

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

Siendo las 12:11 p.m. del día 28 de mayo de 2025, 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 acta de reunión de consejo 344.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 30 de abril de 2025.
5. Presentación estados financieros con corte al 30 de abril de 2025.
6. Gestión administrativa de cartera.
7. Contratos actuales.
8. Informe de gestión administrativa mayo de 2025.
9. Propositiones y varios.
 - a. Solicitudes Comité de convivencia:
 - Consideración del retiro de letrero parqueadero por tamaño muy grande.
 - Consideración del retiro de cerca viva zona verde al respaldo de las torres 1 y 2.
 - Adaptación sistema de ingreso con chip a la puerta del parque.
 - b. Intervención Edilberto Vaca 8-102. Adaptación cornisa corrediza terraza.
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 existe quorum suficiente para deliberar y tomar decisiones:

ASISTENTES		
Torre	Apartamento	Nombre Propietario
1	103	Liliana Freyre Ramos
1	302	Luz Adriana Gómez
1	304	Sandra Bibiana Paz
2	503	Denneth Luna-Jaspe
7	103	Sandra Montenegro
7	404	Camilo Acosta
8	202	Clara Murcia

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

Admejores Coordinadora zona	Paola Soto Guerrero
Revisor Fiscal	Luis Fernando Calderón
Contador	Pablo Anaya

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

La Sra. Lucero Guerrero M. Administradora delegada, da lectura al orden del día informando que hay quórum y se puede iniciar la reunión.

3. APROBACIÓN ACTA DE REUNIÓN DE CONSEJO ORDINARIA 344

El Acta **344** correspondiente a la reunión del Consejo del 05 de mayo de 2025, fue enviada a los correos electrónicos de los consejeros y recibió su aprobación para la respectiva firma.

4. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL CON CORTE AL 30 DE ABRIL DE 2025.

Durante la reunión de Consejo del Conjunto Santa María del Alcázar 1 PH, se presentó el informe de revisoría fiscal por el Sr. Luis Fernando Calderón, correspondiente al mes de abril 2025. Este informe hace parte integral de la presente acta y se puede consultar en la pagina del conjunto (<https://santamariadelalcazar1.com/administracion/documentos-contables/>)

Respecto a la presentación del informe de revisoría fiscal, se debatieron los siguientes puntos clave:

Obras y Remodelaciones

- Sra. Sandra Montenegro (7-102): Solicitó exigir a los residentes, previo al inicio de obras, un cronograma, descripción de trabajos, parafiscales y curso de alturas del personal, para evitar sanciones al conjunto.
- Sra. Sandra Bibiana Paz (1-304): Propuso que el Consejo revise el documento de "Normas permanentes de obras y remodelaciones" presentado por la Administración.
- Sra. Clara Murcia (8-202): Solicitó la revisión por parte del Consejo del manual de normas de obras internas y verificar la disponibilidad de planos completos del conjunto para residentes. También cuestionó si las sanciones mencionadas en el documento de normas permanentes de obras y remodelaciones estaban aprobadas en Asamblea y si estos documentos debieran ser evaluados por el Consejo antes de su difusión.
- Paola Soto (Administración): Aclaró que el documento de "normas permanentes" son "instrucciones" y que el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH), en su Artículo 36 (numerales 1 al 7) y Artículo 85 (Clases de Sanciones), ya establece las normas y sanciones aplicables a las intervenciones en bienes privados.
- Sra. Clara Murcia (8-202): Propuso que el Consejo elabore un manual complementario que, de ser necesario, sea aprobado por la Asamblea antes de recurrir a sanciones.

Representación del Revisor Fiscal

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

- Sra. Clara Murcia (8-202): Solicitó que la representación de la revisoría fiscal sea siempre avalada por el Sr. Luis Fernando Calderón.
- Sr. Luis Fernando Calderón (Revisor Fiscal): Manifestó que todo lo concerniente a la revisoría fiscal de su compañía está avalado por él, y que solo en casos extremos de ausencia, la Sra. Clara Edith Castañeda lo respalda, situación que fue comunicada durante su postulación.

Parqueadero de Visitantes

- Sr. Luis Fernando Calderón (Revisor Fiscal): Solicitó revisar el tema del pernoctar vehículos en el parqueadero de visitantes y que esto sea cobrado como sanción, argumentando que, al no estar contemplado explícitamente en el Reglamento, podría incurrirse en una falta legal.
- Paola Soto (Administración): Informó que el cobro por uso del parqueadero como servicio se consideró en una asamblea anterior. Aclaró que la sanción para los vehículos que pernoctan en visitantes sí está contemplada en el RPH, Artículo 35, Inciso D, Numeral 16.

IVA y Facturación Electrónica

- Sra. Sandra Bibiana Paz (1-304): Preguntó si se cobraría IVA sobre los servicios de parqueadero y uso del salón social.
- Sr. Luis Fernando Calderón (Revisor Fiscal): Aclaró que la prestación de cualquier servicio con cobro obliga al conjunto a cobrar IVA y reportarlo a la DIAN, lo que requiere modificar el RUT del conjunto para incluir las responsabilidades de "facturador electrónico" y "responsable de IVA". Explicó que el IVA debe ser asumido por el residente.
- Sra. Clara Murcia (8-202): Preguntó si ya se estaba implementando el cobro del IVA, una recomendación del anterior Revisor Fiscal.
- Paola Soto (Administración): Informó que una opción de facturador electrónico gratuito no aplicaba y que una opción paga tendría un costo aproximado de \$250.000, no contemplado en el presupuesto.
- Sr. Luis Fernando Calderón (Revisor Fiscal): Aclaró que el facturador electrónico gratuito de la DIAN está operativo y puede implementarse, instando a agilizar el proceso para evitar sanciones. Propuso que, aunque el registro quede a nombre del representante legal, los datos pueden actualizarse con futuros cambios.
- Paola Soto (Administración): Añadió que el registro y el certificado del facturador gratuito de la DIAN quedan a nombre del representante legal, lo que implicaría depender de su correo para trámites.
- Sra. Clara Murcia (8-202): Solicitó que la Administración, en conjunto con el Revisor Fiscal, definan la implementación de la facturación electrónica, dejando esta tarea pendiente para la próxima reunión de Consejo.

5. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 30 DE ABRIL DE 2025.

La Administración informó que los Estados Financieros con corte al 30 de abril de 2025 fueron enviados al Consejo el 26 de mayo (vía Google Calendar) para su revisión previa. Posteriormente, el Sr. Contador Pablo Anaya procedió con la presentación detallada de dichos Estados Financieros, incluyendo la Situación Financiera, el Estado de Resultados, la ejecución presupuestal y el flujo de caja.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

Durante esta sesión, se resolvieron las inquietudes planteadas por los miembros del Consejo:

- Sra. Clara Murcia 8-202 Pregunta si los valores de reinversión y excedentes de años anteriores se encuentran reflejados en el informe de estados financieros. Desea saber si el valor que tenemos de reinversión nos alcanza para cubrir el déficit del ejercicio que se ve reflejado en el informe.
- Pablo Anaya informa que el excedente de años anteriores si está en el informe. Respecto al valor de reinversión ese control lo lleva la administración.
- Clara Murcia solicita una tabla aparte del informe que se presenta mes a mes, donde se vea claramente cuanto nos resta del valor de la reinversión y de excedentes de años anteriores para estar pendientes de que si sea suficiente para cubrir el déficit y de ser necesario, tomar medidas a tiempo.

6. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA ABRIL

CIERRE AL 30/04/2025

Inm.	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	ESTADO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
09-503	Torres Abella German	\$12.863.979	\$1.001.705	\$780.400	\$783.400	\$10.298.474	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
03-103	Martha Isabel Vargas Pati/O	\$1.390.820	\$544.246	\$526.000	\$320.574	\$0	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
10-303	Calderon Hector	\$1.652.847	\$634.205	\$630.883	\$387.759	\$0	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
06-203	Javier Dario Ortiz Serrano - Catherine	\$1.898.555	\$639.451	\$615.000	\$613.000	\$31.104	PRE JURIDICO ADMINISTRATIVO	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.260.000 03/05/2025
01-504	Arias Gaviria Olga Ines	\$1.446.980	\$1.446.980	\$731.680	\$715.300	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$715.000 08/05/2025
10-102	Anamaria Aguirre Silva / Andres	\$1.275.173	\$1.275.173	\$638.366	\$626.000	\$10.807	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$637.000 07/05/2025
10-403	Sanchez De Alvarado Maria Elisa	\$1.261.098	\$1.261.098	\$638.098	\$623.000	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.198.498 15/05/2025
10-103	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	\$1.260.592	\$1.260.592	\$638.088	\$622.504	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.261.000 22/05/2025
10-201	Tiiso Malagon Magner Placido	\$1.237.947	\$1.237.947	\$626.867	\$611.080	\$0	\$0	YA PAGÓ PERO NO TIENE COMPROBANTE
08-102	Vaca Edilberto	\$1.200.107	\$1.200.107	\$654.593	\$545.514	\$0	\$0	SE ENVÍA RECORDATORIO DE PAGO. AÚN NO REALIZA PAGO
04-304	Gonzalez Ana Maria / Diego	\$1.193.543	\$1.193.543	\$589.716	\$578.486	\$25.341	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$615.543 13/05/2025
01-402	Dominguez Antonio Jose	\$1.191.008	\$1.191.008	\$567.091	\$556.298	\$67.619	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.054.500 12/05/2025
09-103	Luque Gonzalez Ricardo	\$1.163.635	\$1.163.635	\$589.156	\$574.479	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.105.835 12/05/2025
01-403	Ramirez Angela	\$1.120.778	\$1.120.778	\$565.778	\$555.000	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.065.278 15/05/2025
06-503	Cesar Trujillo	\$949.412	\$949.412	\$863.212	\$86.200	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$949.412 16/05/2025
10-503	Garcia Garcia Ana Maria	\$944.824	\$944.824	\$863.124	\$81.700	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$858.624 13/05/2025
06-504	Ramirez De Carrillo Maria	\$906.436	\$906.436	\$824.136	\$82.300	\$0	\$0	ENVÍA COMPROBANTE DE PAGO POR \$824.136 12/05/2025

- 8-102 es el único que no reporta novedad de pago.
- Sandra Montenegro resalta la efectiva gestión de cartera por parte de la administración, lo que ha llevado a mejorar los hábitos de pago.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

- Sra. Denneth Luna-Jaspe (2-503) señaló que aún no se ha recibido el informe de los casos en gestión jurídica. Ella enfatizó la necesidad de solicitar esta información a la firma legal con suficiente antelación para que pueda ser incluida en todas las reuniones del consejo.

7. CONTRATOS ACTUALES:

CONJUNTO SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H.					
SERVICIOS FIJOS - CONTRATOS					
PROVEEDOR	NIT / CEDULA	SERVICIO	VIGENCIA		VALOR A PAGAR
			DESDE	HASTA	
AXXA COLPATRIA (ALIANZA GERENCIAL)	860002184	POLIZA DE SEGUROS 3818 RAMO 21 SUC 61	30 DE AGOSTO 2024	30 DE AGOSTO 2025	\$ 57.848.841
ADMEJORES S.A.S	800.170.851	ADMINISTRACIÓN	30 DE NOVIEMBRE 2024	01 DE DICIEMBRE 2025	\$ 1.225.679
		CONTABILIDAD			
ADMEJORES SERVIASEO S.A.S	900.581.109	OPERARIO DE OFICINA	30 DE NOVIEMBRE 2024	01 DE DICIEMBRE 2025	\$ 5.565.297
ADMEJORES SERVIASEO S.A.S	900.581.109	RECEPCIONISTA	01 DE ABRIL 2025	31 DE MARZO 2026	\$ 3.318.100
LUIS FERNANDO CALDERÓN GÓMEZ	16.446.852	REVISORÍA FISCAL	15 DE MARZO 2025	ASAMBLEA ORDINARIA 2026	\$ 919.861
TE SERVIMOS S.A.S	830.146.196	TODEROS - JARDINERO	01 DE NOVIEMBRE DE 2024	31 OCTUBRE DE 2025	\$ 8.955.702
TE SERVIMOS S.A.S	830.146.196	SERVICIO ASEO 4 OPERARIOS	01 DE AGOSTO DE 2024	31 DE JULIO DE 2025	\$ 9.723.537
SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA	800.250.591	VIGILANCIA PARQUE	01 AGOSTO DE 2024	31 DE JULIO DE 2025	\$ 2.058.828
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	860.066.946-6	VIGILANCIA PRIVADA	09 DE ENERO DE 2025	08 DE ENERO DE 2026	\$ 64.865.217
					\$ 58.335.178
BOMBAS MEP S.A.S	901.608.813-0	MTTO DE EQUIPOS DE BOMBEO Y EYECTORES	21 DE OCTUBRE DE 2024	21 DE OCTUBRE DE 2025	\$ 214.200
TECNIVEC S.A.S	901.396.777-1	MTTO ASCENSORES	31 OCTUBRE DE 2024	01 NOVIEMBRE DE 2025	\$ 2.372.692

- Los contratos de Te Servimos Aseo y Seguridad Suravig, finalizan el 31 de julio del 2025. Se pasa la carta de Terminación de contrato a Suravig. Se informa que la etapa 3 de Santa María del Alcázar no va a renovar dicho contrato. Pendiente pasar la carta a Te Servimos Aseo.
- Sra. Clara Murcia (8-202) Propone al consejo la decisión de no continuar con el contrato de Suravig, dado que el conjunto no puede asumir la vigilancia del parque que colinda con las tres etapas.
- Se sometió a votación del consejo la continuidad del contrato de vigilancia del parque, prestado por la empresa Suravig, con vencimiento el 31 de julio de 2025. La decisión es crítica, ya que una de las etapas ha dejado de contribuir, lo que

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

dificulta que la etapa representada asuma el gasto individualmente. Se consultó si los miembros estaban de acuerdo con renovar dicho contrato. Los resultados fueron:

CONTINUAR O DECLINAR EL CONTRATO DE SURAVIG			
TORRE	APTO	NOMBRE	VOTACIÓN
1	103	LILIANA FREYRE RAMOS	DECLINAR
1	302	LUZ ADRIANA GÓMEZ	DECLINAR
1	304	SANDRA B. PAZ	DECLINAR
2	503	DENNETH LUNA-JASPE	DECLINAR
7	103	SANDRA MONTENEGRO	DECLINAR
7	404	CAMILO ACOSTA	DECLINAR
8	202	CLARA MURCIA	DECLINAR
8	303	MARÍA PÍA ÁNGEL	DECLINAR

- El consejo solicita que se realice un estudio de seguridad con la empresa de Seguridad Superior y revisar opciones para reforzar la seguridad en la zona del parque que colinda con la etapa 1 (cámaras, sensores de movimiento, etc.)

8. INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN MAYO DE 2025.

El Informe Administrativo de mayo de 2025 fue remitido al Consejo el 26 de mayo (vía Google Calendar) para su revisión previa por parte de los consejeros. Se adjunta como parte integral de esta acta y se puede consultar en la página del conjunto (<https://santamariadelalcazar1.com/administracion/informes-de-administracion/>)

El consejo hizo hincapié en algunos puntos de la gestión administrativa:

- Revisar el estado de los techos de los parqueaderos. Evidencian muchos huecos ocasionados, probablemente por humedades. La administración responde que estos agujeros se están resanando a medida que se avanza con la pintura de parqueaderos. Algunos corresponden a arreglos internos por parte del propietario del apartamento.
- El gimnasio presenta dos puntos críticos de humedad que se pueden ir tratando desde dentro mientras cesan las lluvias. Ya se inició raspando la pintura afectada por la humedad. Se programa la intervención de las humedades del techo del gimnasio, confiando que no llueva.
- Terraza de la entrada de la Torre 1 apartamento 104. Se enviará segundo llamado de atención al propietario para que intervenga su terraza, ya que esta es una zona común de uso exclusivo y el mantenimiento de esta área es por cuenta del propietario.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

a. Solicitudes Comité de convivencia:

- Consideración para el retiro de aviso prohibido parquear de la portería sur. Por inconformidad con varios residentes del conjunto por el tamaño desproporcionado del aviso. Se informa que este aviso fue una donación de un propietario. El consejo solicita que sea retirado y que si el Sr. puede cambiarlo

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

por otro de menor tamaño bien, de lo contrario no se va a invertir en una señalización que no se contempló en el presupuesto.

- Retiro de Cerca Viva y Medidas para Mascotas.

El consejo aprobó el retiro de la cerca viva detrás de las torres 1 y 2, atendiendo a la inconformidad de varios residentes por la restricción que esta generaba. En su lugar, se acordó reforzar la revisión de las cámaras de seguridad para aplicar los llamados de atención correspondientes ante cualquier incumplimiento.

Además, se espera el análisis del revisor fiscal sobre la reglamentación del manejo de mascotas en propiedad horizontal. Mientras tanto, se implementarán medidas provisionales para mitigar el impacto de los residuos de mascotas en la zona: se instalarán canecas para contaminantes y se aplicará un spray desinfectante en las áreas afectadas para reducir malos olores y la proliferación de moscas.

Gestión de Bambú en Zona Común (Frente a Apto. 3-103)

Se abordó la altura de las especies de bambú sembradas en el jardín de la zona común, frente al apartamento 3-103. La Sra. Liliana Freyre (1-103) pidió podar las plantas de bambú para bajarles el tamaño, por considerarlas excesivamente altas y discordantes con la estética del conjunto.

El consejo debatió la ubicación de estas plantas. Se señaló que, si la intención era privacidad para el apartamento, el propietario debería haberlas sembrado en su terraza y no en una zona común. Se discutió la autorización para sembrar en zonas comunes, y la administración informó que existía un acuerdo verbal en su momento, sin claridad sobre el tipo de especie a plantar. La administración indicó que, si el consejo lo solicita, se podría retomar un proceso jurídico contra el propietario para el retiro de estas plantas.

Luis Fernando Calderón (Revisor Fiscal) recordó que cualquier intervención a especies vivas en el conjunto requiere autorización de la Secretaría de Ambiente o el Jardín Botánico. Advirtió sobre el riesgo de demandas por podas inadecuadas, citando un precedente en otra etapa, incluso si los árboles no están identificados con placa.

Por el momento, la administración realizará la poda normal para reducir la altura de las plantas de bambú en cuestión, mientras el consejo decide si renueva el proceso jurídico o no.

- Adaptación sistema de ingreso con chip a la puerta del parque. Esta es una de las propuestas del comité de convivencia para facilitar el paso de los dueños de mascotas al parque aledaño y mitigar el impacto de presencia de esos en los jardines del conjunto. La señora Clara Murcia (8-202) solicita que este tipo de propuestas deben ser presentadas al consejo con los debidos costos e implicaciones que esta adaptación puede causar al conjunto.

- b. Intervención Edilberto Vaca 8-102. Solicitó al consejo autorización para instalar una cornisa corrediza en su terraza. Esta adaptación busca mitigar el impacto del agua

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 345

arrojada desde las terrazas de vecinos, dado que el proyecto para tapar los desagües no fue aprobado.

El consejo solicita al Sr. Revisor Fiscal que revise la propuesta con más cuidado para determinar si la instalación de la cornisa incumple con las normas urbanísticas vigentes.

Por ultimo la Sra. Clara Murcia (8-202) solicita a la administración le sean contestados todos los oficios que estén pendientes por responder del Sr. Andrés Díaz del 6-302, incluida la intervención que tuvo en la reunión de consejo del 5 de mayo del 2025.

CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 2:22 p.m. del día miércoles 28 de mayo de 2025.

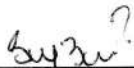
En constancia firman:



Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
Presidente del Consejo



Lucero Guerrero M.
Delegada Admejores SAS
Secretario de la reunión



Sandra Bibiana Paz
Torre 1 Apto. 304



Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Luz Adriana Gómez
Torre 1 Apto. 302

Denneth Luna-Jaspe
Torre 2 Apto. 503



Camilo Acosta
Torre 7 Apto. 404