

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 347

Siendo las 12:06 p.m. del día 30 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 346.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 30 de junio de 2025.
5. Presentación estados financieros con corte al 30 de junio de 2025.
6. Gestión administrativa de cartera (Invitada Abogada de Conciliar)
7. Contratos actuales.
8. Informe gestión de administración julio de 2025.
9. Propositiones y varios.
 - Invitada Liliana Rendon de Alianza.
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	302	Luz Adriana Gómez
1	304	Sandra Bibiana Paz
2	503	Denneth Luna-Jaspe
7	103	Sandra Montenegro
8	202	Clara Murcia
7	404	Camilo Acosta
8	303	María Pía Ángel

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.
Coordinadora Admejores	Paola Soto
Revisor Fiscal	Luis Fernando Calderón
Contador	Pablo Anaya

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 347

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 346

El Acta 346 correspondiente a la reunión del Consejo del 02 de julio 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 JUNIO 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 junio 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, surgieron algunas inquietudes:

- La Sra. Sandra Montenegro cuestionó el aumento de la cartera, pues en el informe del mes pasado se había proyectado una disminución. El Sr. Pablo Anaya explicó que el incremento se debe principalmente a nuevos casos de mora.
- La Sra. Lucero Guerrero aclaró que todos los pagos de cartera se reflejan en los informes del consejo únicamente si los residentes presentan los comprobantes correspondientes. La ausencia de un comprobante de pago impide que este se registre en el informe.

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

La Administración informó que los Estados Financieros con corte al 30 de junio de 2025 fueron enviados al Consejo el 28 de julio (vía Google Calendar) para su revisión previa. 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.

La Sra. Lucero Guerrero (Administración) procede a presentar los puntos mas importantes de la ejecución presupuestal.

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

- La Sra. Sandra Montenegro preguntó sobre el detalle del rubro "Diversos", que asciende a \$22.241.123. Se explicó que este monto corresponde a los gastos de elementos de cafetería, papelería, combustible, transporte y gastos de asamblea.
- La Sra. Denneth Luna-Jaspe preguntó por la cuenta de ahorros que presenta un saldo de aproximadamente \$2 millones. El Sr. Pablo Anaya informó que esta es una cuenta antigua sin movimientos. Respecto a este fondo, el Sr. Anaya explicó que está

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 347

respaldado por el CDT. Cuando el CDT se incrementa, el valor de los rendimientos también lo hace, y es con estos rendimientos que se incrementa el valor del CDT para respaldar el fondo de imprevistos, el cual es superior a la reserva.

- La Sra. Denneth Luna-Jaspe consultó al revisor fiscal sobre qué hacer con la cuenta de ahorros sin movimiento y si el fondo de imprevistos se alimenta de la ganancia obtenida al renovar el CDT.
- El Revisor Fiscal, Sr. Luis Fernando Calderón, explicó que el fondo de imprevistos se alimenta de forma indirecta con los rendimientos del CDT. Aclaró que no hay problema en que el valor del CDT sea mayor que el del fondo.
- Propuso unificar la cuenta de ahorros con la cuenta corriente, ya que la primera no genera movimientos ni rendimientos significativos.
- También sugirió investigar con Davivienda la figura de un CDT por días. De esta forma, el dinero destinado a pagos que se hacen una vez al mes podría generar una rentabilidad superior a la de la cuenta de ahorros.
- La Sra. Denneth Luna-Jaspe preguntó sobre un descuento de \$900.000 realizado en junio desde la cuenta de ahorros a nombre del "Comité parque Santa María del Alcázar". El Sr. Pablo Anaya explicó que el pago se hizo a Rafael Amado Cruz por concepto de elementos de iluminación. Se evidenció un error en la transacción, ya que los pagos a proveedores deben realizarse desde la cuenta corriente. La administración revisará lo sucedido y, junto con el departamento de tesorería, realizará las correcciones necesarias.
- El consejo solicitó revisar el manejo de la contabilidad, argumentando que, según el contrato, el proceso debe realizarse en las instalaciones del conjunto.
- Paola Soto explicó que el programa contable se maneja desde la nube, permitiendo al contador acceder y trabajar de forma remota. Toda la información es validada por Pablo Anaya antes de cualquier cierre.
- El Revisor Fiscal, Luis Fernando Calderón, comentó que, debido a la tecnología y al uso de un programa en la nube, no considera indispensable que el contador esté presente físicamente en el conjunto.
- La administración evaluará la forma más eficiente de enviar las facturas y comprobantes de egreso a contabilidad, asegurando que los documentos no salgan físicamente del conjunto, tal como lo propuso la Sra. Denneth Luna-Jaspe. Sin embargo, se aclaró que la mayoría de los documentos ya se reciben de manera virtual, por lo que se analizará si el nuevo proceso propuesto es realmente más eficiente.
- Para la tranquilidad del consejo, el Sr. Pablo Anaya aclaró que el programa de contabilidad pertenece a la copropiedad. Esto significa que si la empresa de administración cambia, toda la información contable seguirá siendo propiedad del conjunto y no se perderá.

6. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA JUNIO

Por solicitud del consejo, se invitó a la Abogada de Conciliar, Dra. Camila Benítez, para aclarar algunos puntos de los casos que se encuentran en cartera jurídica.

Casos en Pre jurídico

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 347

- **10-303:** A pesar de que el residente se negó a firmar un acuerdo de pago, ha estado realizando abonos mensuales que superan el valor de su cuota de administración. Esto ha mantenido la deuda por debajo de los dos salarios mínimos legales vigentes, por lo que no se ha iniciado un proceso jurídico. A corte del 30 de junio, la deuda es de **\$1.661.161** y va en descenso. Por el bajo monto y el comportamiento de pago, no se considera prudente iniciar acciones legales, ya que el proceso sería largo y costoso. Solo se valoraría tomar esta medida si la deuda empezara a aumentar.

Casos en jurídico

- **9-503:** Tiene una deuda de **\$13.858.083** a corte del 30 de junio, lo que lo convierte en la cartera más alta del conjunto. El caso ya se encuentra en proceso de emplazamiento, pero se ha visto afectado por el fallecimiento de uno de los propietarios, el Sr. José Germán Torres, quien estaba vivo cuando se inició la demanda. Actualmente, se ha solicitado al juzgado la sucesión procesal para vincular a los herederos o a cualquier persona con interés en el proceso y poder continuar con la demanda. Además, en el juzgado se está tramitando una solicitud para ampliar las medidas cautelares a las cuentas bancarias de la Sra. Martha Torres, quien también es propietaria.
- **3-103:** Tiene una deuda de **\$3.083.185** a corte del 30 de junio. El caso ya se encuentra en el juzgado de pequeñas causas, pero está en lista de espera debido al alto volumen de procesos que maneja dicho despacho judicial. Se a intentado un acercamiento para el acuerdo de pago, pero no ha sido efectivo. Se seguirá intentando una conciliación con el fin de llegar a un acuerdo de pago.

CARTERA POR EDADES DE CORTE CIERRE AL 30/06/2025

Inm.	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	ESTADO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
09-503	Torres Abella German	\$13.858.083	\$1.008.659	\$1.013.018	\$782.400	\$11.054.006	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
03-103	Martha Isabel Vargas Patiño	\$3.083.185	\$573.257	\$564.415	\$554.693	\$1.390.820	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
10-303	Calderon Hector	\$1.661.161	\$634.123	\$615.000	\$412.038	\$0	PRE JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
08-102	Vaca Ediberto	\$2.545.014	\$678.140	\$666.767	\$654.593	\$545.514	PRE JURIDICO	SE PASA CASO A CONCILIAR
01-504	Arias Gaviria Olga Ines	\$2.207.295	\$744.070	\$731.545	\$718.300	\$13.380	PRE JURIDICO ADMINISTRATIVO	REALIZA ACUERDO DE PAGO ADMINISTRATIVO. ENVIA COMPROBANTE DE PAGO PRIMERA CUOTA \$890.371 12/07/2025
01-102	Barrera Mora Laura Margarita	\$1.277.583	\$559.498	\$718.065	\$0	\$0	RECORDATORIO	INFORMA QUE PAGA EL 25 DEBITO AUTOMATICO CON LAS DOS SANCIONES DE ASAMBLEA PENDIENTES
10-102	Anamaria Aguirre Silva / Andres	\$1.277.293	\$637.905	\$626.000	\$13.388	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$637.000 08/07/2025
05-302	Arteaga Rafael	\$1.263.656	\$637.656	\$626.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.201.056 12/07/2025
10-103	Banco Bibeo Vizcaya Argentina	\$1.263.241	\$637.649	\$625.592	\$0	\$0	RECORDATORIO	INFORMA QUE PAGARÁ EL 30/07/2025
02-404	Banco Davivienda S.A. / Merin	\$1.238.632	\$626.400	\$612.232	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO. DICE QUE YA ABONÓ \$615.000 EL 1/07/2025 NO ENVIA COMPROBANTE
06-203	Javier Dario Ortiz Serrano - Catherine	\$1.191.312	\$625.535	\$565.777	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO. NO RESPONDE
06-402	Duran Velez Monica	\$1.177.276	\$638.077	\$541.199	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.114.676 11/07/2025
09-103	Luque Gonzalez Ricardo	\$1.166.762	\$588.762	\$576.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.166.762 24/07/2025
01-103	Liliana Freyre	\$1.095.932	\$553.107	\$542.825	\$0	\$0	RECORDATORIO	INFORMA QUE PAGARÁ EL 30/07/2025
10-301	Suarez Franco Roberto	\$1.090.160	\$615.000	\$475.160	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR ADMINISTRACION Y PAGO SANCION OK
01-402	Dominguez Antonio Jose	\$1.031.500	\$555.000	\$476.500	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$499.500 14/07/2025 PENDIENTE SANCION ASAMBLEA

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 347

7. CONTRATOS ACTUALES:

- La administradora, Lucero Guerrero, informó que, a solicitud del consejo, se pidió a la empresa Te Servimos una prórroga de un mes en su contrato de aseo. El objetivo de esta prórroga es tener tiempo suficiente para analizar las demás propuestas de empresas de aseo y tomar la mejor decisión para el conjunto. Te Servimos aceptó la prórroga y se mostró dispuesta a resolver cualquier duda sobre su oferta comercial.
- Se propone celebrar una reunión extraordinaria del consejo el 13 de agosto a las 5:00 p.m. para entrevistar a los candidatos para los contratos de aseo y a los bróker de seguros que se postulen para la renovación de la póliza. Se enviará encuesta al grupo para definir dicha reunión.

8. INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN JUNIO DE 2025.

El Informe Administrativo de junio 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/>)

No se presentaron inquietudes o aportes sobre este punto.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Durante este punto de la reunión surgieron algunas inquietudes:

Reporte de afectaciones en zonas comunes a la aseguradora.

Para resolver inquietudes sobre los reportes de siniestros, especialmente a raíz del sismo del pasado 8 de junio, se contó con la presencia de la Sra. Liliana Rendón, encargada del área de Siniestros de Alianza Gerencial.

Cobertura de la Póliza

- La Sra. Liliana Rendón explicó que la póliza cubre la reconstrucción de la estructura del edificio, incluyendo fachadas, vigas, entrepisos, columnas, ascensores y parqueaderos.
- No están cubiertas las modificaciones realizadas al interior de los apartamentos.

Reclamación de Daños

- La Sra. Denneth Luna-Jaspe preguntó si la póliza cubre daños en las paredes de las fachadas a nivel interno y en los marcos de las ventanas. La Sra. Liliana confirmó que estos daños sí están cubiertos por la póliza de zonas comunes.
- Para iniciar el proceso de reclamación, los residentes deben enviar a la administración la documentación necesaria y fotografías de los daños. Si es pertinente, se enviará un perito para evaluar los daños.
- El deducible por reclamación es de tres salarios mínimos legales vigentes (SMLV). La Sra. Liliana recomendó a la administración agrupar todos los casos en una sola reclamación para que se cobre un único deducible.
- El tiempo de respuesta de la aseguradora, una vez radicada toda la documentación, es de 30 días.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 347

✚ Plazo para la Entrega de Documentos

- La Sra. Denneth Luna-Jaspe solicita a la administración enviar un nuevo comunicado estableciendo como fecha límite el 5 de agosto para recibir toda la información y la documentación de los daños. Pide aclarar que se había dado un primer plazo y que, después de esta nueva fecha, las reclamaciones no serán tramitadas.

Obras en Tuberías y Jardinería.

- La Sra. Sandra Paz preguntó sobre la continuidad del cambio de tubería en los registros y la altura de las plantas en las zonas comunes. La administración reiteró que la decisión sobre las tuberías está en manos del consejo.
- Sobre la altura de las plantas, la administración consultó con la abogada de Admejores, quien indicó que el reglamento de propiedad horizontal no establece un estándar. Por lo tanto, el consejo tiene la potestad de decidir sobre estos casos.
- La Sra. María Pía Ángel sugirió que se debería terminar el trabajo de las personas que ya pagaron por el cambio de tubería, ya que el dinero ya se usó para la compra de materiales y el trabajo no se ha realizado. La Sra. Clara Murcia aclaró que aún no se ha tomado una decisión al respecto.

Facturación Electrónica y Manejo de Dineros

- La Sra. Denneth Luna-Jaspe preguntó sobre la cotización de la facturación electrónica. La administradora, Lucero Guerrero, recordó que el tema está pendiente de la aprobación del protocolo de manejo de dineros en la recepción por parte del consejo.
- El Sr. Pablo Anaya informó que la DIAN ha emitido un comunicado aclarando que los conjuntos residenciales no están obligados a facturar electrónicamente ni a cobrar IVA por la explotación de zonas comunes, siempre que estas sean para uso de los residentes.
- El Revisor Fiscal, Luis Fernando Calderón, expresó su desacuerdo con este comunicado de la DIAN. Argumentó que su postura no es clara y podría contradecir normas y leyes superiores. Dejó constancia de su opinión para que conste en el acta si en el futuro la DIAN obliga al conjunto a pasar al régimen con IVA.

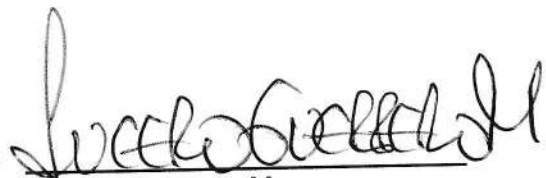
10. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 2:02 p.m. del día miércoles 30 de julio de 2025.

En constancia firman:



Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
Presidente del Consejo



Lucero Guerrero M.
Delegada Admejores SAS
Secretario de la reunión