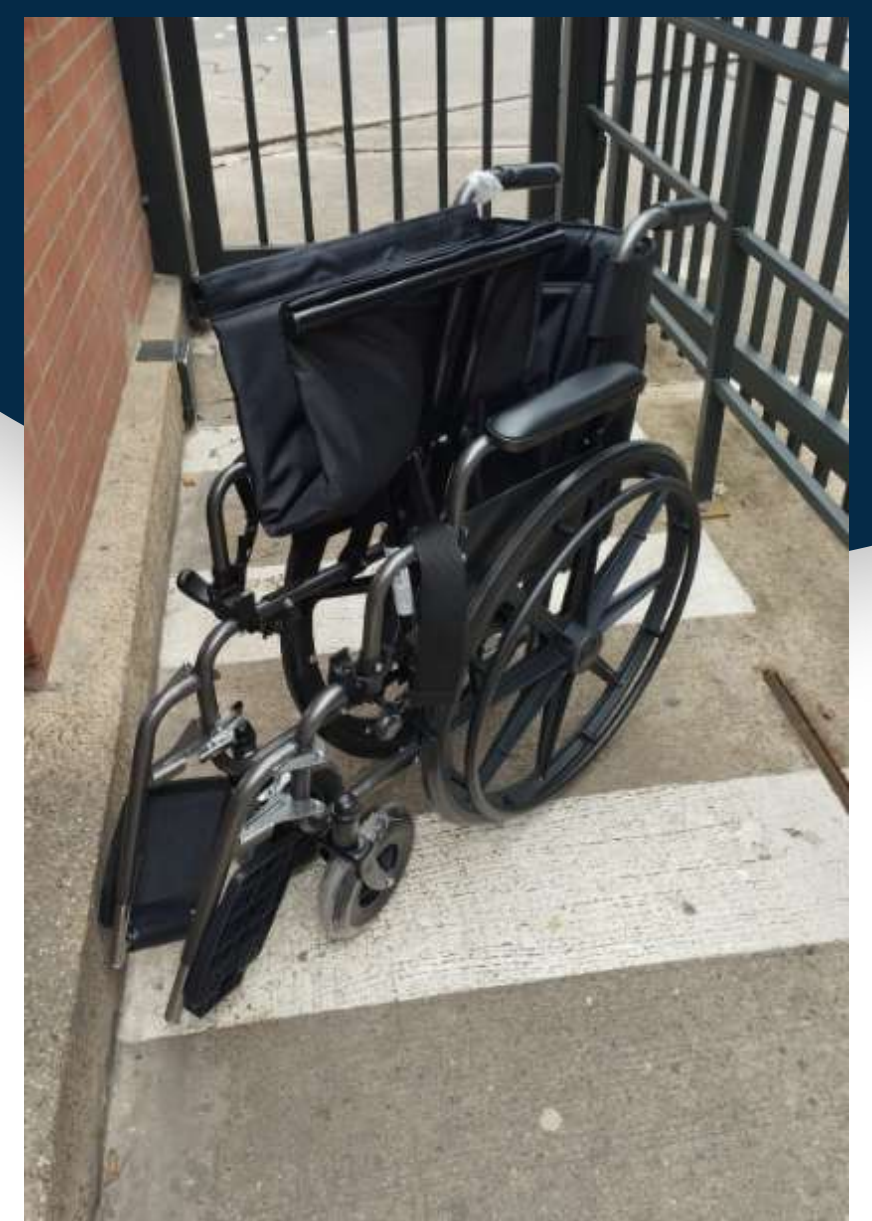
DOTACIÓN CONJUNTO



SE ADQUIERE COMBO DE TALADRO Y PULIDORA \$764.000 Y NUEVA FUMIGADORA 20 LTS \$82.000



LLEGA PEDIDO DE BARRAS Y BANCO GIMNASIO \$1.167.000 . LLEGA SILLA DE RUEDAS PORTERÍA SUR \$1.046.000



Comunidad



**CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA ORDINARIA DE
PROPIETARIOS 2025**



Bienestar laboral



CUMPLEAÑOS CARMEN MORENO



PROPOSICIONES Y VARIOS



Votaciones



TECNIVEC S.A.S
NIT: 901396777

SERVICIO ESPECIALIZADO EN TRANSPORTE VERTICAL TECNIVEC S.A.S

CLIENTE	SANTA MARIA DEL ALCASAR 1	Fecha :	27/03/2025
DIRECCION	CALLEE 117 # 6A-83	Validez:	27/04/2025
CIUDAD	BOGOTA D.C		
ADMINISTRACION			

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

APROBACIÓN ARREGLOS ASCENSORES

Votaciones

- EQUIPO HIDRONEUMATICO
 - Tubería de succión de los equipos están presentando fisuramiento y oxidación, lo cual puede afectar el estado y uso del sistema, en especial de las bombas número 1 y 3.
 - Niple 4" X 16 CM y brida 4" en sección de descarga se encuentran en mal estado por oxidación.
 - Adaptador macho 4" presenta goteo. **REQUIERE CAMBIO**
- EYECTORAS
 - EYECTORA NÚMERO 1
 - Bombas número 1 y 3 encuentran controles de nivel dañados. **REQUIEREN CAMBIOS**
 - bomba 3 no enciende **REQUIERE DESMONTE Y CORRECTIVO**
 - alarma 110 V esta quemada, requiere cambio
- FUENTE DE AGUA:
 - Se requiere cambiar filtro, **ALAMBRADO** por 14 cm de diámetro

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 1.500 PSI o superior. Productos de asepsia: jabón biodegradable hipoclorito de sodio concentración 200 ppm.	\$ 380.000,00	Unidad	1	\$ 380.000,00
Suministro e instalación de alarma de sirena de 110 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.	\$ 190.000,00	Unidad	2	\$ 380.000,00
Suministro e instalación de niple de 4 pulgadas acero inoxidable de 16 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 50cm. Incluye insumos de limpiador y soldadura.	\$ 450.000,00	Unidad	1	\$ 450.000,00
Sub total				\$ 1.739.000,00
IVA (19%)				\$ 330.410,00
TOTAL				\$ 2.069.410,00

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- EQUIPO HIDRONEUMATICO
 - Bomba número 1 de equipo de presión constante, no entra en la secuencia de alternación del sistema, se sugiere configuración del sistema.
 - Tubería de succión de los equipos están presentando fisuramiento y oxidación, lo cual puede afectar el estado y uso de las motobombas.
 - EYECTORAS
 - Bomba número 2 requiere cambio de tubería:
 - bouncing 11/2" x 3"
 - unión 3"
 - codo 3"
 - tubería 3"
 - bomba 1 y bomba 3 tienen controles dañados
 - FUENTE DE AGUA
 - Requiere cambio de filtro de sólidos

APROBACIÓN ARREGLOS EQUIPOS DE BOMBEO Y LAVADO DE TANQUE

Votaciones



Colocar cerca viva que impida el paso de perros detrás de las torres 1 y 2

Gracias

