

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 346

Siendo las 12:06 p.m. del día 2 de julio 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 ordinaria 345.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 31 de mayo de 2025.
5. Presentación estados financieros con corte al 31 de mayo de 2025.
6. Gestión administrativa de cartera.
7. Contratos actuales.
8. Informe gestión de administración junio de 2025.
9. Proposiciones y varios.
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
8	202	Clara Murcia
8	303	María Pía Ángel

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.
Admejores Ingeniero	David Ospina
Revisor Fiscal	Luis Fernando Calderón
Contador	Pablo Anaya

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 346

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 345

El Acta **345** correspondiente a la reunión del Consejo del 28 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 31 DE MAYO 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 mayo 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, el Sr. Pablo Anaya (Contador) hace algunas aclaraciones:
 - **Respuesta punto 10 literal b:** Acorde a la orientación 15 del consejo técnico de contaduría en su página 90 ejemplifica como se deben contabilizar la utilización de excedentes de ejercicios anteriores y lo que indica es un registro gasto.
 - **Respuesta punto 14 literales a, b y c (Estado de resultados):** Lo primero es indicar que en la información enviada a corte 31-mayo-2025 el resultado del ejercicio es \$13.069.923,91 y no \$ \$18.193.423,07 como se cita en el informe de revisoría fiscal. Por otro lado es ERRADO indicar que el resultado esta "subvaluado" ya que no se analiza que en el ingreso se registra una partida como uso de excedentes por el mismo valor del gasto de mantenimiento se ascensores y con ello el efecto de ingreso de 13.415.285 menos gasto 13.415.285 es \$0.
 - **Respuesta punto 14 literales a (Estado de situación financiera):** Las cifras citadas en el informe de revisoría fiscal no corresponden a la información enviada en los estados financieros de la copropiedad a corte 31-Mayo-2025. enviada por el departamento contable de ADMEJORES. El resultado es \$13.069.923,91 tanto estado de resultados como en estado de situación financiera.
 - **Respuesta punto 14 literales b y c (Estado de situación financiera):** No es correcta la apreciación que la cuenta se está "acreditando" mensualmente, lo que se realiza es debito mensualmente con el valor del gasto del mantenimiento de los ascensores. Por lo que la cuenta 3705 si se debitaron los \$13.415.285 y por tanto SI refleja la realidad al corte 31-mayo-2025 por más que no se quiera reflejar ingreso y gasto en el resultado.
- El Sr. Luis Fernando Calderón (Revisor Fiscal) Informa que la diferencia en que se presentan los excedentes de años anteriores es más un tema conceptual, pero no afecta el resultado.

5. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE MAYO DE 2025.

La Administración informó que los Estados Financieros con corte al 31 de mayo de 2025 fueron enviados al Consejo el 28 de junio (vía Google Calendar) para su revisión previa.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 346

El Sr. Pablo Anaya (Contador) 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.

Durante la revisión, surgieron varias inquietudes por parte de los miembros del Consejo, las cuales se resolvieron en la sesión:

- **Sobre ejecución presupuestal:** La Sra. Clara Murcia cuestionó la sobre ejecución del 121% (\$8.226.464) en el rubro de mantenimiento y reparación de áreas comunes. La administración, a cargo de Lucero Guerrero, explicó que este gasto se debió a proyectos no previstos, como el cambio de tubería galvanizada por PVC en los registros de agua y el trabajo de pintura en los parqueaderos.
- **Justificación de proyectos:** La Sra. María Pía Ángel preguntó si estos trabajos habían sido presupuestados. Se informó que, si bien se venían adelantando desde el año anterior, no se incluyeron puntualmente en el presupuesto actual, con la expectativa de que se cubrieran con los saldos de los valores de reinversión para mejoras del conjunto.

Para evitar futuras sobre ejecuciones, varios miembros del Consejo realizaron las siguientes sugerencias y solicitudes:

- **Planeación a mediano plazo:** La Sra. Clara Murcia solicitó a la administración una mejor planeación de los proyectos antes de la elaboración del presupuesto. Asimismo, propuso un ejercicio de planificación para los seis meses restantes del año, donde se analicen los saldos restantes de los valores de reinversión y excedentes de años anteriores, con el fin de evitar déficits a final de año.
- **Listado de necesidades:** La Sra. Sandra Bibiana Paz propuso que la administración elabore un listado de las necesidades del conjunto para que el Consejo pueda analizar y priorizar su ejecución.
- **Gestión de mantenimiento:** La Sra. Denneth Luna-Jaspe reiteró la importancia de contar con las bitácoras de mantenimiento de equipos (motobombas, ascensores) para poder planificar y ejecutar las reparaciones necesarias con antelación.

Se abordaron otros puntos de gastos y administración:

- **Costo de recepción:** La Sra. Denneth Luna-Jaspe expresó su preocupación por el costo de la nueva recepcionista, calificando la decisión como apresurada y sugiriendo que se pudieran haber solicitado más cotizaciones o negociar el puesto a un precio más económico con la empresa de seguridad.
- **Uso de rubros específicos:** La Sra. Sandra Montenegro preguntó si los ingresos del parqueadero de visitantes podrían usarse para la pintura de parqueaderos, evitando la sobre ejecución del rubro de mantenimiento. El contador, Sr. Pablo Anaya, aclaró que, si bien se pueden mover fondos entre rubros para compensar gastos, lo fundamental es una gestión integral y cuidadosa del presupuesto en su totalidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 346

Finalmente, la administración, a cargo de Lucero Guerrero, se comprometió a entregar un primer borrador del análisis detallado de gastos solicitado por el Consejo para su revisión el 14 de julio.

6. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA MAYO

CARTERA POR EDADES DE CORTE

CIERRE AL 31/05/2025

Inm.	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	ESTADO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
09-503	Torres Abella German	\$13.528.024	\$1.013.018	\$782.400	\$782.400	\$10.950.206	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
03-103	Martha Isabel Vargas Patiño	\$2.509.928	\$564.415	\$554.693	\$544.246	\$846.574	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
10-303	Calderon Hector	\$1.858.785	\$834.603	\$615.000	\$409.182	\$0	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
08-102	Vaca Edilberto	\$1.866.874	\$668.767	\$654.593	\$545.514	\$0	PRE JURIDICO ADMINISTRATIVO	SE ENVIA COBRO PREJURIDICO ADMINISTRATIVO NO RESPONDE
06-203	Javier Dario Ortiz Serrano - Catherine	\$1.265.777	\$827.222	\$615.000	\$23.555	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO. DICE QUE HARÁ EL PAGO ANTES DE FINALIZAR MES
01-504	Arias Gaviria Olga Ines	\$1.463.225	\$731.545	\$718.300	\$13.380	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO. NO RESPONDE
4-402	Moya De Moreno Hilda Beatriz	\$1.217.605	\$616.505	\$601.100	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.180.000 11/06/2025
1-102	Barrera Mora Laura Margarita	\$1.217.585	\$1.034.994	\$182.571	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO.
08-101	Duran Avendaño Ciro José	\$1.142.795	\$578.795	\$564.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO.
07-304	Montoya Martinez Doris	\$1.096.393	\$553.393	\$543.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO.
03-201	Eslava Gonzalez Miriam Stella	\$1.071.298	\$552.922	\$518.376	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.054.200 12/06/2025
04-101	Delgado Sandoval Aixa	\$1.066.106	\$538.106	\$528.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.013.306 05/06/2025
03-502	Leon Luz Mery	\$830.447	\$754.847	\$75.600	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO.

- Sra. María Pía Ángel (8-303) Pregunta cual es el proceder por parte del juzgado de los casos que se encuentran en embargo. Se informa que esta información la remite la abogada y que para resolver inquietudes al respecto, es mejor remitirnos a Conciliar.
- Sra. Denneth Luna-Jaspe (2-503) Solicita que en la próxima reunión de consejo se abra un espacio para que la abogada aclare dudas al respecto de cartera e indique cual es el paso para seguir y que procesos de embargo tiene el apartamento 9-503 aparte del que se lleva adelantado con el conjunto.

7. CONTRATOS ACTUALES:

La administración, a cargo de Lucero Guerrero, informó que se ha notificado a la empresa Te Servimos la terminación del contrato, y se está a la espera de su propuesta comercial para una posible renovación. La Sra. Denneth Luna-Jaspe solicitó que esta propuesta sea compartida con el Consejo antes de tomar una decisión.

El proceso de contratación de la recepcionista administrativa, que inició labores el 1 de abril, fue objeto de debate. La administración explicó que la decisión de cambiar de una recepcionista de vigilancia a una administrativa se tomó con el consejo anterior para reducir costos. La única propuesta recibida, de Admejores Serviaseo, prometía un ahorro del 50%. Sin embargo, los consejeros manifestaron las siguientes inquietudes:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 346

- **Falta de proceso competitivo:** La Sra. Denneth Luna-Jaspe y la Sra. Clara Murcia señalaron que el proceso fue apresurado y "arbitrario" al no haberse solicitado más cotizaciones.
- **Capacitación y funciones:** La Sra. Sandra Montenegro solicitó capacitación para la nueva recepcionista, y la Sra. Lucero Guerrero aclaró que sus funciones son limitadas, como anunciar visitantes y gestionar la correspondencia, ya que la responsabilidad de seguridad recae en la empresa de vigilancia.
- **Problemas de logística:** Las Sras. Liliana Freyre y Sandra Bibiana Paz cuestionaron la necesidad de tener dos personas en la recepción y pidieron una revisión completa de este servicio. La Sra. María Pía Ángel expresó su preocupación por la potencial "incompatibilidad de funciones" entre las dos empresas, lo que podría generar confusiones en una emergencia.

Para resolver estas inquietudes, el Consejo definió las siguientes acciones:

- **Revisión del contrato:** La Sra. Clara Murcia propuso revisar el contrato actual con Admejores Serviaseo y abrir una convocatoria a otras empresas para comparar propuestas comerciales.
- **Reunión tripartita:** El Ingeniero David Ospina propuso una reunión entre el Consejo, la administración y la empresa de vigilancia para buscar una solución que unifique el servicio de recepción bajo una sola empresa, lo que eliminaría la división de responsabilidades. La fecha de esta reunión será coordinada y notificada al Consejo.

8. INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN MAYO DE 2025.

El Informe Administrativo de mayo de 2025 fue remitido al Consejo el 28 de junio (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/>)

Discusión sobre Mantenimiento y Paisajismo

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

- Se abordó la gestión administrativa en el tema de paisajismo, enfocándose en la siembra de plantas en áreas comunes. La Sra. Liliana Freyre aclaró que la solicitud para los bambúes sembrados frente al apartamento 3-103 no era retirarlos, sino reducir su altura, mientras se revisaba la normativa.
- La Sra. Sandra Montenegro manifestó su acuerdo con el derecho de los residentes a la privacidad, pero enfatizó que las plantas deben sembrarse dentro de las terrazas y no en las zonas comunes. La Sra. Freyre reforzó esta idea, solicitando que la administración conserve la estética del conjunto, manteniendo uniformidad en las especies y la altura de las plantas en las zonas comunes para garantizar un mantenimiento adecuado.
- El ingeniero David Ospina informó que consultará con la abogada las normativas de paisajismo y regulación de jardines en terrazas para aclarar el tema.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 346

- La Sra. Clara Murcia se pronunció sobre el tema de la pintura de los parqueaderos, aclarando que dicha actividad debe continuar y que sus costos deben ser incluidos en el análisis de gastos solicitado.
- Adicionalmente, la Sra. Clara Murcia solicitó a la administración que, para la elaboración del próximo presupuesto, se dé prioridad a la revisión y planeación rigurosa de los proyectos a incluir. Hizo énfasis en la necesidad de evitar trabajar "sobre la marcha" para garantizar una correcta ejecución presupuestal y prevenir la sobre ejecución de los recursos.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Durante este punto de la reunión, se discutieron y acordaron los siguientes temas:

- **Protocolo para el manejo de fondos:** Se presentó un borrador de protocolo para regular el manejo de dinero en efectivo en la recepción, específicamente para el uso del salón social, parqueadero de visitantes, mudanzas y trabajos de remodelación. El documento será enviado al Consejo para su revisión y posterior aprobación.
- **Uso de valores de reinversión:** Se solicitó al Consejo la autorización para cubrir los gastos de la obra de cambio de tubería y la pintura de los parqueaderos utilizando los fondos de reinversión. Para tomar una decisión, se espera el informe de análisis de gastos, el cual permitirá evaluar este y otros gastos de mantenimiento pendientes.
- **Dotación para el gimnasio:** La Sra. Sandra Montenegro propuso la compra de bandas elásticas para el gimnasio. Se informó que este tema ya había sido evaluado y se había decidido no adquirir dichos elementos por el riesgo de pérdida. Sin embargo, el Consejo revisará la propuesta una vez que la administración entregue el análisis de gastos solicitado.
- **Horario de reuniones:** La Sra. Liliana Freyre solicitó considerar volver a programar las reuniones del Consejo en horas de la tarde. Se enviará una encuesta al grupo para definir un horario que se ajuste a todos.
- **Reclamación de afectaciones por sismo.** La Sra. Denneth Luna-Jaspe preguntó sobre el estado de estas reclamaciones. En respuesta, la administración informó que la aseguradora ha solicitado documentación específica, la cual será compartida directamente con los residentes que ya presentaron sus reclamaciones. Además, se enviará un comunicado general a toda la comunidad para recordar a los copropietarios que aún no lo han hecho, que reporten cualquier daño en las fachadas causado por el sismo.

CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 2:40 p.m. del día miércoles 2 de julio de 2025.

En constancia firman:

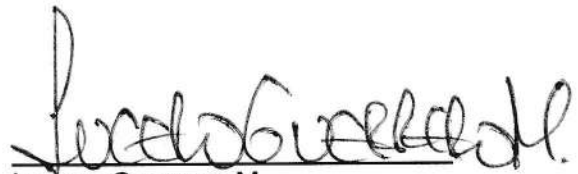
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

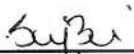
Acta 346



Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
Presidente del Consejo



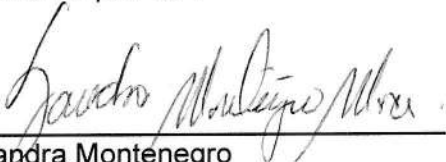
Lucero Guerrero M.
Delegada Admejores SAS
Secretario de la reunión



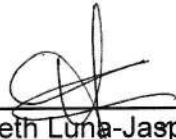
Sandra Bibiana Paz
Torre 1 Apto. 304



Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Denneth Luna-Jaspe
Torre 2 Apto. 503



Luz Adriana Gómez
Torre 1 Apto. 302



María Pía Ángel
Torre 8 Apto. 303