

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

Siendo las 12:06 p.m. del día 01 de octubre 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 348.
4. Revisión de compromisos dejados.
5. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 31 de agosto de 2025.
6. Presentación estados financieros con corte al 31 de agosto de 2025.
7. Gestión administrativa de cartera agosto 2025.
8. Contratos por vencer.
9. Informe gestión de administración septiembre de 2025.
10. Propositiones y varios.
 - Votación compra de Brazos portería Sur.
 - Presentación de la nueva recepcionista.
 - Establecimiento de cronograma de aprobación de pagos.
11. 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
8	303	María Pía Ángel

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

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

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 348

La Sra. Lucero Guerrero informa al consejo que a la fecha no se ha terminado de redactar el acta 348 correspondiente a la reunión del Consejo del 27 de agosto de 2025. El consejo solicita que se cumpla con las fechas de entrega. Queda como compromiso entregar el acta 348 esta misma semana y se fija como plazo de entrega de las próximas actas, los primeros 10 días después de la reunión.

4. REVISIÓN DE COMPROMISOS DEJADOS

TAREA	RESPONSABLE	EJECUCIÓN	OBSERVACIONES
TRASLADO DE FONDOS DE CUENTA DE CORRIENTE A CUENTA DE AHORRO POR ERROR DE PAGOS.	TESORERÍA	FINALIZADO	SE REALIZA LA GESTIÓN DE TRASLADO Y LA SEÑORA DENNETH APRUEBA EL DÍA 08/09/2025
CAMBIO DE TITULAR DEL EXTRACTO DE LA CUENTA DE AHORROS.	TESORERÍA	FINALIZADO	SE HACE LA SOLICITUD A DAVIVIENDA. INFORMAN QUE EL CAMBIO SE VERÁ REFLEJADO EN EL EXTRACTO DE SEPTIEMBRE. 08/09/2025
TABLA COMPARATIVA COTIZACIÓN BRAZOS PUERTA VEHICULAR SUR	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE ENVÍA AL CONSEJO EL 25/09/2025. SE REVISARÁ EN REUNIÓN.
ENVÍO DE RECLAMACIÓN POR AFECTACIONES EN APARTAMENTOS POR SISMO 9 DE JUNIO	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE ENVÍA DOCUMENTACIÓN A BROKER ALIANZA GERENCIAL EL 24/09/2025
CONTRATO DE EMPRESA HOUSE DEPOT PARA NUEVA RECEPCIONISTA.	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE ENVÍAN DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN 06/09/2025 SE RECIBE CONTRATO DE HOUSE DEPOT EL 22/09/2025 SE ENVÍA CONTRATO CON OBSERVACIONES 25/09/2025. EL PERSONAL LLEGA A EMPALME EL 30/09/2025 E INICIA LABORES EL 01/10/2025 HOUSE DEPOT ENVÍA CONTRATO FIRMADO EL 01/10/2025
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES DE REVISORÍA FISCAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS.	ADMINISTRACIÓN	PROCESO	UNA VEZ LLEGUE EL INFORME DE AGOSTO, SE DARÁ RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES

- La Sra. Clara Murcia solicita que se de respuesta por escrito a las observaciones de los informes de Revisoría Fiscal. No basta solo con la retroalimentación que se da verbalmente en las reuniones. Se dará respuesta a los informes enviados.

5. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL CON CORTE AL 31 DE AGOSTO 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 agosto 2025. Este informe hace parte integral de la presente acta y se puede consultar en la página del conjunto (<https://santamariadelalcazar1.com/administracion/documentos-contables/>)

Respecto a la presentación del informe de revisoría fiscal, surgieron algunas inquietudes:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

- La Sra. Clara Murcia solicita al Revisor Fiscal que organice junto con la administración el listado de los proveedores que se manejan en el conjunto, señalando cuales son de profesiones liberales, para saber a quienes se le deben realizar documento equivalente.
- El Revisor Fiscal informa que una vez se tenga el listado, se les enviaría un correo mencionando esas normas tributarias para que se acojan a la facturación electrónica.
- El Revisor Fiscal solicita que se le comparta el informe de cartera que genera la empresa Conciliar. Se le aclara que este informe se ha venido compartiendo en la citación a las reuniones, pero se le reenviarán directamente al correo.

6. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE AGOSTO DE 2025.

La Administración informó que los Estados Financieros con corte al 31 de agosto de 2025 fueron enviados al Consejo el 27 de septiembre (vía email) 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 más importantes de la ejecución presupuestal.

Respecto a la ejecución presupuestal surgen algunas dudas y observaciones:

- La Sra. Clara Murcia pregunta cuanto se está gastando en jardinería mensualmente. Se informa que los gastos de jardinería no son mensualmente. Se han realizado dos compras en el año por un valor total de \$1.898.000 y queda por ejecutar \$502.000.
- Por unanimidad el consejo aprueba los estados financieros.

7. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA AGOSTO 2025

CARTERA POR EDADES DE CORTE

CIERRE AL 31/08/2025

Inm.	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	ESTADO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
09-503	Torres Abella German	\$14.550.943	\$1.028.192	\$782.400	\$782.400	\$11.957.951	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
03-103	Martha Isabel Vargas Pati/O	\$2.180.602	\$553.686	\$793.731	\$528.000	\$305.185	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR
08-102	Vaca Edilberto	\$2.921.978	\$686.189	\$644.000	\$644.000	\$947.789	PREJURIDICO	CASO CON CONCILIAR
10-303	Calderon Hector	\$995.353	\$622.044	\$373.309	\$0	\$0	PREJURIDICO	CASO CON CONCILIAR
01-504	Arias Gaviria Olga Ines	\$1.693.783	\$718.300	\$0	\$0	\$975.483	ACUERDO DE PAGO ADMIN.	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO DEL ACUERDO DE PAGO POR \$962.171 27/09/2025
05-502	Larrotta Forero Blanca Mery	\$1.888.421	\$952.721	\$935.700	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO NO RESPONDE
02-504	Banco Davivienda - Juan Camilo	\$1.711.556	\$876.756	\$834.800	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$900.000 16/09/2025
10-403	Sanchez De Alvarado Maria Elisa	\$1.263.813	\$637.813	\$626.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO NO RESPONDE
06-203	Javier Dario Ortiz Serrano - Catherine	\$1.241.605	\$626.605	\$615.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$626.605 15/09/2025
02-404	Banco Davivienda S.A / Marin	\$1.214.739	\$626.107	\$588.632	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO DE PAGO NO RESPONDE
01-201	De Murray Carmen	\$1.069.368	\$538.025	\$528.062	\$3.281	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$1.069.368 24/09/2025
01-402	Dominguez Antonio Jose	\$1.031.500	\$555.000	\$0	\$0	\$476.500	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$976.000 01/09/2025

Respecto a la gestión de cartera surgen algunas dudas y observaciones:

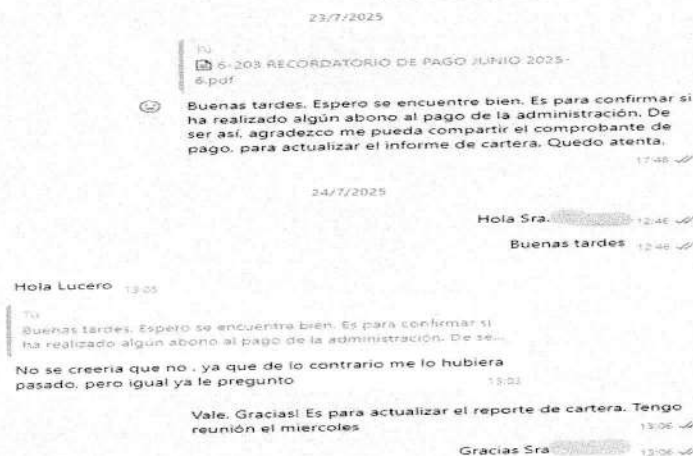
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

- El Revisor Fiscal pregunta si además de la cuenta de cobro que llega a los residentes, se está realizando un proceso real de cobranza, a través de mensajes de WhatsApp o llamada, con el fin de presionar el pago de la deuda. La Sra. Lucero Guerrero informa que aparte de la cuenta de cobro, que es enviada el día 5 de cada mes, entre el 10 y 12 se envía una carta tanto al WhatsApp como al correo, recordando que se tienen un saldo pendiente por pagar. Se manejan tres formatos:
 - ✚ Recordatorio: 30 días
 - ✚ Cobro pre jurídico: 60 días
 - ✚ Asignación a Conciliar: 90 días

Posterior a este envío se retoma comunicación una semana después, preguntando si se ha realizado algún abono o el pago total del saldo pendiente. Esto se hace por mensaje de WhatsApp y el objetivo es que se presente al consejo el informe de cartera actualizado con los pagos realizados.



- Se aclara al Consejo que la cartera como tal no se ve disminuida, no por la falta de gestión, sino porque son nuevos deudores. Prueba de ello es que solo se enviaron recordatorios, no carta de cobro pre jurídico que es cuando se dejan acumular más de dos meses.
- 8. CONTRATOS POR VENCER**
- La Administración informa que se ha procedido a notificar la finalización de los contratos a las empresas TE SERVIMOS y TECNIVEC.
 - El Consejo solicita a la Administración iniciar la solicitud de cotizaciones a otros proveedores para el servicio de mantenimiento de bombas, con el fin de explorar mejores ofertas en el mercado. Se establece como fecha límite para la presentación de estas cotizaciones el 10 de octubre.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

- A pesar de que la Sra. Clara Murcia resaltó el profundo conocimiento de TECNIVEC por haber realizado la modernización, y de la propuesta de la Sra. María Pía Ángel de negociar directamente, el Consejo ratifica la decisión de solicitar cotizaciones a la competencia. El objetivo es doble: establecer precios de referencia en el mercado y evaluar la capacidad de TECNIVEC para mejorar su oferta y considerar su continuidad.
- Solicitar formalmente a TECNIVEC la entrega de un informe técnico detallado del estado actual de los ascensores, el cual será la base técnica y financiera para la decisión final sobre la contratación del proveedor.

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 2025	30 DE AGOSTO 2026	\$ 76.676.092
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 30 DE SEPTIEMBRE 2025 SE TERMINA POR DECISIÓN DEL CONSEJO	\$ 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 SEPTIEMBRE DE 2024	31 DE AGOSTO DE 2025	\$ 10.808.676
SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA	800.250.591	VIGILANCIA PARQUE	01 AGOSTO DE 2024	31 DE JULIO DE 2025 NO SE CONTINUA	\$ 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

9. INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE DE 2025.

El Informe Administrativo de septiembre de 2025 fue remitido al Consejo el 27 de septiembre (vía email) 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/>)

- La Sra. Sandra Montenegro resalta la afectación de las jardineras de la plazoleta a causa de las raíces de los árboles. Pide gestionar con algún ingeniero forestal si las especies que están sembradas son las adecuadas para el terreno.
- Sra. Denneth Luna-Jaspe pide que se refuerce el tema del aseo en los parqueadero y torres ya que ha encontrado varias zonas que se evidencia que no se ha realizado el aseo a diario.

10. PROPOSICIONES Y VARIOS

Durante este segmento de la reunión, se trataron las siguientes proposiciones:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

Votación compra de Brazos portería Sur.

Luego de que la Administración enviara al Consejo el cuadro comparativo con las cotizaciones presentadas por los diferentes proveedores para la adquisición de brazos para la portería Sur, surgieron los siguientes puntos de análisis:

- El Consejo considera indispensable obtener información detallada de los expertos sobre la diferencia entre los brazos electromecánicos y los hidráulicos. Se requiere un análisis de sus respectivas ventajas y desventajas (pros y contras) para determinar cuál es la tecnología óptima y más adecuada para las condiciones específicas de la portería Sur.
- Se solicita programar a la brevedad posible un espacio de audiencia con los proveedores cotizantes para resolver inquietudes técnicas y comerciales de manera directa. Se acuerda que esta reunión se llevará a cabo el lunes 6 de octubre de 2025 a las 12:00 pm. Se enviará invitación a los proveedores.
- Los proveedores que presentaron propuesta fueron:
 - ✚ Control In SAS (Mario Alfonso Carreño)
 - ✚ ALS Tech Systems SAS
 - ✚ Ascensores Polo SAS (Edward García)
 - ✚ TMC Puertas Automáticas

Presentación de nueva Recepcionista

Según lo acordado en la anterior reunión de consejo, a partir del 1 de octubre del 2025, inició labores la nueva recepcionista a cargo de la empresa HOUSE DEPOT, en alianza con la empresa de vigilancia SEGURIDAD SUPERIOR.

- La Sra. Lucero Guerrero evidencia que el personal asignado no cuenta con la capacitación básica requerida para el puesto de recepción (office y manejo de correos).
- La Sra. Clara Murcia solicita que se consulte con la supervisora y se corrija el tema lo antes posible con la capacitación correspondiente.
- La Sra. Denneth Luna-Jaspe resalta la importancia de publicar la carta de presentación de la nueva recepcionista en los ascensores y carteleras. Se informa que ya se realizaron las circulares, solo falta publicarlas.

Establecimiento de cronograma de aprobación de pagos

Con el objetivo de optimizar los tiempos de autorización de pagos y garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras dentro del mes calendario, se establecen los siguientes lineamientos y cronograma de trabajo:

- Se solicita a la Sra. Denneth Luna-Jaspe que coordine directamente con la Administración un plan de trabajo claro que defina el tiempo que requiere para la revisión y aprobación de pagos. El propósito es garantizar que esta función se realice de manera oportuna sin interferir negativamente con sus otras labores cotidianas.
- Para estandarizar el proceso, se acuerda el siguiente cronograma mensual:
 - ✚ **Fecha Límite de Entrega:** La Administración deberá entregar el paquete de facturas con todos los soportes correspondientes a la Sra. Denneth Luna-Jaspe a más tardar el día 23 de cada mes.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 349

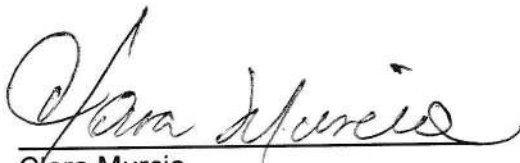
- ✦ **Fecha Límite de Autorización:** La Sra. Denneth Luna-Jaspe deberá autorizar los pagos y devolver la documentación a la Administración a más tardar el día 27 de cada mes.
- La señora Denneth Luna-Jaspe solicita coordinar con TECNIVEC que el mantenimiento de los ascensores sea antes del 23 de cada mes para poder contar con las bitácoras de mantenimiento al momento de radicar la facturación.

Como último punto, el Consejo solicita formalmente a la Administración ejecutar con diligencia y puntualidad todos los compromisos adquiridos y las decisiones formalmente tomadas en las reuniones, con el fin de evitar discrepancias y asegurar la continuidad de los procesos.

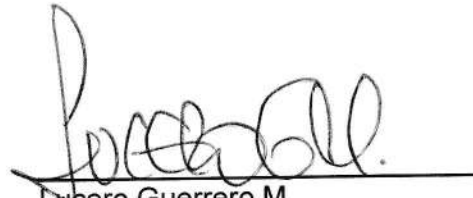
11. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 2:35 p.m. del día miércoles 01 de octubre de 2025.

En constancia firman:



Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
Presidente del Consejo



Lucero Guerrero M.
Delegada Admejores SAS
Secretario de la reunión