

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 351

Siendo las 12:11 p.m. del día 07 de noviembre 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 350.
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	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.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 351

Coordinadora Admejores	Paola Soto
Revisor Fiscal	Luis Fernando Calderón
Contabilidad	Luisa Fernanda Méndez

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

Las actas 349 y 350 correspondientes a las reuniones de consejo ordinaria del 1 de septiembre de 2025 y extraordinaria del 20 de octubre de 2025, fueron enviadas a los correos electrónicos de los consejeros y se recibió aprobación para las respectivas firmas.

4. REVISIÓN DE COMPROMISOS DEJADOS

La Sra. Lucero Guerrero M. Administradora delegada, presenta avance de los compromisos dejados en la anterior reunión. No hay comentarios al respecto.

TAREA	RESPONSABLE	EJECUCIÓN	OBSERVACIONES
LISTADO DE PROVEEDORES QUE MANEJAN PROFESIONES LIBERALES PARA QUE SE ACOJAN A LA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA	REVISOR FISCAL Y ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	LISTADO ENVIADO POR CORREO AL REVISOR FISCAL 07/10/2025. REVISOR FISCAL DA RESPUESTA EL 17/10/2025. SE ENVÍA CORREO A LOS PROVEEDORES PARA CAMBIO A FACTURA ELECTRÓNICA CON PLAZO AL 30 DE NOVIEMBRE 2025
COMPARTIR EL INFORME DE CONCILIAR A REVISORÍA FISCAL	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE ENVÍA INFORMACIÓN. 02/10/2025
COORDINAR REUNIÓN CON EL COMITÉ DE JARDINERÍA PARA REVISAR EL PEDIDO DE MATAS PENDIENTE	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE CREA GRUPO DE WHATSAPP Y SE FIJA FECHA DE RECORRIDO. SE COMPARTIÓ EL INFORME DE LA VISITA TÉCNICA DE LOS JARDINES AL COMITÉ DE JARDINERÍA.
PEDIR COTIZACIONES DE TORDEROS	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE SOLICITAN A TE SERVIMOS, CASA LIMPIA, HOUSE DEPOT Y MISIÓN SERVIR. SE ENVÍAN AL CONSEJO 14/10/2025
PEDIR COTIZACIONES DE MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE SOLICITAN A TECNIVEC, ASCENSORES POLO Y LARSSON ELEVATORS. SE ENVÍAN AL CONSEJO 16/10/2025
PEDIR COTIZACIONES DE MANTENIMIENTO DE BOMBAS	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE SOLICITAN A TE SERVIMOS, CASA LIMPIA, HOUSE DEPOT Y MISIÓN SERVIR. SE ENVÍAN AL CONSEJO 15/10/2025
PROGRAMAR ENTREVISTA CON LOS PROVEEDORES DE BRAZOS	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	ENTREVISTAS REALIZADAS POR EL CONSEJO EL 06/10/2025
COLOCAR COMUNICADO DE NUEVA RECEPCIONISTA EN ASCENSORES Y CARTELERA	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	SE PUBLICA EN ASCENSORES, CARTELERA Y LISTA DE DIFUSIÓN
COORDINAR CON TECNIVEC QUE EL MANTENIMIENTO SE HAGA ANTES DEL 23 PARA QUE LAS BITACORAS DE MANTENIMIENTO SE RADIQUEN JUNTO CON LA FACTURACIÓN	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	QUEDA PROGRAMADO PARA EL 15, 16 Y 17 DE OCTUBRE
PEDIR INFORME DETALLADO DEL ESTADO DE LOS ASCENSORES	ADMINISTRACIÓN	FINALIZADO	VISITA PARA EL 15, 16 Y 17 DE OCTUBRE. MIENTRAS HACEN EL MANTENIMIENTO. SE ENVÍA AL CONSEJO EL 1/11/2025
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES DE REVISORÍA FISCAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS.	ADMINISTRACIÓN	PROCESO	PENDIENTE RESPONDER LOS PRIMEROS INFORMES.
RETIRO DE MATAS EN LOS TEJADOS DE LAS CHIMENEAS	ADMINISTRACIÓN	PROCESO	YA SE RETIRARON LAS DE LA TORRE 2, 4 Y 5. SE SUSPENDE POR LLUVIAS

5. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL CON CORTE AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 351

- El Revisor Fiscal sugiere formalizar los rubros sobre ejecutados con el fin de justificar la sobre ejecución ante la Asamblea o, en su defecto, realizar traslados presupuestales internos entre cuentas, siempre manteniendo el valor total del presupuesto anual aprobado.
 - La Sra. Clara Murcia pregunta cuando sería la fecha indicada para hacer esos ajustes, a lo que el Sr. Revisor Fiscal responde que deben hacerse a principios de diciembre. Adicionalmente, recomendó iniciar de inmediato el borrador del presupuesto 2026 basado en las proyecciones económicas del gobierno.
 - La Sra. Clara Murcia consultó al Revisor Fiscal sobre el paso a seguir con los deudores más antiguos (ej. Apto. 9-503, propietario fallecido). El Revisor Fiscal sugirió una gestión de cobranza más agresiva. La Administración informó que el caso 9-503 está en manos de la abogada y sin fallo judicial. La Sra. Denneth Luna sugirió cambiar la casa de cobranza si no hay avances.
 - El Revisor Fiscal solicitó el informe de gestión mensual proporcionado por la casa de cobranza. Se le recordó que dicho informe ha sido enviado sistemáticamente al Consejo y a su oficina junto con la citación a las reuniones. La Administración solicitó al Revisor Fiscal confirmar formalmente la recepción de estos documentos para asegurar el cumplimiento del compromiso.
 - Respecto al proceso de radicación de facturas, el Revisor Fiscal recomendó a la Administración implementar un control más estricto sobre la documentación soporte que debe ser exigida a todo proveedor o contratista. Es crucial no recibir facturas o cuentas de cobro que carezcan de los respectivos parafiscales y demás documentos requeridos legalmente. Esto garantizará la transparencia y evitará atrasos innecesarios en la autorización de los pagos por parte de la Tesorería.
 - El Consejo solicitó formalmente que ningún pago sea cargado a la plataforma bancaria sin la autorización previa de la Sra. Denneth Luna-Jaspe, quien actualmente está a cargo de la aprobación de egresos. La Administración aclaró que, si bien este ha sido el procedimiento habitual, se realizarán los ajustes necesarios en el flujo de trabajo para garantizar que solo se carguen al portal bancario aquellos pagos que cuenten con la debida y expresa aprobación del responsable.
 - Como compromiso, el revisor fiscal revisará los informes de la casa de cobranza que se le compartió al correo y de acuerdo con su criterio, revisar la posibilidad de cambiar la casa de cobranza si no se ven avances.
 - Se solicita que para todas las reuniones de consejo, sea la abogada de Conciliar, quien presente los avances en los casos críticos de cartera.
- La Sra. Clara Murcia solicitó al Revisor Fiscal que, en futuras ocasiones en las que le sea imposible asistir a las reuniones del Consejo, se sirva notificar su ausencia con la debida antelación. Se resaltó que la presencia del Revisor Fiscal o de su delegado es fundamental para garantizar la validez y el correcto desarrollo de las sesiones del Consejo, lo cual permitirá reprogramar la reunión oportunamente, si fuera necesario.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 351

6. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

La Administración informó que los Estados Financieros con corte al 30 de septiembre de 2025 fueron enviados al Consejo el 1 de noviembre (vía email) para su revisión previa.

La Señorita Luis Méndez (contabilidad) 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 solicitó revisar el estado general de la ejecución presupuestal. La Administración confirmó que la ejecución avanza satisfactoriamente. Se destacó que en el rubro de Mantenimientos de Áreas Comunes se logró un ajuste en los gastos de cambio de tubería de registros de agua y pintura de parqueaderos, al ser reclasificados dentro de los proyectos de reinversión. Gracias a esta gestión, el resultado del ejercicio a la fecha presenta un saldo a favor de \$30.619.077.
- Por unanimidad el consejo aprueba los estados financieros.

7. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA AGOSTO 2025

CARTERA POR EDADES DE CORTE

CIERRE AL 30/09/2025

Inm.	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	ESTADO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	OBSERVACION
09-503	Torres Abella German	\$14.897.579	\$1.025.236	\$908.143	\$762.400	\$12.181.800	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR	
03-103	Martha Isabel Vargas Polo	\$2.743.231	\$562.629	\$553.686	\$793.731	\$833.185	JURIDICO	CASO CON CONCILIAR	
08-102	Vaca Ediberto	\$3.618.765	\$696.787	\$686.189	\$644.000	\$1.591.789	PREJURIDICO	CASO CON CONCILIAR	
10-303	Calderon Hector	\$1.628.469	\$633.116	\$622.044	\$373.309	\$0	PREJURIDICO	CASO CON CONCILIAR	
05-502	Larrotta Forero Blanca Mery	\$2.857.188	\$968.767	\$952.721	\$935.700	\$0	PREJURIDICO ADMINISTRATIVO	SE ENVIA COBRO PREJURIDICO 11/10/2025	SE HACE ACUERDO DE PAGO A 2 MESES 15/10/2025
01-504	Arias Gavina Olga Ines	\$1.449.912	\$718.300	\$0	\$0	\$731.612	ACUERDO DE PAGO ADMIN.	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$962.171 31/10/2025	
10-403	Sanchez De Alvarado Maria Elisa	\$1.912.762	\$648.949	\$637.813	\$626.000	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO 11/10/2025	
02-504	Banco Davivienda - Juan Camilo	\$1.688.032	\$876.476	\$811.556	\$0	\$0		ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$3.300.000 06/10/2025	
9-501	Paola Andrea Prieto Espinosa	\$1.520.108	\$766.708	\$753.400	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO PRIMERA CUOTA POR \$960.000 11/10/2025	NUEVO DEUDOR. SE HACE ACUERDO DE PAGO A 3 MESES.
06-203	Javier Dario Ortiz Serrano - Catherine	\$1.178.646	\$625.146	\$553.500	\$0	\$0	RECORDATORIO	ENVIA COMPROBANTE DE PAGO POR \$700.000 15/10/2025	
5-204	Voloj Danny	\$1.120.173	\$565.173	\$555.000	\$0	\$0	RECORDATORIO	SE ENVIA RECORDATORIO 11/10/2025	NUEVO DEUDOR
10-503	Garcia Garcia Ana Maria	\$969.747	\$863.547	\$106.200	\$0	\$0	MENSAJE	SE ENVIA MENSAJE INFORMANDO EL SALDO PENDIENTE. NO RESPONDE	

8. CONTRATOS POR VENCER

- Se programa reunión con la empresa de seguridad para la próxima semana con el fin de ver la propuesta comercial para el nuevo periodo, revisar el estudio de seguridad solicitado, el proyecto de reconocimiento facial o biométrico, junto con el cuadro de reinversión actualizado.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 351

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 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
HOUSE DEPOT	800.178.002-1	RECEPCIONISTA	01 DE OCTUBRE 2025	30 DE SEPTIEMBRE 2026	\$ 3.316.456
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 2025	31 OCTUBRE DE 2026	\$ 9.954.396
TE SERVIMOS S.A.S	830.146.196	SERVICIO ASEO 4 OPERARIOS	01 DE SEPTIEMBRE DE 2025	31 DE AGOSTO DE 2026	\$ 10.808.676
					\$ 64.865.217
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	860.066.946-6	VIGILANCIA PRIVADA	09 DE ENERO DE 2025	08 DE ENERO DE 2026	\$ 58.335.178
BOMBAS MEP S.A.S	901.608.813-0	MTTO DE EQUIPOS DE BOMBEO Y EYECTORES	21 DE OCTUBRE DE 2025	21 DE OCTUBRE DE 2026	\$ 214.200
TECNIVEC S.A.S	901.396.777-1	MTTO ASCENSORES	31 OCTUBRE DE 2025	01 NOVIEMBRE DE 2026	\$ 2.372.692

9. INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE DE 2025.

El Informe Administrativo de octubre de 2025 fue remitido al Consejo el 1 de noviembre (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/>)

10. PROPOSICIONES Y VARIOS

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

Votación para definir arreglo de placas afectadas.

Luego de que la Administración enviara al Consejo la cotización del arreglo de las placas que se encuentran afectadas en los parqueaderos de las Torres 4 y 5, el consejo aprueba la ejecución de este.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
1	MANO DE OBRA PARA DEMOLICION DE PLACA EXISTENTE	M3	3.91	\$ 156,000	\$ 609.960.00
2	MANO DE OBRA PARA COMPACTACION DE RECEBO	M2	35.55	\$ 15,600.00	\$ 554.580.00
3	MANO DE OBRA PARA CARGUE DE LOZA CONTRA PISO	M2	35.55	\$ 107,500.00	\$ 3,821.625.00
4	MANO DE OBRA PARA DILATACION DE LOZAS	ML	23.5	\$ 12,000.00	\$ 282.000.00
ADMINISTRACIÓN				0%	
IMPREVISTOS				0%	
UTILIDAD				0%	
IVA/UTILIDAD				0%	
TOTAL					\$ 5,268,165.00

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 351

¿Autoriza realizar el arreglo de las placas afectadas entre torres 4 y 5, con el Ingeniero CARLOS ANDRÉS GÓMEZ QUIROGA por valor de \$5.268.165 ?

● Selecciona una opción.

☐ SI 6

☐ NO 0

17:22 ✓

Ver votos

¿Autoriza realizar el arreglo de las placas afectadas entre torres 4 y 5, con el Ingeniero CARLOS ANDRÉS GÓMEZ QUIROGA por valor de \$5.268.165 ?

6 de 12 miembros votaron.

SI

8-303 Maria Pia Angel
Hoy a la(s) 9:08

1-304 Sandra Bibiana Paz
Ayer a la(s) 17:13

1-103 LILIANA FREYRE
Ayer a la(s) 16:16

1-302 Luz Adriana Gómez Prop.
15/11/2025 a la(s) 17:32

~ Clara Murcia
15/11/2025 a la(s) 17:28 +57 303 2136454

7-103 Sandra Montenegro
15/11/2025 a la(s) 17:23

NO

Como compromisos el consejo solicita:

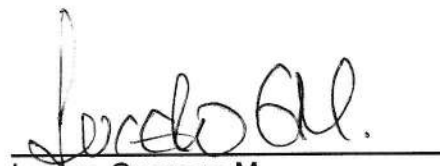
- Enviar comunicado del avance del cambio de los brazos de la portería sur.
- Enviar circular de cuando se van a realizar los arreglos de las placas afectadas de los parqueaderos.
- Compartir el borrador del contrato para que sea revisado por la señora Clara Murcia antes de ser firmado.

11. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 1:29 p.m. del día viernes 7 de noviembre de 2025.

En constancia firman:


Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
Presidente del Consejo


Lucero Guerrero M.
Delegada Admejores SAS
Secretario de la reunión