

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR 1****14 de marzo de 2026****ACTA No 14-2026**

Fecha : 14 de marzo de 2026

Hora : 08:17 am

Lugar : Plataforma PIXEL

Modalidad: Virtual

En Bogotá, D.C., a los catorce (14) días del mes de marzo de 2026, previa convocatoria mediante comunicación escrita vía correo electrónico con fecha veintiséis (26) de febrero de 2026, remitida por Admejores S.A.S., firma administradora del Edificio, en concordancia con el Reglamento de Propiedad Horizontal conforme a lo establecido en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, numeral 1, se reunió de forma no presencial, mediante la plataforma Zoom de GOPH, operador de la logística en la Asamblea de propietarios y mandatarios de las oficinas y consultorios de éste, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el orden del día propuesto.

**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección de presidente y secretario de la asamblea.
4. Elección de la comisión verificadora del acta de la asamblea.
5. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
6. Presentación informe de gestión administración año 2025.
7. Dictamen de revisoría fiscal a 31 de diciembre de 2025.
8. Aprobación y presentación de Estados Financieros a 31 de diciembre del 2025.
9. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto año 2026.
10. Elección de Revisor Fiscal año 2026.
11. Elección de Consejo de Administración para el periodo 2026.
12. Elección del Comité de Convivencia para el periodo 2026.
13. Propuestas.
14. Propositiones y Recomendaciones.
15. Cierre de la asamblea.

Siendo las 8:17 am, inicia la asamblea General Ordinaria de Propietarios convocada para el día 14 de marzo de 2026 a las 8:00 a.m. de manera VIRTUAL, por parte de la Representante legal suplente, la señora Mayerly Lizarazo.

**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

| Grupo | Unidad | Coeficiente | Nombre                     | Estado  | Apoderado |
|-------|--------|-------------|----------------------------|---------|-----------|
| 1     | 101    | 0.46        | Constanza Ramírez          | Asistió |           |
| 1     | 102    | 0.45        | Laura Barrera              | Ausente |           |
| 1     | 103    | 0.44        | Liliana Freyre Ramos       | Asistió |           |
| 1     | 104    | 0.46        | Julio Silva Rodríguez      | Ausente |           |
| 1     | 201    | 0.44        | De Murray Carmen           | Asistió | 1-202     |
| 1     | 202    | 0.43        | Jaramillo T. Raul Fernando | Asistió | 1-202     |
| 1     | 203    | 0.47        | Hernando García Camargo    | Asistió | 8-301     |
| 1     | 204    | 0.42        | Cortes Ballesteros Jorge   | Asistió | 1-204     |



|   |     |      |                                  |         |        |
|---|-----|------|----------------------------------|---------|--------|
| 1 | 301 | 0.44 | Gladys Bonilla                   | Asistió |        |
| 1 | 302 | 0.43 | Iuz Adriana Gómez                | Asistió |        |
| 1 | 303 | 0.41 | José Luis Perea Álvarez          | Asistió |        |
| 1 | 304 | 0.45 | Sandra Paz                       | Asistió | 1-304  |
| 1 | 401 | 0.42 | María del Pilar Reina            | Asistió |        |
| 1 | 402 | 0.45 | Antonio José Domínguez           | Asistió |        |
| 1 | 403 | 0.45 | Angela Ramírez                   | Asistió |        |
| 1 | 404 | 0.42 | Diego Arias Gaviria              | Asistió |        |
| 1 | 501 | 0.56 | José Olmos Sierra                | Asistió |        |
| 1 | 502 | 0.57 | Margarita Gómez Díaz             | Asistió |        |
| 1 | 503 | 0.58 | Elvira Galindo - Pedro Sanabria  | Asistió |        |
| 1 | 504 | 0.55 | Olga Ines Arias                  | Asistió |        |
| 2 | 101 | 0.43 | Leonor Sabogal Ojalora           | Ausente |        |
| 2 | 102 | 0.5  | Juan Eugenio Acosta              | Asistió |        |
| 2 | 103 | 0.5  | Mónica Osorio                    | Asistió |        |
| 2 | 104 | 0.51 | Jairo Londoño Gamboa             | Asistió |        |
| 2 | 201 | 0.49 | Beatriz Sabogal                  | Asistió |        |
| 2 | 202 | 0.49 | Vilma Sahid de Cortes            | Asistió | 1-204  |
| 2 | 203 | 0.52 | Gabriel Cortazar                 | Asistió |        |
| 2 | 204 | 0.51 | Hernando Gonzalo Guerrero        | Asistió |        |
| 2 | 301 | 0.48 | Omar Enrique Peñalosa            | Asistió |        |
| 2 | 302 | 0.51 | Aura González Sandoval           | Asistió |        |
| 2 | 303 | 0.48 | Gloria Álvarez Páez              | Asistió |        |
| 2 | 304 | 0.47 | Alberto y Angelica González      | Asistió |        |
| 2 | 401 | 0.51 | Claudia Paz                      | Asistió | 1-304  |
| 2 | 402 | 0.49 | José Alvaro Chacón               | Asistió | 10-104 |
| 2 | 403 | 0.48 | Beatriz Galvis- Eduardo Gavis    | Asistió |        |
| 2 | 404 | 0.5  | Marín Fernando - Contreras Jenny | Asistió |        |



|   |     |      |                                |         |       |
|---|-----|------|--------------------------------|---------|-------|
| 2 | 501 | 0.63 | José Suarez -Herrera Aura Ruth | Asistió |       |
| 2 | 502 | 0.62 | Rodrigo Muñoz Bastidas         | Asistió | 2-503 |
| 2 | 503 | 0.63 | Denneth Luna Jaspe             | Asistió |       |
| 2 | 504 | 0.67 | Juan Camilo Gongora            | Asistió |       |
| 3 | 101 | 0.32 | Ana Milena Ramos               | Asistió |       |
| 3 | 102 | 0.37 | Yezid Gutiérrez .M             | Asistió |       |
| 3 | 103 | 0.43 | Oscar Romero -Martha Vargas    | Asistió | 3-103 |
| 3 | 104 | 0.46 | Armando Morales                | Asistió |       |
| 3 | 201 | 0.44 | Pedro Eslava. - Miriam Eslava  | Ausente |       |
| 3 | 202 | 0.43 | Dr. Hildebrando Pinto Saavedra | Asistió |       |
| 3 | 203 | 0.45 | Hernando Duarte                | Asistió | 2-503 |
| 3 | 204 | 0.47 | Bianca Dora Arnold             | Ausente |       |
| 3 | 301 | 0.42 | Elsa Cortes Peñuela            | Asistió | 3-301 |
| 3 | 302 | 0.44 | Alfredo Ortiz Azuero           | Asistió |       |
| 3 | 303 | 0.38 | Blanca Parra de Lara           | Asistió |       |
| 3 | 304 | 0.44 | Ligia de Perea                 | Ausente |       |
| 3 | 401 | 0.44 | Patricia Rubiano               | Asistió |       |
| 3 | 402 | 0.43 | Carlos Armando Rojas           | Asistió |       |
| 3 | 403 | 0.43 | Manuel José Rojas Barbosa      | Ausente |       |
| 3 | 404 | 0.46 | Liliana Echeverry              | Asistió | 4-504 |
| 3 | 501 | 0.55 | Efrain Sánchez                 | Asistió |       |
| 3 | 502 | 0.62 | Jaime Buitrago - Luz Mery León | Ausente |       |
| 3 | 503 | 0.56 | María Moreno                   | Asistió |       |
| 3 | 504 | 0.55 | Alfonso Moreno                 | Asistió |       |
| 4 | 101 | 0.43 | Alix Delgado Sandoval          | Asistió |       |
| 4 | 102 | 0.51 | Carlos José Corredor           | Asistió |       |
| 4 | 103 | 0.48 | Puentes Juan Carlos            | Ausente |       |
| 4 | 104 | 0.37 | Ana Socorro Briceño            | Asistió |       |



|   |     |      |                                     |         |       |
|---|-----|------|-------------------------------------|---------|-------|
| 4 | 201 | 0.45 | Pedro Antonio Rivera                | Asistió |       |
| 4 | 202 | 0.51 | Luis Miguel Rodríguez               | Asistió |       |
| 4 | 203 | 0.43 | Guillermina Agudelo Matias          | Asistió |       |
| 4 | 204 | 0.49 | Mariela Andrade                     | Asistió |       |
| 4 | 301 | 0.43 | German Archila - Angela Iglesias    | Asistió |       |
| 4 | 302 | 0.48 | Gladys Chica de la Rey              | Asistió |       |
| 4 | 303 | 0.43 | German Lacerna Tovar -              | Asistió |       |
| 4 | 304 | 0.47 | Diego Villareal - Gabriel Villareal | Ausente |       |
| 4 | 401 | 0.47 | Vicente Lozano                      | Asistió |       |
| 4 | 402 | 0.49 | Moya De Moreno Hilda Beatriz        | Asistió |       |
| 4 | 403 | 0.49 | Martha Blanco Guarín                | Asistió |       |
| 4 | 404 | 0.49 | Alba Patricia Neira Acosta          | Asistió |       |
| 4 | 501 | 0.56 | Doris Vasquez -Omar Vanegas         | Asistió |       |
| 4 | 502 | 0.65 | Rosalía López                       | Asistió | 9-202 |
| 4 | 503 | 0.64 | Aura Betriz López Nieto             | Asistió | 3-301 |
| 4 | 504 | 0.6  | Julia Clemencia Echeverri Branch    | Asistió | 4-504 |
| 5 | 101 | 0.41 | José Alejandro Gallego              | Asistió |       |
| 5 | 102 | 0.43 | José del Carmen Morales             | Asistió | 8-502 |
| 5 | 103 | 0.51 | Claudia Torres Segura               | Asistió | 8-502 |
| 5 | 104 | 0.43 | Jorge Gómez Pulido -                | Ausente |       |
| 5 | 201 | 0.51 | Alexandra Camacho                   | Asistió |       |
| 5 | 202 | 0.51 | Luz Marina Urbano de Cuellar        | Asistió |       |
| 5 | 203 | 0.48 | José Eduardo Cohen                  | Asistió |       |
| 5 | 204 | 0.45 | Edith María Tavera -                | Asistió |       |
| 5 | 301 | 0.51 | Odilia Ramírez                      | Asistió |       |
| 5 | 302 | 0.51 | Arteaga Rafael Diaz - Raquel        | Asistió |       |
| 5 | 303 | 0.48 | Vicky garrido - Abril Isauro        | Asistió |       |
| 5 | 304 | 0.47 | María Eugenia Bejarano              | Asistió | 5-304 |



|   |     |      |                                        |         |        |
|---|-----|------|----------------------------------------|---------|--------|
| 5 | 401 | 0.47 | Flores Borda Guillermo                 | Asistió | 5-402  |
| 5 | 402 | 0.49 | Calderon Diaz Rocio Del Pilar          | Asistió | 5-402  |
| 5 | 403 | 0.49 | Germán Andrés Rico / Ana Nieto         | Asistió |        |
| 5 | 404 | 0.45 | Edgar Rugeles                          | Asistió |        |
| 5 | 501 | 0.6  | Marco Antonio Acosta                   | Asistió |        |
| 5 | 502 | 0.73 | Nelly la Rota                          | Ausente |        |
| 5 | 503 | 0.65 | Luz Urbano de Cuéllar- Ernesto Cuellar | Asistió |        |
| 5 | 504 | 0.59 | Jaime Calderon                         | Asistió | 5-304  |
| 6 | 101 | 0.44 | Elena Navas                            | Asistió | 6-101  |
| 6 | 102 | 0.51 | Maritza Giraldo Trujillo               | Ausente |        |
| 6 | 103 | 0.51 | Mario Alberto Rodríguez                | Asistió | 3-103  |
| 6 | 104 | 0.44 | Ariolfo Bernal Bohorquez               | Asistió |        |
| 6 | 201 | 0.44 | Ricardo Navarro / Patricia Medina      | Asistió | 6-101  |
| 6 | 202 | 0.51 | Viviana Pulido Franco                  | Asistió | 10-302 |
| 6 | 203 | 0.5  | Dario Ortiz Serrano                    | Asistió |        |
| 6 | 204 | 0.6  | Rocio Caceres                          | Asistió |        |
| 6 | 301 | 0.44 | Lida Marcela Pinto Cepeda              | Asistió |        |
| 6 | 302 | 0.5  | Peregrino Eudoro Diaz                  | Asistió |        |
| 6 | 303 | 0.52 | Rosa Angela Osorio Rojo                | Asistió |        |
| 6 | 304 | 0.5  | Nestor Ramos                           | Asistió | 6-304  |
| 6 | 401 | 0.44 | Carlos Alberto López González          | Asistió | 8-203  |
| 6 | 402 | 0.51 | Mónica Duran Velez                     | Asistió |        |
| 6 | 403 | 0.51 | Jaime Fandiño Rozo                     | Asistió |        |
| 6 | 404 | 0.5  | Norbert Cardenas                       | Asistió |        |
| 6 | 501 | 0.59 | María Clara Carreño                    | Asistió | 3-301  |
| 6 | 502 | 0.75 | Rafael Ramos Cruz                      | Asistió | 6-304  |
| 6 | 503 | 0.67 | Juan Pablo Uribe                       | Asistió |        |
| 6 | 504 | 0.64 | Ramírez De Carrillo María              | Asistió |        |



|   |     |      |                                   |         |        |
|---|-----|------|-----------------------------------|---------|--------|
| 7 | 101 | 0.45 | Isabel Rojas Lindarte             | Asistió |        |
| 7 | 102 | 0.52 | German Buitrago Forero            | Asistió |        |
| 7 | 103 | 0.51 | Sandra Montenegro Mora            | Asistió |        |
| 7 | 104 | 0.39 | Fernando Ballesteros              | Asistió |        |
| 7 | 201 | 0.5  | Blanca Forero Mery la Rota        | Ausente |        |
| 7 | 202 | 0.49 | máximo Barrera Lizarazo           | Ausente |        |
| 7 | 203 | 0.5  | María Yovana Linares              | Asistió |        |
| 7 | 204 | 0.45 | María Eugenia Diaz Ramírez        | Asistió |        |
| 7 | 301 | 0.5  | Luis Francisco Capacho Pérez      | Asistió |        |
| 7 | 302 | 0.51 | Mónica Chacón - Marthas Lindo     | Asistió | 10-104 |
| 7 | 303 | 0.5  | Dagoberto Mojica                  | Asistió |        |
| 7 | 304 | 0.44 | Doris Montoya Martínez            | Asistió |        |
| 7 | 401 | 0.51 | Nelly Yaneth Duarte Ortega        | Asistió |        |
| 7 | 402 | 0.51 | Ruben González García             | Asistió |        |
| 7 | 403 | 0.51 | Daniel Bonilla                    | Asistió |        |
| 7 | 404 | 0.44 | Camilo Acosta                     | Asistió |        |
| 7 | 501 | 0.66 | Tania Briceño                     | Ausente |        |
| 7 | 502 | 0.67 | Esau Martínez - Luz Marina Prieto | Asistió | 7-502  |
| 7 | 503 | 0.66 | Mario Humberto Rey                | Asistió |        |
| 7 | 504 | 0.59 | Esau Martínez - Luz Marina Prieto | Asistió | 7-502  |
| 8 | 101 | 0.46 | Ciro José Durán Avendaño          | Asistió |        |
| 8 | 102 | 0.52 | Edilberto Vaca Melo               | Asistió | 8-301  |
| 8 | 103 | 0.47 | Ana Tulia Cuellar                 | Asistió |        |
| 8 | 104 | 0.44 | David Avila - Jesús Avila         | Asistió |        |
| 8 | 201 | 0.45 | Blanca Cecilia Tovar Páez         | Asistió |        |
| 8 | 202 | 0.5  | Clara Murcia                      | Asistió |        |
| 8 | 203 | 0.51 | José German Moreno                | Asistió | 8-203  |
| 8 | 204 | 0.5  | Karina González                   | Asistió |        |



|   |     |      |                                     |         |       |
|---|-----|------|-------------------------------------|---------|-------|
| 8 | 301 | 0.44 | Jennifer Lewis Uribe                | Asistió | 8-301 |
| 8 | 302 | 0.49 | Diana Echeverry                     | Asistió |       |
| 8 | 303 | 0.5  | María Pia Ángel                     | Asistió |       |
| 8 | 304 | 0.51 | Víctor Manuel Sandoval              | Asistió |       |
| 8 | 401 | 0.44 | Tatiana Andrea Paz                  | Asistió | 1-304 |
| 8 | 402 | 0.5  | Sara Alcira Rojas                   | Asistió |       |
| 8 | 403 | 0.52 | Patricia Bermúdez                   | Asistió |       |
| 8 | 404 | 0.51 | Armando Baquero                     | Asistió |       |
| 8 | 501 | 0.59 | Cecilia Pineda de Marín             | Asistió |       |
| 8 | 502 | 0.67 | Jaime Bernal                        | Asistió | 8-502 |
| 8 | 503 | 0.68 | Laura Smith Posada de Gómez         | Asistió |       |
| 8 | 504 | 0.65 | Mariela de Rubio                    | Asistió |       |
| 9 | 101 | 0.34 | Julia Elena Uribe                   | Ausente |       |
| 9 | 102 | 0.46 | Claudia Moreno - Galvis Eduardo     | Asistió |       |
| 9 | 103 | 0.47 | Pedro Vergara                       | Asistió |       |
| 9 | 104 | 0.47 | Pilar del Carmen Triviño            | Asistió |       |
| 9 | 201 | 0.45 | Jaime Santos - Natividad López      | Asistió |       |
| 9 | 202 | 0.43 | José Edilberto Páez - Amparo Guzman | Asistió | 9-202 |
| 9 | 203 | 0.46 | José Edilberto Páez - Amparo Guzman | Asistió | 9-202 |
| 9 | 204 | 0.52 | Martha Blanco Guarín                | Asistió |       |
| 9 | 301 | 0.5  | Cesar Hernando Perilla              | Asistió |       |
| 9 | 302 | 0.4  | Hugo Soto Cabrera -Madeleine Soto   | Asistió |       |
| 9 | 303 | 0.44 | Manuel Cañon                        | Asistió |       |
| 9 | 304 | 0.45 | Carlos Alberto Herrera Granados     | Asistió |       |
| 9 | 401 | 0.44 | María Teresa Pérez                  | Asistió |       |
| 9 | 402 | 0.46 | Eduardo Camacho -                   | Asistió |       |
| 9 | 403 | 0.46 | Henry Diaz Cruz                     | Asistió |       |
| 9 | 404 | 0.39 | Enrique Vargas Hernadez             | Asistió | 4-403 |



|    |     |      |                                      |         |        |
|----|-----|------|--------------------------------------|---------|--------|
| 9  | 501 | 0.59 | Paola Prieto                         | Asistió |        |
| 9  | 502 | 0.6  | Luis Fernando Arenas                 | Asistió |        |
| 9  | 503 | 0.61 | German Torres - Matha Torres         | Asistió |        |
| 9  | 504 | 0.6  | Carlos Rodríguez                     | Asistió |        |
| 10 | 101 | 0.52 | Gladys Ramírez                       | Asistió |        |
| 10 | 102 | 0.51 | Ana María Aguirre Silva              | Asistió |        |
| 10 | 103 | 0.51 | López Elizabeth - Serna Humberto     | Asistió |        |
| 10 | 104 | 0.46 | José Alvaro Chacón                   | Asistió | 10-104 |
| 10 | 201 | 0.5  | Gladys Malagon Tiuso                 | Asistió |        |
| 10 | 202 | 0.51 | Leonor Sánchez - Nataly López        | Ausente |        |
| 10 | 203 | 0.5  | Cortes Castillo Aura Sonia           | Asistió |        |
| 10 | 204 | 0.53 | Segundo Luis Angulo                  | Asistió |        |
| 10 | 301 | 0.5  | Roberto Suarez                       | Asistió |        |
| 10 | 302 | 0.5  | Carlos Julio Pacheco - Quiroz Martha | Asistió | 10-302 |
| 10 | 303 | 0.5  | Héctor Calderon                      | Asistió |        |
| 10 | 304 | 0.51 | Alfredo Perea                        | Asistió |        |
| 10 | 401 | 0.51 | Silvia Carolina López-               | Asistió |        |
| 10 | 402 | 0.5  | Rojas Muñoz Luis Hernando            | Asistió |        |
| 10 | 403 | 0.51 | Ricardo Alvarado -                   | Asistió |        |
| 10 | 404 | 0.52 | Alvaro Giovanni López                | Asistió |        |
| 10 | 501 | 0.65 | Andrés Murcia - Giraldo Marcela      | Asistió |        |
| 10 | 502 | 0.68 | María Dolores Gutiérrez              | Asistió |        |
| 10 | 503 | 0.67 | Zulma Gómez                          | Asistió |        |
| 10 | 504 | 0.64 | Gilberto Maldonado Pinoleta          | Asistió |        |

Quórum conectado: **71.55%**





Luego de verificar el Quórum, siendo las 08:17 a.m, se encuentra presente y/o representados al iniciar la reunión el 71,55% del total de los coeficientes, por lo tanto, se puede deliberar y tomar decisiones válidas, se declara abierta la Asamblea Ordinaria y se continúa con el orden del día.

#### Por parte de la Administración asisten:

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Sra. Mayerly Lizarazo | – Representante Legal (s)   |
| Sra. Ingrid Rojas     | - Administradora delegada   |
| Ing David Ospina      | - Area técnica de Admejores |
| Sr. Pablo Anaya       | - Contador Admejores SAS    |

## 2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Aprobado con el 71.25%.





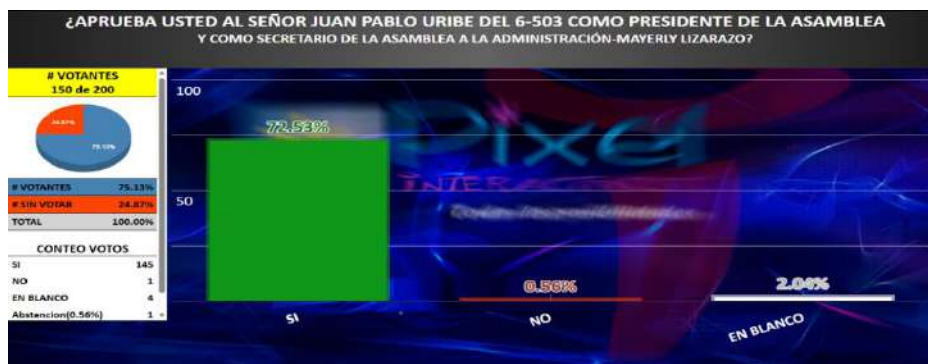
### 3. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

(Desde el min. 16:10 hasta el min 38:51)

Se concede un tiempo para hacer la debida postulación a presidente y secretario de la asamblea. Se postula como presidente y secretario de la asamblea a las siguientes personas:

- **Presidente de la asamblea**, al señor Juan Pablo Uribe del 6-503.
- **Secretario de la asamblea**, la administración, la señora Mayerly Lizarazo.

Se aprueba la designación del presidente y secretario postulados, con el voto favorable del 72,53 % del quórum.



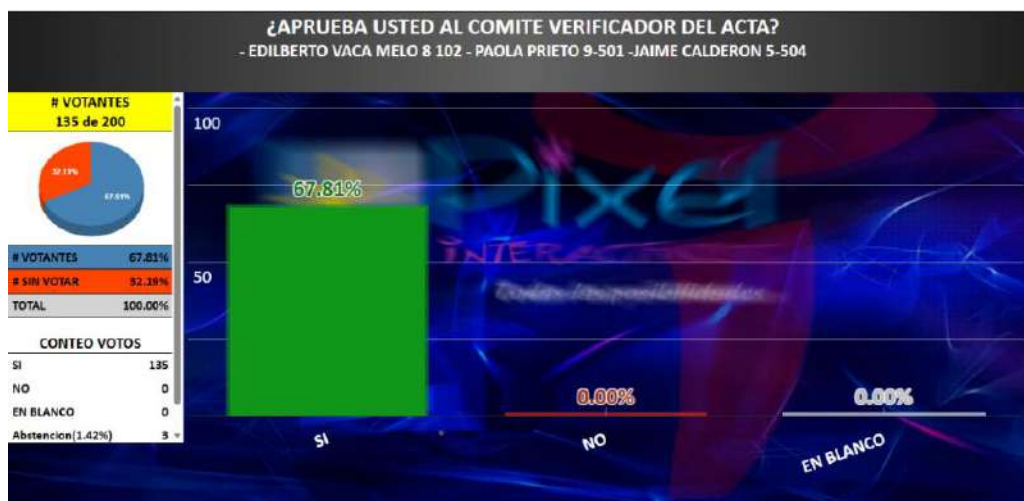
### 4. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

(Desde el min. 39:21 hasta el min 44:10)

Se concede un tiempo para hacer la debida postulación para el comité verificador del acta de la asamblea. Se postulan las siguientes personas:

- Edilberto Vaca Melo 8-102
- Paola Prieto 9-501
- Jaime Calderón 5-504

Se aprueba la confirmación del comité verificador del acta con el 67.81% de votos favorables del quórum, correspondiente a los postulados anteriormente.







## 5. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

(Desde el min. 44:16 hasta el min 48:14)

El reglamento fue enviado con anticipación; en consecuencia, no se realiza su lectura durante la asamblea.

**C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I**

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

Página WEB: <http://santamariadelalcazar1.com>

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS  
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

FECHA

2

17/05/2024

## 5. REGLAMENTO ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS AÑO 2026

Como es de su conocimiento, participar e intervenir en las deliberaciones de la Asamblea con voz y voto, es uno de los derechos más importantes de los copropietarios; igualmente, en razón a que en ella se toman decisiones de suma importancia que atañen y obligan a todos. La participación en la Asamblea se convierte también en uno de los Principales deberes y obligaciones de los Propietarios.

Por lo anterior, buscando realizar una Asamblea ordenada dinámica y cómoda para todos, que cumpla los objetivos presentados con la deliberación justa y debida, se ha previsto lo siguiente:

La asistencia se tendrá en cuenta al inicio y final de la Asamblea, para lo cual se realizará un llamado de asistencia para validar la información y establecer si hay quórum con el fin que todas las decisiones sean válidas

### REGLAMENTO DEL DEBATE

1. El presidente de la Asamblea es el director del debate, solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.
2. El secretario general tiene las siguientes funciones dentro de la Asamblea:
  - Asignar el orden del derecho a uso de la palabra, pasándola al director del debate.
  - Llevar el orden de las intervenciones de los copropietarios y firmar el acta.
  - Los participantes que quieran hacer uso de la palabra la pedirán levantandola mano para que sean anotadas por el secretario y posteriormente el director del debate la concederá en el respectivo orden.
3. Las personas que hayan obtenido la palabra deben indicar su nombre, su calidad de asistente (copropietario poderdante), número de torre y apartamento.
4. Cada expositor puede hacer uso de la palabra hasta por 2 minutos, en cada tema no podrá ningún participante de la Asamblea hacer uso de la palabra más de dos veces, con derecho a réplica.
5. Todo participante que haga uso de la palabra debe dirigirse al pleno de la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar diálogo con ellas. La exposición del pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa, evitando las discusiones inútiles y lenguaje ofensivo y violento.
6. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido, sólo por el director del debate para controlar el tiempo o el objeto de la exposición.
7. Las proposiciones que pasan a ser discutidas y sometidas a la votación deberán ser elaboradas y presentadas por escrito con tres días de antelación a la reunión (14 de marzo de 2025), debidamente firmadas y dirigidas al director del debate. (El secretario tomará nota para el acta).
8. Los apartamentos que tengan más de un dueño serán representados únicamente por uno designado entre ellos.
9. La Asamblea es exclusiva de propietarios o apoderados debidamente identificados.



Se lleva a cabo la votación para su aprobación, obteniendo un 69,97 % de votos favorables del quórum.



## 6. PRESENTACIÓN INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AÑO 2025

(Desde el min. 48:23 hasta el min 1:01:15)

La señora Ingrid Johana Ruiz, en calidad de administradora delegada, presenta el informe de gestión.



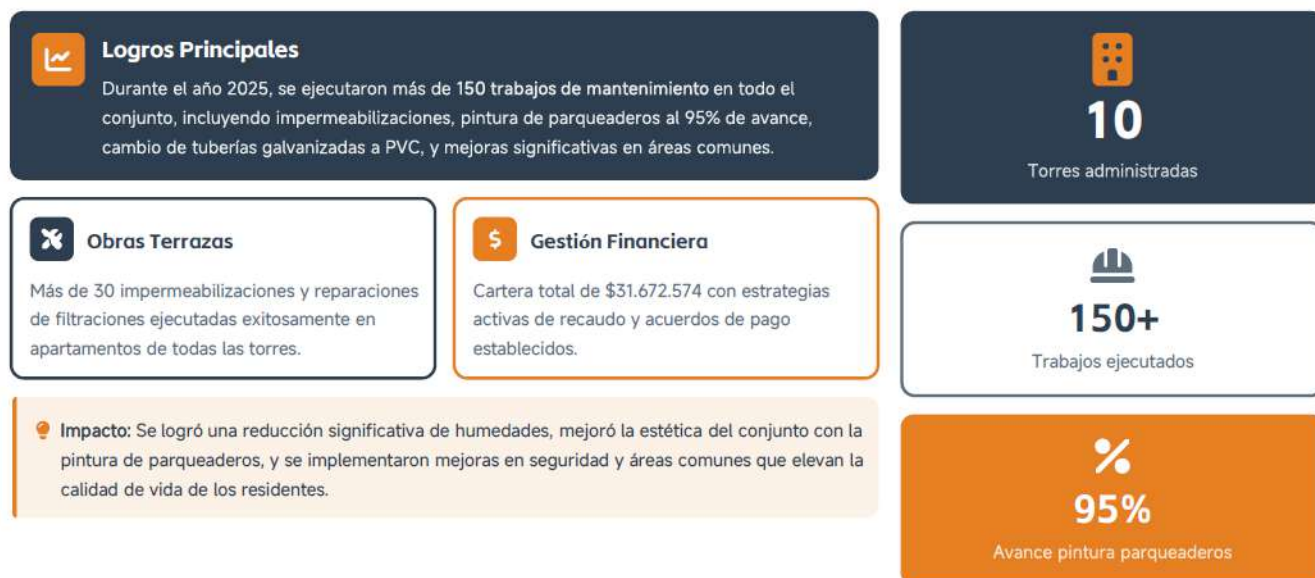




## Resumen Ejecutivo del Año 2025



## Panorama General de la Gestión 2025





# Contratos vigentes

| CONJUNTO SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H. |               |                                       |                          |                         |
|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| SERVICIOS FIJOS - CONTRATOS             |               |                                       |                          |                         |
| PROVEEDOR                               | NIT / CEDULA  | SERVICIO                              | VIGENCIA                 |                         |
|                                         |               |                                       | DESDE                    | HASTA                   |
| AXXA COLPATRIA (ALIANZA GERENCIAL)      | 860002184     | POLIZA DE SEGUROS 3818 RAMO 21 SUC 61 | 30 DE AGOSTO 2025        | 30 DE AGOSTO 2026       |
| ADMEJORES S.A.S                         | 800.170.851   | ADMINISTRACIÓN                        | 30 DE NOVIEMBRE 2024     | 01 DE DICIEMBRE 2025    |
|                                         |               | CONTABILIDAD                          |                          |                         |
| ADMEJORES SERVIASEO S.A.S               | 900.581.109   | OPERARIO DE OFICINA                   | 30 DE NOVIEMBRE 2024     | 01 DE DICIEMBRE 2025    |
| HOUSE DEPOT                             | 800.178.002-1 | RECEPCIONISTA                         | 01 DE OCTUBRE 2025       | 30 DE SEPTIEMBRE 2026   |
| LUIS FERNANDO CALDERÓN GÓMEZ            | 16.446.852    | REVISORÍA FISCAL                      | 15 DE MARZO 2025         | ASAMBLEA ORDINARIA 2026 |
| TE SERVIMOS S.A.S                       | 830.146.196   | TODEROS - JARDINERO                   | 01 DE NOVIEMBRE DE 2025  | 31 OCTUBRE DE 2026      |
| TE SERVIMOS S.A.S                       | 830.146.196   | SERVICIO ASEO 4 OPERARIOS             | 01 DE SEPTIEMBRE DE 2025 | 31 DE AGOSTO DE 2026    |
| SEGURIDAD SUPERIOR LTDA                 | 860.066.946-6 | VIGILANCIA PRIVADA                    | 09 DE ENERO DE 2025      | 08 DE ENERO DE 2026     |
| 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   |
| TECNIVEC S.A.S                          | 901.396.777-1 | MTTO ASCENSORES                       | 31 OCTUBRE DE 2025       | 01 NOVIEMBRE DE 2026    |

## Áreas Comunes y Servicios

### Jardinería

- ✓ Labores diarias de jardinería en todo el conjunto
- ✓ Poda de arbustos cerca perimetral
- ✓ Corte de ramas árboles del parque
- ✓ Compra de nuevas plantas
- ✓ Arreglo jardinería recepción
- ✓ Cerramiento parcial detrás torres 1 y 2

### Aseo

- Labores diarias del personal de servicios generales
- Brigada especial arenero parque 3 etapas
- Venta de reciclaje mensual
- Capacitación Te Servimos para decapado y encerado

### Mantenimiento Gimnasio



### Fumigación

Proveedor: ICAAS Ingeniería

Control de plagas y roedores - Zonas comunes mensual

Desratización - 3 refuerzos anuales interna y externa

Fumigación árboles - Control preventivo

### Señalización

Adecuación de señalización de torres completada. Instalación de avisos prohibido parquear y señalización de parqueaderos.

### Gimnasio

Dotación: Banco para pesas, 8 barras tipo rosca

Mantenimiento: Preventivo mensual máquinas

Arreglos: Espejo, elípticas y estáticas

### Áreas Comunes

- Salón social: Arreglo humedad, pintura
- Capilla: Restauración puerta, limpieza marquesina
- Plazuela: Nivelado adoquines, pintura bancas
- Porterías: Pintura sur y norte, impermeabilización
- Oratorio: Lavado cornisas

Proveedor Te Servimos: Cambio de guadañadora, barra expansiva y corta ramas por nuevos (comodato).





## Infraestructura

### Pintura de Parquaderos - Avance 95%

#### Torres 3 y 4

- Pintura techos y paredes
- Demarcación y señalización
- Pintura de barandas

#### Torres 6, 7, 8 y 9

- Pintura fachadas impermeabilizadas
- Pintura de pasamanos
- Señalización completa

Progreso Total del Proyecto

95%

### Reflectores Solares

Instalación de 36 reflectores solares en perímetro del conjunto para sustituir iluminación eléctrica.

### Ascensores

Mantenimiento preventivo y correctivo mensual por Tecnivec. Cambio de repuestos en torres 1, 2, 4 y 10.  
Proveedor: Tecnivec



LAVADO DE TANQUE DE AGUA POTABLE

### Sistemas de Bombeo

Mantenimiento bimensual por Bombas M.E.P.:

- Equipos de bombeo
- Eyectoras
- Lavado de tanque de reserva
- Calibración de sistemas

### Citofonía

Reparación tarjeta matriz, cambio de cable de consola, mantenimiento a bocina.

Proveedor: Dacoro Soluciones

### Seguridad

Mantenimiento de cerca perimetral, CCTV, puertas vehiculares y calibración de sistemas.



Labores diarias del personal de servicios generales



## CONTRATO Y ALCANCE

### Obra Aprobada: Contrato Fundición de Placas Parqueaderos torres 4 y 5



La intervención consistió en la ejecución de dos (2) placas de contrapiso en concreto reforzado para tránsito vehicular, localizadas frente a la Torre 4 y Torre 5 del conjunto residencial, incluyendo:

- Preparación de superficies.
- Refuerzo estructural localizado.
- Fundición, nivelación y acabado.
- Curado, protección y habilitación progresiva para tránsito.
- Limpieza final y disposición de residuos.

Las placas fueron diseñadas para resistir cargas vehiculares propias de circulación interna, cumpliendo con prácticas constructivas habituales y especificaciones técnicas definidas por la Administración.

## ESTADO FINAL DE LA OBRA

Al cierre de la intervención se constató que:

- Las placas se encuentran correctamente fundidas, niveladas y curadas.
- Los acabados superficiales son uniformes y aptos para tránsito vehicular.
- Se ejecutaron labores de limpieza general y lavado final del área.
- No existen pendientes técnicos ni constructivos asociados a la ejecución de la mano de obra.
- Las zonas intervenidas se encuentran en condiciones operativas y funcionales.

## FLUJO FINANCIERO Y LIQUIDACIÓN

Dentro del flujo financiero, se debe recordar que el contrato se divide en dos etapas:

1. Corrección de placas por un valor de \$7.369.600
2. Corrección de vigas por un valor de \$5.700.000

Teniendo en cuenta lo anterior, se presenta el estado y liquidación pertinente.  
Costo total \$13,069,600.

|         | VALOR           | ANTIPO          | VALOR POR PAGAR<br>SIN DESCUENTO | DESCUENTO     | VALOR FINAL A<br>PAGAR |
|---------|-----------------|-----------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| ETAPA 1 | \$ 7.369.600,00 | \$ 2.210.880,00 | \$ 5.158.720,00                  | \$ -          | \$ 5.158.720,00        |
| ETAPA 2 | \$ 5.700.000,00 | \$ 2.850.000,00 | \$ 2.850.000,00                  | \$ 350.000,00 | \$ 2.500.000,00        |
|         | VALOR TOTAL     |                 |                                  |               | \$ 7.658.720,00        |



# CONCEPTO TÉCNICO – CONDICIÓN DE CIMENTACIÓN EXISTENTE



## CONCEPTO TÉCNICO – CONDICIÓN DE CIMENTACIÓN EXISTENTE

### Antecedentes

La edificación objeto de análisis corresponde a un conjunto residencial con una antigüedad aproximada de 35 años, en el cual se adelantaron labores de demolición y reposición de placa de concreto, debido a la presencia de fisuración severa y deterioro del elemento.

Durante las actividades de intervención se dejó al descubierto parte de la cimentación y vigas de concreto, evidenciándose condiciones en peores condiciones.

### Observaciones técnicas relevantes

1. **Presencia de agua problemática asociada a nivel freático**
  - Se evidencia acumulación permanente de agua en la excavación, lo cual es indicativo de la presencia de nivel freático superficial o filtraciones subterráneas cercanas.
  - El agua no presenta flujo controlado ni drenaje natural, lo que genera excesivamente prolongado en contacto directo con los elementos estructurales.
2. **Deficiente evacuación hidráulica**
  - No se evidencia un sistema de drenaje funcional (línea franco, subterráneo o colectivo).
  - La ausencia de flujo adecuado del agua genera presión hidrostática constante sobre la cimentación y elementos adyacentes.
3. **Deterioro del concreto**
  - Se observa segregación del concreto, pérdida de pasta cementante y exposición de agregados.
  - El concreto presenta desintegración superficial y pérdida de cohesión efectiva, atribuida a:
    - Contacto prolongado con humedad.
    - Posibles ciclos de saturación-secado.
    - Involuntarios movimientos de materiales.
  - Se evidencia exposición y corrosión incipiente del acero de refuerzo, lo cual compromete la ductilidad y capacidad resistente.



## 4. Condiciones constructivas antiguas

Las técnicas constructivas y los materiales corresponden a normativas anteriores, con técnicas, materiales de fabricación e implementación frente a las actuales.

Posible ausencia de barrera capilar, impermeabilización plástica y papélica, y sistema de control de agua subterránea.

### Análisis técnico

La cimentación de nivel freático alto, falta de drenaje adecuado y material empacado, las genera en un caso grave de deterioro del concreto, reduciendo su capacidad estructural.

La permeación del agua sin control

- Incrementa la presión hidrostática.
- Aumenta la carbonatación y corrosión del refuerzo.
- Reduce la adherencia al concreto.
- Genera fisuración secundaria y desplazamientos.

### Recomendaciones técnicas

#### 1. Manejo del agua subterránea

Se debe tener en cuenta que la presencia de agua subterránea en el punto actualizado, interviene, no obstante, no probable que en el resto de los componentes de la placa alterada la cimentación también se presente acumulación de agua, por lo tanto, resulta indispensable contar de manera previa y puntual la causa puntual del problema hidrológico, antes de ejecutar cualquier intervención o reparación estructural, con el fin de garantizar la efectividad y durabilidad de las soluciones e implementaciones.

- Instalación de sistema de drenaje perimetral o distribuido de aguas subterráneas.
- Implementación de sondas con bombas automáticas al nivel freático en permanente.
- Conductión del agua a un punto de descarga autorizado, evitando contaminación.

La planteada por el Departamento Técnico corresponde al escenario ideal de intervención: un embargo, es importante precisar que, en caso de detener un flujo activo de evacuación o drenaje, este deberá implementarse de manera puntual en todo el sistema, y no de forma puntual, por lo tanto, y como medida preventiva, se recomienda realizar un drenaje perimetral que permita la inspección y

Página 2 de 4



## 5. Preparación de la superficie

Se recomienda continuar con el proceso de subsanación de agua de drenaje, teniendo en cuenta la anterior se recomienda:

- Retiro total del concreto deteriorado y desplazado hasta encontrar material sano.
- Limpieza mecánica del acero de refuerzo expuesto.

### 3. Reparación del concreto

- Demoliciones mediante:
  - Martillo neumático de impacto (10 a 15 kg según material).
  - Cuchillos capaces de baja permeabilidad.
- Uso obligatorio de juntas de adherencia entre el concreto existente y el nuevo.

### 5. Impermeabilización

- Aplicación de impermeabilización según en contacto con el terreno.
- En la parte, complementaria con impermeabilización positiva desde el interior.

### Conclusiones

La condición observada no corresponde a una falla puntual, sino a un problema hidrológico-estructural acumulado, probablemente asociado al nivel freático, delante drenaje y mantenimiento de las estructuras.

Cualquier reparación superficial de mejora del manejo del agua resultará insuficiente y de corta duración.

Se recomienda abordar la intervención a forma integral, garantizando el control del agua, seaque de la estabilidad estructural del concreto, garantizando así la durabilidad y seguridad de la edificación.

Teniendo en cuenta de la anterior y para dar tranquilidad al proceso, se recomienda continuar con la intervención a forma integral, garantizando el control del agua, seaque de la estabilidad estructural del concreto, garantizando así la durabilidad y seguridad de la edificación.

Se requiere contar la elaboración de un concepto técnico-estructura geotécnico, para tener en cuenta de la viga de cimentación y del sistema de drenaje.

Página 3 de 4



## 6. Impermeabilización

Se recomienda continuar con el proceso de subsanación de agua de drenaje, teniendo en cuenta la anterior se recomienda:

Se recomienda continuar con el proceso de subsanación de agua de drenaje, teniendo en cuenta la anterior se recomienda:

- Retiro total del concreto deteriorado y desplazado hasta encontrar material sano.
- Limpieza mecánica del acero de refuerzo expuesto.

### 3. Reparación del concreto

- Demoliciones mediante:
  - Martillo neumático de impacto (10 a 15 kg según material).
  - Cuchillos capaces de baja permeabilidad.
- Uso obligatorio de juntas de adherencia entre el concreto existente y el nuevo.

### 5. Impermeabilización

- Aplicación de impermeabilización según en contacto con el terreno.
- En la parte, complementaria con impermeabilización positiva desde el interior.

### Conclusiones

La condición observada no corresponde a una falla puntual, sino a un problema hidrológico-estructural acumulado, probablemente asociado al nivel freático, delante drenaje y mantenimiento de las estructuras.

Cualquier reparación superficial de mejora del manejo del agua resultará insuficiente y de corta duración.

Se recomienda abordar la intervención a forma integral, garantizando el control del agua, seaque de la estabilidad estructural del concreto, garantizando así la durabilidad y seguridad de la edificación.

Teniendo en cuenta de la anterior y para dar tranquilidad al proceso, se recomienda continuar con la intervención a forma integral, garantizando el control del agua, seaque de la estabilidad estructural del concreto, garantizando así la durabilidad y seguridad de la edificación.

Se requiere contar la elaboración de un concepto técnico-estructura geotécnico, para tener en cuenta de la viga de cimentación y del sistema de drenaje.

Página 4 de 4



## C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65

Teléfonos: 2136871-3505456825

Página WEB: <http://santamariadelalcazar1.com>





#### MEJORAMIENTO ESTÉTICO

### Lavado de Tanques y Fumigación

Se realizó el lavado y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable, actividad ejecutada por la empresa BOMBAS MEEP Y ICAAS, la cual cuenta con certificación favorable de la Secretaría Distrital de Salud. Como soporte de la actividad realizada, la Administración recibió el protocolo de lavado y desinfección de tanques de agua potable, las fichas técnicas de los productos utilizados y el concepto sanitario emitido por la autoridad competente, dejando constancia del cumplimiento de la normatividad sanitaria vigente.

Ubicación: Tanques

Se ejecutaron labores de control de roedores y fumigación, con el fin de mitigar riesgos sanitarios y preservar las condiciones de salubridad del conjunto.

Ubicación: Zonas Comunes

#### Lavado de Tanque de Reserva



POR PARTE DE LA BOMBAS M.E.P. SE RELIZA EL 18/04/2025



FUMIGACIÓN DE CONTROL DE PLAGAS Y ROEDORES ZONAS COMUNES



VER REFUERZO DE DESRATIZACIÓN POR PARTE DE ICAAS INTERNA Y EXTERNA (MAYO 22 / 2025)



Resultado Final Cumplimiento con La Normatividad vigente

## Gestión Administrativa de Obras - Terrazas

#### Trabajos Realizados por Torre

##### Torre 1

- 1-204: Enchape terraza, cambio sifón e impermeabilización
- 1-203: Impermeabilización terraza 2-104
- 1-501: Filtración cocina

##### Torre 4

- 4-504: Impermeabilización techo alcoba
- 4-202: Humedad por terraza 4-102
- 4-104: Impermeabilización fachada

##### Torre 8

- 8-402: Emboquillada muro fachada
- 8-504: Impermeabilización techo
- 8-501: Impermeabilización teja y vigacanal

##### Torre 2

- 2-501: Filtración alcoba y estudio
- 2-502: Filtración cocina
- 2-402: Bandeja filtración parqueadero

##### Torre 6

- 6-504: Filtración alcoba y jardinera
- 6-502: Cambio miples galvanizado a PVC
- 6-503: Impermeabilización materia y tejado

##### Torre 9

- 9-502: Impermeabilización ventanas
- 9-504: Impermeabilización teja y materia
- 9-102: Impermeabilización terraza



#### Tipos de Intervención

- 30+ Impermeabilizaciones
- 25+ Reparaciones filtraciones
- 15+ Cambio tuberías PVC
- 20+ Resanes y pintura

#### Gestión Efectiva

Coordinación con proveedores, seguimiento de trabajos y control de calidad en cada intervención.

**Nota:** Se atendieron solicitudes de propietarios con filtraciones, humedades y problemas de impermeabilización. Algunos casos no cubiertos por administración fueron debidamente notificados.



**C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I**  
 NIT: 830.031.638 - 2  
 Calle 114 A No. 45 - 65  
 Teléfonos: 2136871-3505456825  
 Página WEB: <http://santamariadelalcazar1.com>

02 / Obras Terrazas

## Logros y Estadísticas



### Apartamentos Atendidos por Mes



**90+**

Apartamentos atendidos



**100%**

Solicitudes atendidas



**<7 días**

Tiempo promedio respuesta

### Impacto de las Obras

Reducción de Filtraciones **85%**

Satisfacción Propietarios **92%**

Cumplimiento de Cronograma **95%**

### ★ Destacados del Año

- ✓ Impermeabilización completa de terrazas en torres
- ✓ Cambio sistemático de tuberías galvanizadas a PVC
- ✓ Resanes y pintura de fachadas afectadas por humedad



Iniciativa Solidaria

## Bono Navideño



### Iniciativa de Solidaridad

A partir del 07 de diciembre se recibió dinero en la recepción del conjunto, para que los propietarios y residentes pudieran realizar aportes voluntarios destinados a los colaboradores de la copropiedad.



### Proceso Transparente

Se garantizó un proceso transparente, libre y voluntario, donde cada residente pudo contribuir para reconocer el trabajo de nuestros colaboradores.



Total Recaudado

**\$21,600,000**

Distribuido entre todos los colaboradores del edificio



Punto de recolección

### Beneficiarios



Colaboradores del edificio



Distribución por antigüedad



Reconocimiento al trabajo



GESTIÓN FINANCIERA 2025

## Ejecución Presupuestal

Estado de cumplimiento del presupuesto aprobado para la vigencia 2025

### Revisión Minuciosa de Gastos

Durante la vigencia 2025, el Consejo de Administración junto con la Administración revisó en forma minuciosa cada uno de los gastos de la copropiedad, determinando las directrices necesarias acordes con los ingresos.



**Revisión**  
Detallada de cada gasto



**Directrices**  
Establecidas según ingresos



**Trabajo**  
Consejo + Administración



### Estados Financieros

La información contable incluye los Estados de Situación Financiera con cierre a 31 de diciembre de 2025.

Corte: 31/12/2025



### Ejecución Presupuestal

Incluye revelaciones y la ejecución presupuestal completa del periodo.

Información completa



### Obligación Legal

Según el numeral 4° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

### Objetivos de la Gestión



#### 1 Control de Gastos

Supervisar que los recursos se utilicen conforme a lo aprobado



#### 2 Optimización

Buscar eficiencia en el uso de los recursos de la copropiedad



#### 3 Transparencia

Garantizar información clara a los copropietarios



#### 4 Cumplimiento

Asegurar el cumplimiento normativo y legal



### Participación

El Consejo de Administración trabajó articuladamente con la Administración para garantizar una gestión responsable y participativa.

## CUMPLIMIENTO Y CONTROL

## Gestión Financiera y Normativa



### Gestión Financiera

#### Cartera Diciembre 2025

\$31.672.574

Por cuotas de administración, parqueaderos, costas procesales y cuota extraordinaria

#### Ejecución Presupuestal

97,5%

Revisión minuciosa de gastos por Consejo y Administración



### Póliza de Seguros

Compañía:

Axa Colpatria

No. Póliza:

3818

Vigencia:

30/08/2025 - 30/08/2026

Prima:

\$76.676.092

Valor Asegurado:

\$57.329.546.626

Financiación:

3 cuotas sin interés



### Cumplimiento Normativo



#### Registro Propiedad Horizontal

Alcaldía Local Usaquén - NIT 830.03.638-2



#### Libro de Actas Actualizado

Última asamblea: 15 de Marzo del 2025 (Ordinaria)



#### Libros Contables Folios

Balances generales a corte 31 diciembre 2025



#### Obligaciones Tributarias

12 declaraciones de retención en la fuente 2025



#### Actualización RUT y RUB

Trámites realizados según normativa vigente



### Simulacro Nacional

Participación en simulacro nacional de respuesta a emergencias el 31 de octubre de 2025 con personal de la copropiedad.





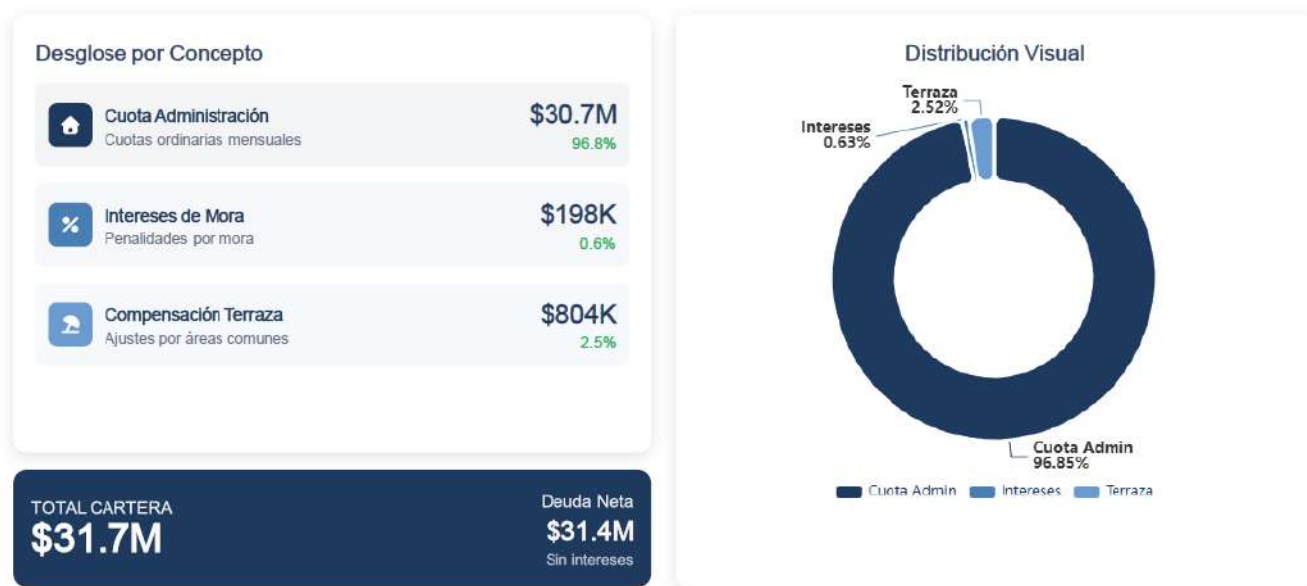
## RESUMEN EJECUTIVO

### Indicadores Clave de la Cartera



## ANÁLISIS GENERAL

### Composición de la Cartera







## Procesos

# Estado de Procesos a Cargo de Conciliar Soluciones Juridicas

Firma a cargo de la cartera:



## PROCESO APTO 9-503

Proceso judicial en curso con mandamiento ejecutivo de pago y medidas cautelares (embargo y secuestro) decretadas. Se presentaron y contestaron excepciones. El trámite presenta complejidad por el fallecimiento de uno de los demandados y la venta del 50 % del inmueble, razón por la cual se solicitó ampliación de medidas cautelares a dineros, actualmente pendiente de pronunciamiento judicial. El proceso continúa en despacho con gestiones de impulso.

## PROCESO APTO 3-103

Proceso judicial en etapa inicial. Tras agotar cobro prejurídico y recibir un abono parcial, se radicó la demanda y fue asignado el Juzgado 034 de Pequeñas Causas. A la fecha, no se registra pronunciamiento del despacho, pese a los impulsos procesales realizados.

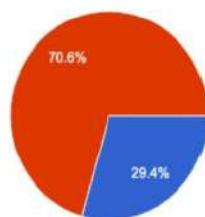
## PROCESO APTO 3-103

Entre enero de 2024 y agosto de 2025 se realizaron múltiples gestiones de cobro prejurídico mediante cartas, llamadas telefónicas, correos electrónicos y mensajes por WhatsApp, sin respuesta efectiva del propietario. En abril de 2024 se recibió una propuesta de acuerdo de pago, la cual no fue confirmada. Ante la falta de voluntad para conciliar, se informó el inicio del proceso judicial. Posteriormente, aunque se evidencian abonos parciales, el propietario no ha mantenido contacto formal, por lo que el proceso continúa en seguimiento.

# Resultado Encuesta Asamblea año 2026

Si tienes la oportunidad de escoger la modalidad de asistencia a la asamblea general de propietarios, a cual de las siguientes modalidades asistirías?

170 respuestas



● Presencial  
● Virtual

Una vez tenidas en cuenta las observaciones recibidas durante la Asamblea del año 2025 respecto a la realización de asambleas no presenciales, se llevó a cabo una encuesta dirigida a los copropietarios con el fin de definir la modalidad de la Asamblea General de Propietarios para el año 2026.

El objetivo fue conocer la opinión sobre si esta debía realizarse de manera virtual o presencial. Como resultado de la encuesta, en la cual participaron 170 copropietarios, el 70,6 % manifestó su preferencia por la modalidad virtual y el 29,4 % por la modalidad presencial.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Consejo de Administración aprobó que la Asamblea General de Propietarios 2026 se realizará de manera virtual, a través de una plataforma tecnológica contratada con la firma Pixel. Previamente a la realización de la asamblea, se llevará a cabo una preasamblea de conexión y funcionamiento de la plataforma, cuya fecha e instrucciones serán informadas oportunamente.



CIERRE Y PROYECCIÓN

## Conclusiones y Próximos Pasos



### Logros 2025

- ✓ Ejecución del 97.5% del presupuesto General
- ✓ Cumplimiento en programa de Mantenimientos
- ✓ Intervención en terrazas
- ✓ Cumplimiento del 100% de obligaciones legales y normativas
- ✓ Gestión efectiva de proveedores de servicios esenciales



### Próximos Pasos

- 1 Continuidad Mantenimientos  
Programación 2026 según cronograma
- 2 Seguimiento Cartera  
Gestión continua de cobros y morosidad
- 3 Asamblea 2026  
Preparación y convocatoria

### Agradecimientos



Extendemos nuestro más sincero agradecimiento a todos los copropietarios por su compromiso, participación y contribución durante el 2025.

Su apoyo ha sido fundamental para ejecutar proyectos que fortalecen el valor y la calidad de vida de nuestra copropiedad.

Consejo de Administración y Administración Admejores S.A.S.  
Comprometidos con la preservación del bien común

CONCLUSIONES

## Resumen Ejecutivo



### Hallazgos Principales

- Concentración significativa en deudores y torres específicas
- 53.8% de la deuda en proceso jurídico
- Un deudor concentra el 47.2% de la cartera
- Torre 9 representa casi la mitad de toda la deuda



### Oportunidades

- 73.3% de casos en etapa de recordatorio
- Intereses de mora representan solo 0.6%
- Un caso con acuerdo de pago activo
- Mayoría de deudas son cuotas administrativas

### Indicadores Clave

\$31.7M

Deuda Total

15

Deudores

53.8%

En Proceso Legal

73.3%

En Recordatorio

La gestión jurídica de los principales casos será determinante para la recuperación

Conjunto Residencial Santa María del Alcazar 1 | Diciembre 2025





## **RESPUESTA A INQUIETUDES – INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**

Las intervenciones serán atendidas en el mismo orden en que fueron presentadas:

### **1. Señor Edilberto Vaca Melo – Torre 8, Apartamento 102 (1.52)**

El señor Vacca manifiesta su inquietud respecto al costo del servicio del guarda asignado al parqueadero, indicando que dentro del informe se estaría considerando un valor que no corresponde a la realidad del servicio prestado. Señala que dicho guarda cumple un turno de 12 horas y no de 24 horas, y que el relevo es cubierto por la etapa que dispone del servicio, por lo cual el valor anual estimado de \$200.000.000 no sería correcto.

Así mismo, expresa que, a pesar de la observación realizada sobre el costo, considera que la presencia de este guarda es necesaria debido a las condiciones de inseguridad.

#### **Respuesta de la Administración Señora Ingrit Ruiz:**

La Administración agradece la observación realizada e informa que se procederá a revisar detalladamente la estructura de costos del servicio de vigilancia en el parque, con el fin de validar que los valores presentados en el informe correspondan efectivamente a las condiciones reales del servicio (turnos, cobertura y modalidad de contratación).

En caso de evidenciarse inconsistencias, se realizará el respectivo ajuste y se socializará la información corregida con la copropiedad. Así mismo, se tendrá en cuenta la apreciación sobre la necesidad del servicio dentro del análisis de seguridad del conjunto.

### **2. Señora Betty Sabogal – Torre 2, Apartamento 101**

La señora Sabogal manifiesta su inquietud respecto a lo indicado por la Administración en relación con las terrazas. Señala que, conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, las cubiertas en cualquier nivel hacen parte de la estructura del edificio. En este sentido, indica que en el conjunto las terrazas cubren áreas como garajes y depósitos, por lo que su mantenimiento estructural correspondería a la copropiedad. No obstante, precisa que los usuarios de estas áreas deben encargarse del aseo y del mantenimiento básico, como la limpieza y des taponamiento de sifones.

#### **Respuesta de la Administración Señora Ingrit Ruiz:**

Dando respuesta a lo expuesto, la Administración se permite aclarar que, de conformidad con lo establecido en la **Ley 675 de 2001** y el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, específicamente en su artículo 32, las terrazas pueden tener la calidad de bienes comunes de uso exclusivo o bienes comunes esenciales, dependiendo de su destinación y definición reglamentaria.

En ese sentido, cuando se trata de elementos estructurales (como placas, impermeabilización y componentes que afectan la estabilidad o funcionalidad del edificio), su mantenimiento y reparación corresponden a la copropiedad.

Por otra parte, el mantenimiento locativo, preventivo y de uso ordinario —como el aseo, limpieza, cuidado de superficies y el des taponamiento de sifones— es responsabilidad del propietario o residente que tenga el uso exclusivo de la terraza.

La Administración reitera que cada caso será evaluado de manera particular, con el fin de determinar el tipo de intervención requerida y establecer la responsabilidad correspondiente conforme a la normatividad vigente y el reglamento de la copropiedad.





**ARTICULO 32: REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES :**  
**DE USO EXCLUSIVO:** Los propietarios de los bienes privados a los que asignó el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2) No cambiar su destinación. 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. 4) Pagar las compensaciones económicas por el uso

La Administración se permite precisar que el objetivo frente a los mantenimientos de las zonas comunes de uso exclusivo es poder ejecutarlos de manera **más eficiente, práctica y económica**, optimizando los recursos de la copropiedad.

En este sentido, se propone que el **propietario o tenedor del bien de uso exclusivo asuma el costo de los materiales**, mientras que la Administración, en la medida de sus posibilidades, apoye con la **mano de obra**, buscando así una solución equilibrada para las partes.

Lo anterior encuentra sustento en lo establecido en el **artículo 22 de la Ley 675 de 2001**, así como en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, donde se indica que:

- Las zonas comunes de uso exclusivo pueden ser utilizadas por un propietario o tenedor determinado.
- El tenedor o usuario **debe asumir los mantenimientos necesarios derivados del desgaste natural** ocasionado por su uso.

Por lo tanto, la Administración la señora Ingrid Ruiz, reitera que esta propuesta no solo busca dar cumplimiento a la normatividad vigente, sino también facilitar la ejecución oportuna de los mantenimientos requeridos.

(2.09)

**Ernesto Cuellar torre 4 apartamento 102.** Comenta porque a las terrazas de los quintos pisos si se les hace mantenimiento.

El señor presidente solicita se de claridad sobre el tema debido a que en el informe se habló solo de las terrazas del primer piso.

Responde el ingeniero David Ospina-Admejores se realizó un acuerdo con los propietarios de las terrazas 5 piso y en el costo de la administración con un incremento adicional

### **3. Señora Clara Murcia – Torre 8, Apartamento 202**

La señora Clara Murcia solicita la palabra con el fin de realizar una precisión respecto a la calidad de las obras ejecutadas en el conjunto. Indica que, en su calidad de expresidenta del Consejo de Administración, desea brindar claridad sobre el proceso adelantado.

Manifiesta que se realizó un análisis detallado de la gestión administrativa, especialmente en lo relacionado con la ejecución de obras y la atención de diferentes requerimientos que no se estaban desarrollando de manera adecuada.





En consecuencia, el Consejo de Administración decidió, a partir del mes de agosto, iniciar un **proceso riguroso de selección de la empresa administradora**, solicitando cotizaciones y propuestas de diferentes compañías del sector.

Durante los meses de septiembre y octubre se llevó a cabo la convocatoria de varias empresas administradoras, incluyendo **Admejores**, con el propósito de evaluar distintas alternativas.

Posteriormente, y tras el análisis de tres propuestas seleccionadas, se concluyó que **Admejores** cumplía con el perfil más adecuado para las necesidades de la copropiedad.

Adicionalmente, se realizaron varias solicitudes formales orientadas a:

- Implementar **estándares de calidad** en la prestación del servicio.
- Optimizar los **procesos administrativos**.
- Mejorar la **gestión de cartera**.

Como resultado de estas acciones, se generaron cambios en el equipo de trabajo, incluyendo la Administración y la Coordinación, así como un acompañamiento más riguroso por parte del ingeniero **David Ospina**, lo cual ha permitido fortalecer el seguimiento y la ejecución de las actividades dentro del conjunto.

#### **Intervención del señor Presidente – Juan Pablo Uribe torre 6 -503**

El señor presidente, **Juan Pablo Uribe torre 6 apto 503**, manifiesta que desea dejar constancia de que en ningún momento se señaló al Consejo de Administración por falta de seguimiento. Por el contrario, resalta y agradece la labor realizada, destacando la **mejora evidente en la gestión** y el compromiso demostrado en el desarrollo de sus funciones.

#### **4. Señora Marcela Giraldo – Torre 10, Apartamento 501**

La señora Marcela Giraldo solicita que se realice una **revisión del tema de seguridad en el parque**, considerando que es un aspecto de alta importancia para la tranquilidad y bienestar de los residentes.

Así mismo, manifiesta su inquietud respecto al manejo de las inversiones realizadas en el conjunto, indicando que recientemente se efectuó la compra de una banca para el gimnasio. Señala que, desde su percepción como usuaria, se trata de una **banca estática que no está siendo aprovechada de manera óptima**, teniendo en cuenta que existen otros equipos que presentan mayor necesidad o prioridad dentro del gimnasio.

#### **Respuesta de la Administración señora Ingrit Ruiz:**

La Administración agradece las observaciones realizadas e informa que:

- En relación con la **seguridad del parque**, se tendrá en cuenta la solicitud para realizar una revisión integral del esquema de seguridad, evaluando posibles ajustes que permitan fortalecer las condiciones actuales y mitigar riesgos.
- Frente al **tema de inversiones en el gimnasio**, se revisará la pertinencia y uso de los equipos adquiridos, con el fin de evaluar su funcionalidad y priorizar futuras inversiones de acuerdo con las necesidades reales de los usuarios. Así mismo, se analizarán alternativas que permitan optimizar los recursos y mejorar el aprovechamiento de los espacios, como la compra de una banca que no es nada funcional.

**Edilberto Vaca Melo Torre 8 Apto 102:** Respecto al vigilante del parque no tiene una persona que la reemplace porque es un guardia de 12 horas solamente, pide revisar el costo de seguridad porque no es un guardia de 24 horas.

La **Señora Marcela Giraldo – Torre 10, Apartamento 501**



También desea traer otra inversión que se realizó en todas las torres que fue es el tema de los ambientadores donde se sugiere el cambio por filtros para los olores.

El señor presidente Juan Pablo Uribe 6-503 comenta que agradece el comentario de doña marcela pero recuerda que estamos en el análisis del año 2025, que en su momento trataremos temas 2026

La señora **administradora Ingrit Ruiz**, comenta que ya tienen el costo del servicio de vigilancia que sería de \$8.406.677 mensual por 9 meses \$75.600.000. con el fin de dar claridad

#### **5. Juan Zarate, Betty Sabogal Torre 2, Apartamento 101-201**

manifiesta que no le quedó clara la explicación de la administración respecto al tema de mantenimiento de terrazas, manifiesta que le corresponde a la administración

señor presidente solicita se aclare si esto tiene que ver solo con las terrazas de los primeros pisos o también aplica para los quintos pisos.

Solicita la palabra el Ingeniero David Ospina consultor de Admejores, manifestando que: explica que el conjunto se divide en zonas esenciales, no esencia, privadas y de uso exclusivo, la ley 675 manifiesta que se deben realizar los mantenimientos bajo cubiertas como lo manifiesta la propietaria, pero esto pertenece a un bien común que hace parte de una zona privada, en el Artículo 32 de la 675 tenemos un régimen especial sobre el uso exclusivo de la propiedad, quien hace mantenimientos por uso exclusivo.

El señor Ernesto Cuellar torre 4 apartamento 102 comenta por el chat porque a las terrazas del 5 piso si le realizan mantenimiento?

El Ingeniero manifiesta que, en su momento, se estableció un acuerdo entre la Administración y los tenedores de terrazas, mediante el cual los propietarios asumirían el costo de los materiales, mientras que la Administración se encargaría de la ejecución de los mantenimientos, con el propósito de mitigar el impacto económico de dichas intervenciones.

Así mismo, indica que, respecto de las terrazas ubicadas en los últimos pisos que han sido objeto de modificaciones, a estas unidades se les ha aplicado un incremento del cinco por ciento (5%) en las cuotas de administración.

Por su parte, el señor Revisor Fiscal interviene y confirma lo expuesto por el Ingeniero, precisando que, conforme al régimen de propiedad horizontal, existen dos clases de bienes comunes: (i) aquellos relacionados con la estructura del edificio, tales como bases, placas y elementos esenciales; y (ii) los bienes comunes de uso exclusivo.

En relación con estos últimos, hace referencia al artículo 23 de la Ley 675 de 2001, el cual establece de manera expresa que el mantenimiento, conservación y reparaciones de los bienes comunes de uso exclusivo corresponden al propietario que ostenta su goce y disfrute, independientemente del piso en el que se encuentren.

En este sentido, recalca que:

1. No se deben realizar modificaciones no autorizadas
2. El usuario del bien debe asumir el mantenimiento y las reparaciones que se generen como consecuencia del uso, desgaste o paso del tiempo.
3. **Bety Sabogal Apto 101 interior 2:** Respecto a las terrazas. En la ley 675 dice que las cubiertas a cualquier nivel son parte estructural de los edificios, cubren parte de los garajes y depósitos; por lo tanto, su mantenimiento y reparación le corresponde a la copropiedad. La persona que tiene la terraza solo le da el aseo necesario.
4. **Respuesta Ingeniero David Ospina:** La zona común de uso exclusivo, quién debe hacer el mantenimiento son las personas que disfrutan el bien. Se puede revisar la ley 675 art. 22 en la parte de "zonas comunes de uso exclusivo", donde se manifiesta quién debe hacer el mantenimiento.



5. **Respuesta del Revisor Fiscal:** Confirma que el Art. 23 de la ley 675 “Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo”, donde dice puntualmente que los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, en el punto 3 dice “hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar por bajo uso legítimo por paso del tiempo”. Por tanto, la reparación es por parte del propietario del bien privado.

En conclusión, es claro que la obligación de reparación y mantenimiento de los bienes comunes de uso exclusivo recae sobre el propietario que tiene su uso y disfrute.

#### **Andrés Díaz torre 6 apartamento 302**

manifiesta su inquietud frente a la reducción de los vigilantes recorredores durante el periodo de ajuste en el esquema de seguridad, solicitando se informe de qué manera dicha disminución se ve reflejada en la operación y en los costos del servicio.

Así mismo, cuestiona la decisión de retirar la vigilancia de la caseta ubicada sobre la autopista, teniendo en cuenta la percepción de incremento en situaciones de inseguridad, tales como la presencia de personas pernoctando en el parque y el consumo de sustancias psicoactivas, lo cual, según indica, genera afectaciones en el entorno y la convivencia.

#### **Respuesta de la Administración Señora Ingrit Ruiz**

La Administración informa que lo relacionado con los recorridos y la optimización del personal de vigilancia será abordado en el punto correspondiente al análisis del presupuesto.

En cuanto a la vigilancia de la caseta ubicada sobre la autopista, se señala que, dadas las condiciones financieras actuales de la copropiedad, no es viable asumir nuevamente el costo de dicho servicio.

**Juan Acosta torre 2 apartamento 102:** Pregunta quién revisa las obras menores a los Toderos aparte de la Administración.

#### **Administración señora Ingrit Ruiz: Plan de Mantenimiento y Aseo**

La Administración informa que se implementará un organigrama de labores, acompañado de personal de apoyo, con el propósito de atender las actividades pendientes y lograr, en un plazo estimado de dos (2) meses, la recuperación integral de las condiciones del conjunto.

En este sentido, se están implementando brigadas de aseo, las cuales consisten en jornadas de limpieza profunda en las diferentes áreas comunes. Se informa que el próximo miércoles se dará inicio a una nueva brigada de aseo enfocada en las plazuelas, en la que participarán todos los operarios, con el objetivo de optimizar tiempos, recursos humanos y mejorar la calidad en la prestación del servicio.

Así mismo, se cuenta con el acompañamiento de un ingeniero civil, quien apoya la supervisión y seguimiento de los diferentes proyectos y actividades de mantenimiento.

#### **Intervención – Presidente de la Asamblea**

El Presidente de la Asamblea solicita que se preste especial atención a los temas relacionados con los servicios públicos y la ejecución de obras menores, dada su relevancia para la adecuada operación y bienestar de la copropiedad.

**Clara Murcia del 802 (presidente del consejo:** Aclaró que están trabajando en las mejoras de las obras.

#### **7. Señora Rocío Cáceres – Torre 6, Apartamento 6-204 (2.13**





La señora Rocío Cáceres manifiesta su inquietud respecto a la persona o área encargada de realizar el seguimiento a los mantenimientos ejecutados en la copropiedad. Señala que, a nivel estético, se evidencian diversos “manchones” en varias zonas del conjunto, no solo como resultado de intervenciones recientes, sino también asociados al estado general de la infraestructura.

Así mismo, indica que, en las intervenciones realizadas en las terrazas, se retiró la gravilla y se instalaron bloques de color rojo, los cuales, en su criterio, afectan la armonía visual del conjunto residencial.

Adicionalmente, reconoce que los mantenimientos ejecutados durante los últimos dos (2) años han sido necesarios y han cumplido su finalidad desde el punto de vista funcional; sin embargo, considera que no han sido estéticamente adecuados.

En ese sentido, realiza un llamado a la Administración y al Consejo de Administración para que, en futuras intervenciones, se tenga en cuenta el componente estético, procurando mayor uniformidad y coherencia visual en las zonas comunes.

Finalmente, extiende un reconocimiento al Consejo de Administración y a la Administración, destacando que la labor que desempeñan no es sencilla.

#### **Respuesta de la Administración – señora Ingrid Ruiz**

La Administración agradece la observación y el reconocimiento expresado, e informa que el seguimiento de los mantenimientos ejecutados en la copropiedad se encuentra a cargo del equipo administrativo y técnico del conjunto.

No obstante, se acoge la recomendación relacionada con el componente estético, reconociendo la importancia de garantizar no solo la funcionalidad de las intervenciones, sino también su adecuada integración y armonía visual con el entorno.

En adelante, se procurará fortalecer los criterios estéticos en la planeación y ejecución de los mantenimientos, mediante la evaluación de materiales, acabados y diseños que contribuyan a conservar una imagen uniforme del conjunto, sin detrimento de la eficiencia técnica de las soluciones implementadas.

Así mismo, se realizará una revisión de las áreas señaladas, con el fin de identificar y adelantar las acciones de mejora a que haya lugar.

- 8. Luis Miguel Rodríguez Torre 4 apartamento 602**, comenta su preocupación con el tema de la seguridad y quiere entender que fue lo que se hizo con la seguridad que se redujo del personal de recorredores

#### **Respuesta de la Administración señora Ingrid Ruiz**

##### **Esquema de Seguridad – Vigencia 2025**

Para la vigencia 2025 se mantuvo el esquema de seguridad vigente hasta el mes de agosto, fecha en la cual se decide suspender el servicio de vigilancia del parque. Esta decisión se adopta en razón a que los conjuntos Alcázares 2 y 3 dejaron de realizar sus aportes para cubrir dicho servicio y, adicionalmente, la copropiedad no contaba con la capacidad financiera para asumir de manera individual la totalidad del costo.

Posteriormente, hasta el mes de diciembre de 2025 y teniendo en cuenta la finalización del contrato de vigilancia prevista para enero de 2026, se aprueba la optimización de los recursos destinados a la empresa de vigilancia.

#### **Intervención – Señora Paola Prieto (Torre 9, Apartamento 501) (2.18)**

La señora Paola Prieto manifiesta no tener claridad frente al incremento en el costo del servicio de vigilancia, así como sobre la necesidad de mantener el gasto correspondiente al servicio de recepción.



### **Respuesta de la Administración señora Ingrid Ruiz**

La Administración informa que, para la vigencia 2025, el único cambio relevante en el rubro de vigilancia se presentó en el mes de agosto, correspondiente a la suspensión del servicio del guarda del parque.

Se precisa que, de acuerdo con el presupuesto aprobado, se contaba con un rubro mensual de \$2.832.000 para dicho servicio, el cual se ejecutó hasta el mes de julio, acumulando un valor de \$15.799.000. El costo total del servicio ascendía aproximadamente a \$7.799.000 mensuales, el cual venía siendo asumido de manera conjunta con los conjuntos Alcázares 2 y 3.

Sin embargo, ante la decisión de estos conjuntos de no continuar aportando —debido a limitaciones en su flujo de caja—, la copropiedad no podía asumir de manera individual la totalidad del gasto. En consecuencia, se procedió a la suspensión del servicio.

Así mismo, se deja constancia de que se consultó a los conjuntos Alcázares 2 y 3 sobre la posibilidad de retomar el servicio e incluirlo nuevamente dentro del presupuesto, a lo cual respondieron negativamente.

Finalmente, se sugiere que este tema sea abordado nuevamente en el análisis y aprobación del presupuesto.

**El señor Andrés Díaz torres 6 apartamento 302** manifiesta que ha presentado varios derechos de petición relacionados con los siguientes temas:

1. Falta de notificación oportuna frente a la suspensión de servicios públicos, como agua y energía, señalando que estas deberían informarse con una antelación mínima de tres (3) a cinco (5) días.
2. Falta de claridad en los procesos de selección de las empresas encargadas del mantenimiento, específicamente en el servicio de lavado de tanques.
3. El señor Presidente de la Asamblea interviene indicando que los temas expuestos corresponden al punto de “varios” y no al análisis financiero que se está desarrollando en ese momento, comprometiéndose a otorgar el uso de la palabra en el espacio correspondiente.
4. No obstante, el señor Andrés Díaz reitera su inconformidad, señalando que, si bien se presentan los estados financieros, no ha recibido respuesta a los derechos de petición radicados. Así mismo, expresa preocupación por la ejecución del servicio de lavado de tanques, indicando que el uso de cloro ha generado afectaciones hasta por 48 horas, lo que, en su criterio, evidencia posibles fallas en los procedimientos aplicados.

Adicionalmente, manifiesta que dentro de sus solicitudes se encontraba la realización de un estudio de calidad del agua, frente a lo cual la respuesta recibida fue la inexistencia de recursos económicos para su ejecución.

### **7. DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**(Desde el min. 1:03:57 hasta el min 1:12:57)**

El Revisor Fiscal, Luis Fernando Calderón, Auditor Forense y Revisor Fiscal, presenta el dictamen correspondiente.



# **LFC** Luis Fernando Calderón G. *Auditor Forense y Revisor Fiscal*

## **DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL**

A los señores Copropietarios de la Asamblea General Ordinaria  
del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I.:**

Estimados señores:

### ***Informe sobre los estados financieros.***

El informe que hoy se presenta, se refiere a mi trabajo de auditoría de los estados financieros bajo estándares internacionales (NIIF) a diciembre 31 de 2025 y 2024, cuya normatividad está contenida en el Decreto Reglamentario 3022 del año 2013, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 1314 de 2009 (NCIF).

### ***Fundamentos de la opinión.***

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

1

Los estados financieros individuales del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el estado del resultado integral, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa, fueron auditados por mí.

### ***Responsabilidad de la Administración del Conjunto Residencial por la preparación y presentación de los estados financieros.***

La Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I** es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, y el control interno que la Administración considere necesario para

**Oficina: Centro Comercial Alhambra Plaza, Oficina 213A  
Calle 114A No. 45-32 Bogotá D.C.  
Teléfonos: Fijo: 1 7045558 Celular: 320 6323324**





# **LFC** Luis Fernando Calderón G. *Auditor Forense y Revisor Fiscal*

permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

## ***Responsabilidad del Revisor Fiscal en la auditoría de estados financieros.***

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros individuales adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con la Parte 2, Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre las cifras y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor y de mantener una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.

Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

## ***Opinión Profesional favorable***

En mi opinión, los Estados Financieros individuales bajo NCIF adjuntos, dan una visión verdadera y razonable, en todo aspecto

**Oficina: Centro Comercial Alhambra Plaza, Oficina 213A  
Calle 114A No. 45-32 Bogotá D.C.  
Teléfonos: Fijo: 1 7045558 Celular: 320 6323324**





**LFC** Luis Fernando Calderón G.  
*Auditor Forense y Revisor Fiscal*

significativo, de la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y los resultados de sus operaciones, durante los años terminados en esas fechas.

Los estados financieros del año anterior fueron auditados por otro Revisor Fiscal, quién expresó una opinión favorable.

*Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios*

Además, informo que:

1. La contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable.
2. Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I**, a las disposiciones de la Asamblea General y a las decisiones del Consejo de Administración.
3. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de copropietarios se llevan y se conservan debidamente.
4. Los informes de gestión del Consejo de Administración y la Administración guardan la debida concordancia con las actividades realizadas durante el período y su reflejo en los estados financieros individuales.
5. Existen y son adecuadas las medidas de control interno de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros eventualmente en su poder.
6. Existe registrado en la contabilidad el Fondo de Imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, según lo establece la Ley 675 de 2001.

3

Como resultado de mi trabajo de revisión mensual de las operaciones del conjunto presenté mis recomendaciones sobre el control interno contable y otros temas de interés en un informe por separado dirigido al Consejo de Administración y la Administración.

Oficina: Centro Comercial Alhambra Plaza, Oficina 213A  
Calle 114A No. 45-32 Bogotá D.C.  
Teléfonos: Fijo: 1 7045558 Celular: 320 6323324

**LFC** Luis Fernando Calderón G.  
*Auditor Forense y Revisor Fiscal*

LUIS FERNANDO CALDERON GOMEZ.  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 15.369 - T

Bogotá, marzo 2 de 2026



## 8. APROBACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

(Desde el min. 1:14:03 hasta el min 2:30:07)

El contador público Pablo Antonio Anaya, responsable de la certificación de los estados financieros del Conjunto Residencial Santa María del Alcázar I, es quien realiza su presentación.

### CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.031.638-2

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 - 2024

Expresado en pesos colombianos

|                                         | Rev | dic.-25            | dic.-24            | Variación         | %           |
|-----------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|-------------------|-------------|
| <b>ACTIVO</b>                           |     |                    |                    |                   |             |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                 |     |                    |                    |                   |             |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo     | 3   | 190,544,838        | 213,509,335        | -22,964,497       | -11%        |
| Deudores Clientes                       | 4   | 31,842,574         | 22,002,183         | 9,840,392         | 44%         |
| Anticipos y Avances                     | 5   | 5,060,880          | 0                  | 5,060,880         | 100%        |
| Deudores Varios                         | 6   | 91,000             | 0                  | 91,000            | 100%        |
| Diferidos                               | 7   | 51,117,397         | 46,226,029         | 4,891,368         | 11%         |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>           |     | <b>278,456,689</b> | <b>281,737,546</b> | <b>-3,280,857</b> | <b>-1%</b>  |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>              |     |                    |                    |                   |             |
| <b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b>       |     |                    |                    |                   |             |
| Maquinaria y equipo - Gimnasio          | 8   | 21,569,337         | 21,569,337         | 0                 | 0%          |
| Equipo de oficina                       |     | 10,820,479         | 10,820,479         | 0                 | 0%          |
| Equipo de computación y comunicación    |     | 21,126,830         | 21,126,830         | 0                 | 0%          |
| Acueductos, Plantas y Redes             |     | 3,440,500          | 3,440,500          | 0                 | 0%          |
| Depreciación                            |     | -56,957,146        | -56,957,146        | 0                 | 0%          |
| <b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b> |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0%</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>        |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0%</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                     |     | <b>278,456,689</b> | <b>281,737,546</b> | <b>-3,280,857</b> | <b>-1%</b>  |
| <b>PASIVO</b>                           |     |                    |                    |                   |             |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                 |     |                    |                    |                   |             |
| Cuentas por Pagar                       | 9   | 6,228,403          | 6,716,398          | -487,995          | -7%         |
| Ingresos Diferidos                      | 10  | 7,541,004          | 12,459,311         | -4,918,307        | -39%        |
| Otros Pasivos                           | 11  | 1,620,247          | 537,899            | 1,082,348         | 201%        |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>           |     | <b>15,389,654</b>  | <b>19,713,608</b>  | <b>-4,323,954</b> | <b>-22%</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                     |     | <b>15,389,654</b>  | <b>19,713,608</b>  | <b>-4,323,954</b> | <b>-22%</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                       |     |                    |                    |                   |             |
| Reservas obligatorias                   | 12  | 163,325,169        | 149,640,897        | 13,684,272        | 9%          |
| Resultados del ejercicio                |     | 19,555,509         | 45,416,907         | -25,861,398       | -57%        |
| Resultado de ejercicios anteriores      |     | 80,166,358         | 66,966,134         | 13,220,223        | 20%         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                 |     | <b>263,067,035</b> | <b>262,023,938</b> | <b>1,043,097</b>  | <b>0%</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>        |     | <b>278,456,689</b> | <b>281,737,546</b> | <b>-3,280,857</b> | <b>-1%</b>  |

Las notas anexas hacen parte integral de los estados financieros

*OMAR ORTIZ LOZANO*  
OMAR ORTIZ LOZANO  
Representante Legal  
Ver certificación

*PABLO A. ANAYA BLANCO*  
PABLO A. ANAYA BLANCO  
Contador Público  
TP-171259-T  
Ver certificación

*LUIS F. CALDERÓN GÓMEZ*  
LUIS F. CALDERÓN GÓMEZ  
Revisor Fiscal  
TP-15369-T  
Ver dictamen



## CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.031.638-2

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DE ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DE 2025 - 2024

Expresado en pesos colombianos

| <u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>          | Rev | <u>dic.-25</u>       | <u>dic.-24</u>       | Variación          | %            |
|-----------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS     | 13  | 1,363,494,319        | 1,295,747,655        | 67,746,664         | 5%           |
| INGRESOS NO OPERACIONALES               | 13  | 30,501,554           | 25,498,784           | 5,002,769          | 20%          |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                   |     | <b>1,393,995,872</b> | <b>1,321,246,439</b> | <b>72,749,433</b>  | <b>6%</b>    |
| <b>GASTOS OPERACIONALES</b>             |     |                      |                      |                    |              |
| Honorarios                              | 14  | 97,986,057           | 93,754,975           | 4,231,082          | 5%           |
| Seguros                                 | 15  | 71,784,724           | 61,678,906           | 10,105,818         | 16%          |
| Servicios                               | 16  | 1,072,619,662        | 977,130,179          | 95,489,483         | 10%          |
| Mantenimientos y Reparaciones           | 17  | 60,273,604           | 62,301,058           | -2,027,454         | -3%          |
| Adecuaciones e Instalaciones            | 18  | 25,896,993           | 36,527,489           | -10,630,496        | -29%         |
| Diversos                                | 19  | 62,560,841           | 21,429,246           | 41,131,595         | 192%         |
| Provisiones                             | 20  | 13,861,378           | 14,066,880           | -205,502           | -1%          |
| <b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>       |     | <b>1,404,983,259</b> | <b>1,266,888,733</b> | <b>138,094,526</b> | <b>11%</b>   |
| <b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>          | 21  | <b>1,653,788</b>     | <b>8,940,799</b>     | <b>-7,287,011</b>  | <b>-82%</b>  |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                     |     | <b>1,406,637,047</b> | <b>1,275,829,532</b> | <b>130,807,515</b> | <b>10%</b>   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>          |     | <b>-12,641,175</b>   | <b>45,416,907</b>    | <b>-58,058,082</b> | <b>-128%</b> |
| Otro Resultado Integral                 |     |                      |                      |                    |              |
| Uso de excedentes ejercicios anteriores | 22  | 32,196,684           | 0                    | 32,196,684         | 100%         |
| <b>RESULTADO INTEGRAL</b>               |     | <b>19,555,509</b>    | <b>45,416,907</b>    | <b>-25,861,398</b> | <b>-57%</b>  |

Las notas anexas hacen parte integral de los estados financieros

*OMAR ORTIZ LOZANO*

OMAR ORTIZ LOZANO  
Representante Legal  
Ver certificación

*PABLO A. ANAYA BLANCO*  
PABLO A. ANAYA BLANCO  
Contador Público  
TP-171259-T  
Ver certificación

*LUIS F. CALDERÓN GÓMEZ*  
LUIS F. CALDERÓN GÓMEZ  
Revisor Fiscal  
TP-15369-T  
Ver dictamen





**CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT. 830.031.638-2**  
**REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS EXPRESADOS BAJO NIIF**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**REVELACION 1. INFORMACION GENERAL Y OBJETO SOCIAL DE COPROPIEDAD**

El CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I fue constituido como persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio privado, por escritura pública No. 1814 del 13 de mayo de 2004 y se protocolizó el Régimen de Propiedad Horizontal, sometiéndose a la Ley 675 de 2001.

Mediante resolución administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal el 23 de agosto de 2004 fue inscrita por la Alcaldía Local de Suba.

Su objeto será administrar los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de intereses de los propietarios, de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir las leyes y el reglamento de Propiedad Horizontal.

El CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I es una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro que tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni distritales. El conjunto es agente retenedor con la obligación de efectuar retenciones por pagos o abonos en cuenta y presenta declaración de retenciones.

**REVELACION 2. POLÍTICAS CONTABLES**

**Bases de presentación de los estados financieros.**

La copropiedad presenta sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas mediante la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas a través del Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, mediante el cual se establecen las Normas de Información Financiera para Microempresas – NIF para Microempresas.

Para el reconocimiento de los hechos económicos, se aplica la base de causación. Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo, y se presentan en pesos colombianos.

**Resumen de políticas contables significativas**

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas de administración causadas a cargo de los propietarios, aprobadas por la asamblea, y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad, menos los descuentos por pronto pago aprobados. Otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas de ahorro, e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada. Actualmente, los elementos de propiedad, planta y equipo incluyen el mobiliario y equipo de cómputo para ser usados por la administración de la copropiedad. Los bienes comunes,



los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no se encuentran reconocidos como activos en los estados financieros de la copropiedad.

#### Cuentas por cobrar cuotas de administración

Los valores no pagados por los copropietarios se reconocen como cuentas por cobrar por su valor nominal, incluyendo los intereses moratorios correspondientes. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no serán recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales.

#### Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones con terceros reconocidas como gastos de la copropiedad y no pagadas al cierre del periodo.

#### Gastos de la copropiedad

El gasto incluye los valores pagados a los terceros, menos cualquier descuento, rebaja, reintegro o reducción de valor que se realice a la copropiedad, de conformidad con el párrafo 8.5 del Anexo 3 del DUR 2420 de 2015.

#### Efectivo y Fondo de imprevistos

El efectivo comprende el fondo de caja menor a cargo de la administración, el efectivo en bancos y el saldo del fondo de imprevistos.

#### Fondo de imprevistos

Respecto del fondo de imprevistos, este no corresponde con un gasto para efectos financieros, pero sí a un rubro que debe incluirse en el presupuesto por orden de la Ley 675 de 2001, la cual exige la creación de un fondo financiero (cuenta bancaria o encargo fiduciario) basado en un porcentaje del presupuesto fijado en la legislación o un porcentaje mayor, si éste es aprobado por la asamblea de copropietarios.

#### Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Se amortizan a lo largo de la vida estimada de (X) años, empleando el método de línea recta. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

#### Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por



deterioro del valor en resultados. La pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

### REVELACION 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Bajo esta denominación se agrupan las cuentas representativas de los recursos de liquidez inmediata en caja, cuentas corrientes, cuentas de ahorros y las inversiones, disponibles para el desarrollo de la función administrativa y operativa de la copropiedad.

| DETALLE                                            | dic-25             | dic-24             |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Caja Menor                                         | 908,000            | 0                  |
| Cuenta Corriente Banco Davivienda No.00256998756   | 6,720,265          | 48,063,862         |
| Depósito en Tránsito                               | 4,563,600          | 1,127,400          |
| Cuenta de Ahorros Banco Davivienda No.000512518515 | 2,989,329          | 2,989,860          |
| CDT Banco Davivienda 20-12-25 al 20-06-26          | 175,363,645        | 161,328,213        |
| <b>TOTALES</b>                                     | <b>190,544,838</b> | <b>213,509,335</b> |

### REVELACION 4. DEUDORES CLIENTES

Los saldos registrados en estas cuentas, corresponden a los saldos que adeudan los copropietarios a la Administración.

| DETALLE                   | dic-25            | dic-24            |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Cuotas de Administración  | 30,669,956        | 20,875,836        |
| Cuotas Terrazas           | 804,200           | 437,636           |
| Sanciones de Asamblea     | 0                 | 433,350           |
| Intereses por Mora        | 198,418           | 255,361           |
| Depósitos por Identificar | -30,000           | 0                 |
| <b>TOTALES</b>            | <b>31,642,574</b> | <b>22,002,183</b> |

Se adjunta estado de cartera detallado por apartamento y concepto, con corte al 31 de diciembre de 2025.

### REVELACION 5. ANTICIPOS Y AVANCES

Los saldos en esta cuenta corresponden a los anticipos otorgados a terceros para la adquisición de bienes o servicios para la copropiedad.

| DETALLE        | dic-25           | dic-24   |
|----------------|------------------|----------|
| A Contratistas | 5,060,880        | 0        |
| <b>TOTALES</b> | <b>5,060,880</b> | <b>0</b> |

Detalle:

| Tercero                   | Concepto                                                | Valor     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| Pedraza Munar Luis Felipe | Fundida de placas los parqueaderos de las torres 4 y 5. | 5,060,880 |





## REVELACION 6. DEUDORES VARIOS

El saldo de esta cuenta registra los valores adeudados por terceros a la Copropiedad.

| DETALLE                  | dic-25        | dic-24   |
|--------------------------|---------------|----------|
| Otras Cuentas por Cobrar | 91,000        | 0        |
| <b>TOTALES</b>           | <b>91,000</b> | <b>0</b> |

Detalle:

| Tercero                  | Concepto                                                  | Valor     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Seguridad Superior Ltda. | Mayor valor pagado FE-74001 ajuste tarifa diciembre 2025. | 5,060,880 |

## REVELACION 7. DIFERIDOS

En esta cuenta se causa el costo de los gastos pagados por anticipado, los cuales se amortizan mensualmente durante la vigencia, el saldo registrado corresponde al valor por amortizar de la póliza de áreas comunes vigente hasta el 30 de agosto de 2026.

| DETALLE           | dic-25            | dic-24            |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Seguros y Fianzas | 51,117,397        | 46,226,029        |
| <b>TOTALES</b>    | <b>51,117,397</b> | <b>46,226,029</b> |

## REVELACION 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El saldo corresponde al valor de los Activos Fijos adquiridos por la Copropiedad durante la vigencia del año 2025 y años anteriores, con su respectiva depreciación.

| DETALLE                                  | dic-25      | dic-24      |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Maquinaria y Equipo (*)                  | 21,569,337  | 21,569,337  |
| Equipo de Oficina (*)                    | 10,820,479  | 10,820,479  |
| Equipo de Computación y Comunicación (*) | 21,126,830  | 21,126,830  |
| Acueductos Plantas y Redes (*)           | 3,440,500   | 3,440,500   |
| Depreciación Acumulada (*)               | -56,957,146 | -56,957,146 |
| <b>TOTALES</b>                           | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

| (*) MAQUINARIA Y EQUIPO | dic-25            | dic-24            |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Herramientas            | 7,826,581         | 7,826,581         |
| Equipos                 | 13,742,756        | 13,742,756        |
| <b>TOTALES</b>          | <b>21,569,337</b> | <b>21,569,337</b> |

| (*) EQUIPO DE OFICINA | dic-25            | dic-24            |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Muebles y Enseres     | 10,820,479        | 10,820,479        |
| <b>TOTALES</b>        | <b>10,820,479</b> | <b>10,820,479</b> |



| (*) EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN | dic-25            | dic-24            |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Equipo de Cómputo                        | 4,095,280         | 4,095,280         |
| Citofonía                                | 2,300,000         | 2,300,000         |
| Teléfono Inalámbrico                     | 79,900            | 79,900            |
| Circuito Cerrado de TV                   | 14,217,400        | 14,217,400        |
| Impresora                                | 434,250           | 434,250           |
| <b>TOTALES</b>                           | <b>21,126,830</b> | <b>21,126,830</b> |

| (*) ACUEDUCTOS PLANTAS Y REDES | dic-25           | dic-24           |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Infraestructura de Gas         | 3,440,500        | 3,440,500        |
| <b>TOTALES</b>                 | <b>3,440,500</b> | <b>3,440,500</b> |

De acuerdo con lo anterior se desglosan las depreciaciones correspondientes así:

| (*) DEPRECIACION ACUMULADA           | dic-25             | dic-24             |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Maquinaria y Equipo                  | -21,569,337        | -21,569,337        |
| Equipo de Oficina                    | -10,820,479        | -10,820,479        |
| Equipo de Computación y Comunicación | -21,126,830        | -21,126,830        |
| Adecuación de Plantas y Redes        | -3,440,500         | -3,440,500         |
| <b>TOTALES</b>                       | <b>-56,957,146</b> | <b>-56,957,146</b> |

Orientación 15 CTCP de junio de 2024:

"En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Los bienes privados o de dominio particular o de uso común no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, dado que no tienen el carácter de recursos disponibles para ella. La titularidad del dominio y el uso particular de estos bienes están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de éstos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control."

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad. Sin embargo, la Administración lleva un control a modo de inventario en una herramienta ofimática.

## REVELACION 9. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde al valor de las obligaciones contraídas por la Copropiedad por concepto de adquisición de bienes y servicios que se relacionan a continuación:

| DETALLE                | dic-25           | dic-24           |
|------------------------|------------------|------------------|
| Honorarios             | 0                | 874,390          |
| Servicios Públicos     | 4,200,255        | 4,307,008        |
| Otros                  | 1,169,340        | 978,000          |
| Retención en la Fuente | 858,808          | 559,000          |
| <b>TOTALES</b>         | <b>6,228,403</b> | <b>6,716,398</b> |



#### Detalle cuentas por pagar:

| Tercero                                | Concepto                                               | Valor               |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Enel Colombia S.A.                     | Servicio de Energía a 31 de diciembre de 2025.         | 3,162,110           |
| Empresa de Acueducto y Alcantarillado. | Servicio de Acueducto a 31 de diciembre de 2025.       | 1,031,125           |
| Gas Natural S.A.                       | Servicio de Gas a 31 de diciembre de 2025.             | 7,020               |
| Ruiz Rojas Ingrid Johanna              | Gastos de caja menor a 31 de diciembre de 2025.        | 881,340             |
| Méndez Fernández Alexander             | Fumigación por control de plagas.                      | 288,000             |
| Retención en la fuente                 | Retención en la fuente Dic-2025, pagada en Enero 2026. | 858,808             |
| <b>Total Cuentas por Pagar</b>         |                                                        | <b>\$ 6,228,403</b> |

#### REVELACION 10. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponde al valor de los anticipos recibidos por concepto de Cuotas de Administración.

| DETALLE                            | dic-25           | dic-24            |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Anticipos Cuotas de Administración | 7,541,004        | 12,459,311        |
| <b>TOTALES</b>                     | <b>7,541,004</b> | <b>12,459,311</b> |

#### REVELACION 11. OTROS PASIVOS

Esta cuenta corresponde al valor de los ingresos recibidos para terceros con destino a la firma Conciliar Soluciones Jurídicas S.A.S., por concepto de honorarios sobre los abonos realizados por los inmuebles que se encuentran en proceso jurídico o pre jurídico.

| DETALLE                 | dic-25           | dic-24         |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Recuperación de Cartera | 1,620,247        | 537,899        |
| <b>TOTALES</b>          | <b>1,620,247</b> | <b>537,899</b> |

#### REVELACION 12. PATRIMONIO

Esta cuenta refleja el saldo del fondo de imprevistos, el resultado de la vigencia del año 2025 y el resultado acumulado de ejercicios anteriores.

| DETALLE                                                      | dic-25             | dic-24             |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Reservas Obligatorias (Fondo de Imprevistos Ley 675 de 2001) | 163,325,169        | 149,640,897        |
| Resultado del Ejercicio                                      | 19,555,509         | 45,416,907         |
| Resultado de Ejercicios Anteriores                           | 80,186,358         | 66,966,134         |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>263,067,035</b> | <b>262,023,938</b> |

#### REVELACION 13. INGRESOS

Representan los recursos causados por el Copropiedad durante la vigencia del año 2025, en desarrollo de su función y otros conceptos.





| INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS | dic-25               | dic-24               |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cuotas de Administración            | 1,463,659,728        | 1,392,657,120        |
| Fondo de Imprevistos                | 13,684,272           | 14,066,880           |
| Sanciones y Multas de Asamblea      | 2,380,500            | 866,700              |
| Intereses de Mora                   | 5,134,979            | 4,806,158            |
| Cuotas de Terrazas                  | 13,088,400           | 12,432,000           |
| Descuentos Cuotas de Administración | -134,453,560         | -129,081,203         |
| <b>TOTALES</b>                      | <b>1,363,494,319</b> | <b>1,295,747,655</b> |

| INGRESOS NO OPERACIONALES                               | dic-25            | dic-24            |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intereses Bancarios                                     | 14,038,507        | 15,934,684        |
| Recuperaciones (Parqueadero, salón Comunal y gimnasio)  | 12,262,000        | 7,193,000         |
| Seguros                                                 | 0                 | 1,261,100         |
| Reintegro de Otros Costos y Gastos (Tarjetas de Acceso) | 2,051,600         | 600,000           |
| Carteleras Publicidad                                   | 520,000           | 510,000           |
| Aprovechamientos (Otros)                                | 1,628,000         | 0                 |
| Ajuste al Peso                                          | 1,447             | 0                 |
| <b>TOTALES</b>                                          | <b>30,501,554</b> | <b>25,498,784</b> |

#### REVELACION 14. HONORARIOS

En esta cuenta se registran los recursos utilizados por la Copropiedad para el pago de servicios profesionales por concepto de:

| DETALLE                                               | dic-25            | dic-24            |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Revisoría Fiscal                                      | 10,947,390        | 10,492,692        |
| Administración y Asesoría Financiera                  | 86,718,767        | 82,122,983        |
| Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo | 319,900           | 1,139,300         |
| <b>TOTALES</b>                                        | <b>97,986,057</b> | <b>93,754,975</b> |

#### REVELACION 15. SEGUROS AREAS COMUNES

En esta cuenta se registra el gasto por concepto del seguro de áreas comunes generado durante la vigencia del año 2025.

| DETALLE                  | dic-25            | dic-24            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Seguros de Áreas Comunes | 71,784,724        | 61,678,906        |
| <b>TOTALES</b>           | <b>71,784,724</b> | <b>61,678,906</b> |

#### REVELACION 16. SERVICIOS

En esta cuenta se registran los recursos utilizados por la Copropiedad para el pago de los diferentes servicios necesarios para su operación.



| DETALLE                             | dic-25               | dic-24             |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Servicio de Aseo                    | 129,959,184          | 116,911,908        |
| Servicio de Vigilancia              | 715,250,617          | 667,387,439        |
| Conserjería Parque Exterior         | 15,799,418           | 24,588,806         |
| Todero y Jardinero                  | 119,687,664          | 107,679,768        |
| Recepcionista                       | 29,857,965           | 0                  |
| Ariendo programa contable (Daytona) | 1,371,600            | 1,371,600          |
| Acueducto y Alcantarillado          | 7,942,329            | 6,703,340          |
| Energía Eléctrica                   | 50,503,865           | 49,914,840         |
| Teléfono                            | 1,766,760            | 2,141,418          |
| Gas                                 | 86,060               | 71,060             |
| Información exógena                 | 394,200              | 360,000            |
| <b>TOTALES</b>                      | <b>1,072,619,662</b> | <b>977,130,179</b> |

#### REVELACION 17. MANTENIMIENTOS

Constituye las cuentas representativas de los recursos utilizados por la Copropiedad, para ejecutar los mantenimientos necesarios para operación y funcionamiento.

| DETALLE                               | dic-25            | dic-24            |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fumigación                            | 937,000           | 2,087,200         |
| Suministro de Plantas                 | 1,898,000         | 2,150,000         |
| Mantenimiento y Recarga de Extintores | 285,000           | 267,000           |
| Mantenimiento de Ascensores           | 32,706,456        | 30,146,151        |
| Mantenimiento Motobombas              | 1,071,000         | 1,378,288         |
| Mantenimiento de Gimnasio             | 1,525,400         | 1,184,000         |
| Mantenimiento de Cerca Eléctrica      | 590,000           | 386,000           |
| Repuestos Ascensores                  | 12,406,940        | 11,144,350        |
| Certificación Ascensores              | 2,998,800         | 2,165,800         |
| Mantenimiento Tanques                 | 535,500           | 985,500           |
| Repuestos equipo de bombeo            | 0                 | 2,350,000         |
| Certificación Puertas Vehiculares     | 428,400           | 0                 |
| Mantenimiento Puerta Vehicular        | 800,000           | 2,880,900         |
| Mantenimiento Circuito Cerrado        | 1,540,000         | 690,000           |
| Repuestos Equipos del Gimnasio        | 1,198,000         | 1,507,600         |
| Equipo de Oficina                     | 148,126           | 1,533,350         |
| Mantenimiento de Citófonos            | 654,500           | 340,000           |
| Hosting Página Web                    | 550,482           | 1,104,919         |
| <b>TOTALES</b>                        | <b>60,273,604</b> | <b>62,301,058</b> |

#### REVELACION 18. ADECUACIONES E INSTALACIONES

Esta cuenta registra los gastos generados por la Copropiedad, en la adecuación, instalación y reparaciones menores de la misma.



| DETALLE                     | dic-25            | dic-24            |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Elementos Eléctricos        | 5,031,100         | 4,430,373         |
| Arreglos Florales           | 547,500           | 0                 |
| Mantenimiento Áreas Comunes | 20,318,393        | 32,097,116        |
| <b>TOTALES</b>              | <b>25,896,993</b> | <b>36,527,489</b> |

## REVELACION 19. DIVERSOS

En esta cuenta se registran los gastos generados por la Copropiedad, tales como:

| DETALLE                          | dic-25            | dic-24            |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Elementos de Aseo                | 5,532,762         | 5,654,451         |
| Elementos de Cafetería           | 79,890            | 220,130           |
| Útiles y Papelería y Fotocopias  | 1,134,981         | 1,315,206         |
| Combustibles y Lubricantes       | 262,000           | 342,700           |
| Transportes                      | 356,601           | 607,100           |
| Asambleas                        | 5,150,000         | 4,268,600         |
| Actividades Sociales (Halloween) | 2,883,558         | 2,334,493         |
| Eventos Navidad y Decoración     | 4,480,149         | 3,762,867         |
| Gastos de Reinversión            | 42,680,900        | 2,923,699         |
| <b>TOTALES</b>                   | <b>62,560,841</b> | <b>21,429,246</b> |

| DETALLE GASTOS DE REINVERSION:             | VALOR             |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Silla de ruedas portería sur               | 1,046,000         |
| Restauración y pintura capilla             | 3,510,500         |
| Señalización de torres                     | 3,400,000         |
| Sensores y reflectores parque              | 5,526,000         |
| Materiales arreglo y pintura parque        | 1,027,000         |
| Materiales cambio tubería y registros      | 2,053,800         |
| Materiales arreglos locativos              | 3,965,800         |
| Materiales arreglos locativos              | 2,098,000         |
| Materiales arreglos locativos              | 1,608,600         |
| Materiales arreglo y pintura parque        | 4,093,000         |
| Materiales cambio tubería y registros      | 554,200           |
| Materiales cambio tubería y pintura parque | 1,716,100         |
| Materiales proyecto de fundida placas      | 3,930,400         |
| Compra brazos electromecánicos             | 8,151,500         |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>42,680,900</b> |

## REVELACION 20. PROVISIONES

Esta cuenta refleja el valor por concepto de deterioro de cartera y el valor provisionado por concepto de fondo de imprevistos establecido en la ley 675 de 2001 por el monto aprobado por la asamblea en el presupuesto para el año 2025.





| DETALLE                                   | dic-25            | dic-24            |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deterioro Deudores                        | 177,108           | 0                 |
| Provisión Ley 675/2001(Fondo Imprevistos) | 13,684,272        | 14,066,880        |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>13,861,378</b> | <b>14,066,880</b> |

## REVELACION 21. GASTOS NO OPERACIONALES

Constituye las cuentas representativas de los pagos extraordinarios no relacionados con la actividad de la Copropiedad.

| DETALLE                | dic-25           | dic-24           |
|------------------------|------------------|------------------|
| Gastos Bancarios       | 1,651,161        | 5,996,166        |
| Ajuste al Peso Y Otros | 2,628            | 4,633            |
| Otros Proyectos        | 0                | 2,940,000        |
| <b>TOTALES</b>         | <b>1,653,788</b> | <b>8,940,799</b> |

## REVELACION 22. USO DE EXCEDENTES EJERCICIOS ANTERIORES

Corresponde al uso de excedentes autorizado por la asamblea 2025 para cubrir el presupuesto ordinario del año 2025.

| INGRESOS NO OPERACIONALES                         | dic-25     | dic-24 |
|---------------------------------------------------|------------|--------|
| Uso de Excedentes Acumulados (Mtto de Ascensores) | 32,196,684 | 0      |

## REVELACION 23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO INFORMADO

Se informa que no hay hechos subsecuentes que afecten la situación financiera del Conjunto.

## REVELACION 24. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros a 31 de diciembre de 2025, se aprobaron en reunión de consejo el día 28 de enero de 2026.

**OMAR ORTIZ LOZANO**  
Representante Legal  
Ver certificación

**PABLO A. ANAYA BLANCO**  
Contador Público.  
TP-171259 - T



**CERTIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I., PERIODO 01 ENERO 2024 A 31 DICIEMBRE 2025**

El suscrito Representante Legal y Contador Público del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I., certificamos que hemos preparado los estados financieros básicos: Estado de situación financiera, estado de resultados y revelaciones de la copropiedad al 31 de diciembre de 2025, bajo normas de información financiera Ley 1314 de 2009, decreto único reglamentario 2420 de 2015, anexo grupo 3, y que han sido fielmente tomados de los libros de contabilidad y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

a) Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los estados financieros de la copropiedad al 31 de diciembre de 2025, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el año terminado en esta fecha.

b) Todos los hechos económicos realizados por la copropiedad, durante el año 2025, han sido reconocidos en los estados financieros.

c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la copropiedad al 31 de diciembre de 2025.

d) Todos los elementos han sido reconocidos conforme a los principios, a las políticas contables de la copropiedad, por los importes apropiados.

e) Todos los hechos económicos que afectan la copropiedad han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

f) El conjunto no tiene empleados contratados directamente, por tanto no es responsable de aportes al sistema de seguridad social.

g) El software DAYTONA, cuenta con su respectiva licencia de acuerdo con la Ley 603 de Julio 27 de 2000.

h) Los libros Oficiales del Periodo Fiscal año 2025, se encuentran registrados bajo el programa contable DAYTONA.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 06 días del mes de Febrero de 2026.

  
OMAR ORTIZ LOZANO  
Representante Legal

  
PABLO ANTONIO ANAYA BLANCO.  
Contador Público TP 171259 - T



### **Espacio para preguntas y respuestas**

**Gionanny López torre 10 apartamento 404:** ¿Por qué el dinero en bancos disminuyó tanto?

**Respuesta señor Pablo Anaya contador:** La reducción se debe al incremento de la cartera en \$9.640.392, al pago de un anticipo a proveedores y al aumento en el valor de la póliza de seguros. Adicionalmente, se presentó una disminución en los pasivos.

**Ernesto Cuellartorre 4 apartamento 102:** Pregunta por qué aumentó la inversión \$40 millones?

**Respuesta señor Pablo Anaya contador:** Para el 2025 utilizó el rubro en los gastos y se disminuyó del servicio de vigilancia.

**Giovammy López torre 10 apto 404:** Menciona que el Estado de Resultados de 2025 presenta un resultado negativo, se tomó partidas de otros años, mientras que el 2024 fue positivo; ¿cuál fue la mayor incidencia?

**Respuesta señor Pablo Anaya contador:** En el 2025 la asamblea aprobó un presupuesto, eso fue lo que se utilizó. La mayor incidencia está en el servicio de vigilancia que representa el 51%.

**Angela Iglesias torre 4 apto 301:** pregunta por qué la recepción tiene un rubro aparte de lo que se paga a la empresa de seguridad.

**Respuesta por Administración señora Ingrit Ruiz:** Se tiene aparte la empresa de vigilancia de la empresa que presta el servicio de recepcionista, para tener los contratos separados.

**Marcela Giraldo torre 10 apartamento 501:** Pregunta no se ha vuelto a ver la seguridad en el parque, sin embargo, si aparece dentro de los gastos.

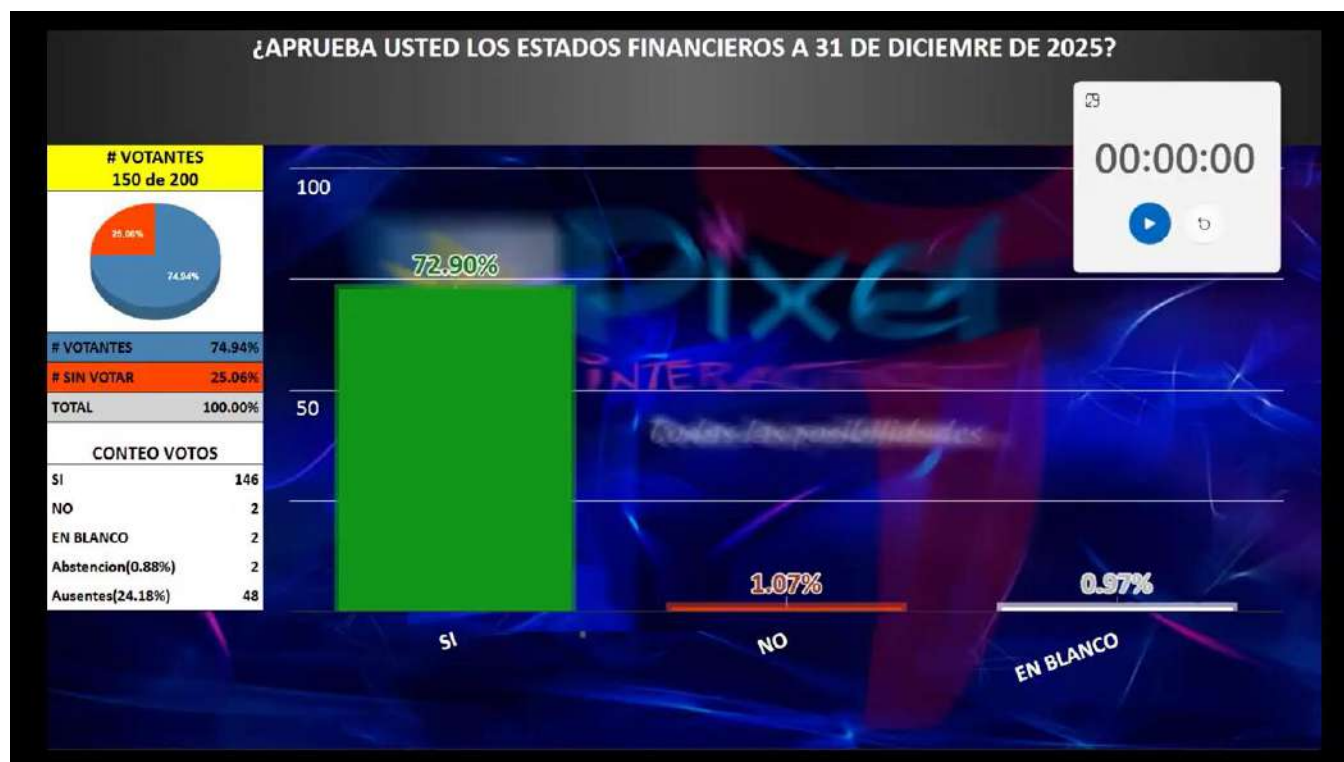
**Administración señora Ingrit Ruiz:** Los tres Alcázares compartían el costo del guarda del parque, los conjuntos 2 y tres no continuaron aportando para ese costo. Por esa razón lo quitaron.

**Luis Miguel Rodríguez, torre 4 202:** Se redujo el número de vigilantes, pero aumentó el valor pagado por seguridad. ¿Qué se hizo exactamente en seguridad?

Responde la señora Ingrit Ruiz: para el periodo 2025 que es el que estamos informando no se realizó ningún cambio en los guardas, hasta el 31 de diciembre de 2025 quedaron igual, el cambio que se realizó fue en la seguridad del parque y esto fue debido a que los demás alcázares no continuaron dando su aporte para el pago de la factura, esto se presentó desde el mes de agosto, desafortunadamente Alcázar 1 no tiene el músculo o el flujo de caja para costear. Alcázar 1 si está de acuerdo en tener un guarda de seguridad en el parque pero por flujo de caja no se siguió con el servicio, al iniciar la elaboración del presupuesto para el año 2026, se habló con la administración de los dos alcázares con el fin de preguntar si el servicio de vigilancia del parque sería incluido dentro de sus presupuestos la respuesta fue negativa, motivo por el cual tampoco se incluyó en el nuestro.

### **Votación aprobación Estados Financieros**

Se aprueban los estados financieros con el 72,90% de votos favorables del quórum.



## 9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026

### 1. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026

(Desde el minuto 2:32:25 hasta el minuto 4:04:28)

La señora **Mayerli Lizarazo** informa a la Asamblea que, conforme al orden del día, se procede a desarrollar el punto correspondiente a la **presentación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2026**, el cual estará a cargo de la Administradora Delegada, señora **Ingrid Johana Ruiz**, en conjunto con la Administración.

De manera previa a la exposición, se deja constancia de que la información financiera y las dos (2) propuestas de presupuesto fueron remitidas oportunamente a los correos electrónicos de los copropietarios, con el propósito de optimizar el desarrollo de la reunión y enfocar la presentación en la resolución de inquietudes.

La Administración manifiesta que, como resultado de un proceso técnico de **análisis de tiempos, funciones y estructura operativa**, y con el objetivo de garantizar la eficiencia en la utilización de los recursos de la copropiedad, se estructuraron **dos (2) alternativas presupuestales** para la vigencia 2026.

Se precisa que, en el mes de enero de 2026, la cuota de administración fue ajustada en un **5.10%**, conforme al incremento del IPC, en cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea General en el año 2025. No obstante, se advierte que los gastos de la copropiedad no dependen exclusivamente de dicho indicador, en tanto rubros relevantes como los contratos de **vigilancia y aseo** presentan incrementos superiores, asociados principalmente al aumento del salario mínimo legal vigente y a disposiciones normativas aplicables.

En particular, se señala que el servicio de vigilancia registra un incremento aproximado del **28%**, derivado de lo establecido en la normativa vigente y en la circular expedida por la **Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en el año 2025**, incluyendo:





- Incremento del 2.55% en el mes de enero por concepto de recargos dominicales,
- Incremento del 2.35% en el mes de julio,
- Incremento del 3.66% a partir del 15 de julio, con ocasión de la reducción de la jornada laboral de 44 a 42 horas,
- Así como el impacto general por la disminución de la jornada laboral.

Se destaca que este rubro constituye el principal componente del presupuesto de gastos, seguido del rubro operativo, el cual representa aproximadamente el **70% del total de los gastos de la copropiedad**.

En virtud de lo anterior, y luego de evaluar más de cuatro (4) escenarios presupuestales, la Administración, en conjunto con el Consejo de Administración, realizó un estudio integral de las funciones y actividades de cada uno de los colaboradores, con el fin de **reorganizar y optimizar los recursos humanos y operativos**, dando como resultado las dos propuestas presentadas.

Acto seguido, la señora Mayerli Lizarazo cede el uso de la palabra a la Administradora Delegada, señora **Ingrid Johana Ruiz**, quien expone el proceso de optimización adelantado, indicando que una de las funciones principales de la Administración consistió en verificar el cumplimiento de las funciones asignadas al personal vinculado a la copropiedad, con miras a mejorar la eficiencia en la prestación de los servicios.

Previo a la presentación de las alternativas presupuestales, se realiza una aclaración conceptual sobre el servicio de vigilancia, indicando que este corresponde a la operación conjunta de tres (3) guardas por puesto: uno en jornada diurna, uno en jornada nocturna y uno en relevo, bajo el esquema de turnos **2x2x2** (dos días laborados en jornada diurna, dos en jornada nocturna y dos de descanso), conforme a los lineamientos de la autoridad competente.

Así mismo, se informa que, independientemente de la alternativa presupuestal que sea aprobada, se llevará a cabo una **reestructuración de las funciones del personal operativo**, la cual será desarrollada en coordinación con las empresas contratistas de vigilancia y aseo.

Finalmente, la Administración indica que, como parte del proceso de revisión, se evaluaron los contratos y servicios prestados por terceros, determinando que aquellas empresas que no cumplieron con los estándares requeridos **no continuarán prestando servicios a la copropiedad**.

Con lo anterior, se da inicio formal a la presentación de las alternativas de presupuesto, retomando la palabra la señora Mayerli Lizarazo.

### **Opción 1 – Incremento del 25,49 %**

Esta alternativa contempla el esquema operativo que se ha venido manejando en el conjunto, dando continuidad a los servicios en las mismas condiciones en que actualmente se prestan.

Contempla:

- Esquema de vigilancia con cuatro (4) servicios completos por turno.
- Equipo completo de personal de aseo (4 operarios de aseo en tiempo completo).
- Servicio de toderos en tiempo completo (1 todero especializado y 1 todero básico).
- Servicio de jardinería en tiempo completo (1 jardinero tiempo completo).
- Servicio de recepción durante los doce (12) meses del año (1 recepcionista en turno de 12 horas).



Esta opción mantiene la estructura operativa actual del conjunto, sin realizar ajustes en los servicios existentes, lo cual se refleja en el incremento proyectado para cubrir los costos asociados a su funcionamiento durante la vigencia 2026. No obstante, el impacto que representa el sostenimiento de esta estructura de personal operativo genera una presión significativa sobre el presupuesto, lo que podría dificultar su sostenibilidad en el mediano y largo plazo.

## Ingresos:

| PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026          |                             |                         |                                             |                                       |                           |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| AÑO 2025                               |                             | PRESUPUESTO AÑO 2026    |                                             |                                       |                           |
| CONCEPTO                               | PTTO APROBADO 2025<br>ANUAL | EJECUTADO<br>ANUAL 2025 | PROYECTO<br>PRESUPUESTO AÑO<br>2026 MENSUAL | PROYECTO<br>PRESUPUESTO<br>ANUAL 2026 | VARIACIÓN<br>ABSOLUTA %   |
| Cuotas de Administración               | 1.463.638.380               | 1.463.659.728           | 153.054.142                                 | 1.836.649.703                         | 372.989.975 25,49%        |
| Fondo Imprevistos ley 675 de 2001      | 13.684.272                  | 13.684.272              | 1.413.138                                   | 16.957.658                            | 3.273.386 23,92%          |
| Menos: Descuento pronto pago (10%)     | -132.959.040                | -134.453.560            | -15.305.414                                 | -183.664.970                          | -49.211.410 36,60%        |
| Intereses por Mora                     | 4.200.000                   | 5.134.979               | 0                                           | 0                                     | -5.134.979 -100,00%       |
| Sanción Asamblea                       | 840.000                     | 2.380.500               | 70.000                                      | 840.000                               | -1.540.500 -64,71%        |
| Ingreso - Terrazas                     | 13.088.400                  | 13.088.400              | 1.146.326                                   | 13.755.908                            | 667.508 5,10%             |
| Ingreso sanción parqueadero visitantes | 3.000.000                   | 5.285.000               | 462.878                                     | 5.554.535                             | 269.535 5,10%             |
| Ingreso utilización salón comunal      | 3.000.000                   | 4.607.000               | 403.496                                     | 4.841.957                             | 234.957 5,10%             |
| Ingreso utilización gimnasio           | 1.020.000                   | 2.370.000               | 207.573                                     | 2.490.870                             | 120.870 5,10%             |
| Intereses bancarios Fiducia            | 0                           | 2.797                   | 0                                           | 0                                     | -2.797 -100,00%           |
| Intereses CDT Fondo de Imprevistos     | 12.000.000                  | 14.035.432              | 1.229.270                                   | 14.751.239                            | 715.807 5,10%             |
| Reintegro y otros gastos               | 0                           | 2.051.600               | 0                                           | 0                                     | -2.051.600 -100,00%       |
| Otros                                  | 0                           | 1.628.000               | 0                                           | 0                                     | -1.628.000 -100,00%       |
| Ajuste al peso                         | 0                           | 1.725                   | 0                                           | 0                                     | -1.725 -100,00%           |
| Carteleras - Publicidad                | 600.000                     | 520.000                 | 45.543                                      | 546.520                               | 26.520 5,10%              |
| Uso cuota extraordinaria               | 0                           | 0                       | 0                                           | 0                                     | 0 0,00%                   |
| Otros ingresos                         | 0                           | 32.196.684              | 0                                           | 0                                     | -32.196.684 -100,00%      |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                  | <b>1.382.112.012</b>        | <b>1.426.192.556</b>    | <b>142.726.952</b>                          | <b>1.712.723.419</b>                  | <b>286.530.863 20,09%</b> |

Para el segundo escenario se optimiza el recurso humano que viene laborando para la copropiedad, la copropiedad puede funcionar con un ajuste en la planta operativa y disminuir el impacto en el cobro de administración. Optimizando estos recursos en seguridad tendríamos un ahorro de \$110.000.000 y en aseo \$42.000.000 y todos los \$41.000.000 lo que permite tener un ahorro de \$193.000.000.

## Opción 2 – Incremento del 10,79 %

Esta alternativa plantea ajustes en la estructura operativa del conjunto, resultado del análisis de las funciones del personal y de la operación de los servicios, con el propósito de optimizar el uso del recurso humano y los recursos económicos de la copropiedad, de esta manera disminuir el impacto del incremento en la cuota de administración.

### Contempla:

- Esquema de vigilancia con tres puntos cinco (3,5) servicios.
- Retiro del servicio de la recepción a partir del 5 de abril de 2026.
- Eliminación del cargo de todero básico.
- Servicio de jardinería en modalidad de medio tiempo a partir del mes de abril.





Con base en el análisis realizado, esta alternativa permite realizar ajustes en el personal operativo, optimizando el recurso humano en cuanto a tiempos y funciones, con el fin de atender las necesidades de la copropiedad y cubrir la demanda de los servicios. Asimismo, permite optimizar los recursos del presupuesto y reducir el impacto del incremento en las cuotas de administración.

### Ingresos:

| PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026           |                     |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                         |                     | AÑO 2025             | PRESUPUESTO AÑO 2026 |                      |                      |
| CONCEPTO                                | PTTO. APROBADO 2025 | EJECUTADO ANUAL 2025 | PROYECTO             | PROYECTO PRESUPUESTO | VARIACION            |
| Cuentas de Administración               | 1.403.038.300       | 1.403.038.300        | 135.124.400          | 1.621.492.801        | 157.833.073 10.79%   |
| Fondo Inventario ley 675 de 2001        | 13.694.272          | 13.694.272           | 1.251.770            | 15.021.340           | 1.326.570 9.77%      |
| Menor: Descuento pronto pago (10%)      | -132.959.040        | -134.453.590         | -13.512.440          | -182.146.390         | -27.695.720 20.00%   |
| Intereses por Mora                      | 4.300.000           | 5.134.979            | 0                    | 0                    | -5.134.979 -100.00%  |
| Sanción Asambleas                       | 540.000             | 2.300.500            | 30.000               | 640.000              | -1.540.500 -64.71%   |
| Ingresos - Tarifas                      | 13.066.400          | 13.066.400           | 1.146.324            | 13.795.900           | 667.500 5.10%        |
| Ingresos sanción parqueadero visitantes | 3.000.000           | 5.285.000            | 402.070              | 5.554.535            | 269.535 5.10%        |
| Ingresos utilización salón comunal      | 3.000.000           | 4.607.000            | 402.446              | 4.641.951            | 234.951 5.10%        |
| Ingresos utilización gimnasio           | 1.000.000           | 2.370.000            | 207.570              | 2.490.870            | 120.870 5.10%        |
| Intereses bancos Fiducia                | 0                   | 2.791                | 0                    | 0                    | -2.791 -100.00%      |
| Intereses COT Fondo de Inventario       | 12.000.000          | 14.035.432           | 1.226.270            | 14.751.239           | 715.807 5.10%        |
| Reintegro y otros gastos                | 0                   | 2.051.600            | 0                    | 0                    | -2.051.600 -100.00%  |
| Ciudad                                  | 0                   | 1.628.000            | 0                    | 0                    | -1.628.000 -100.00%  |
| Ajuste al peso                          | 0                   | 1.725                | 0                    | 0                    | -1.725 -100.00%      |
| Cartelería - Publicidad                 | 800.000             | 520.000              | 45.540               | 545.520              | 25.520 5.10%         |
| Ciudad Ingresos                         | 0                   | 32.196.054           | 0                    | 0                    | -32.196.054 -100.00% |
| TOTAL INGRESOS                          | 1.382.112.012       | 1.428.182.554        | 128.428.518          | 1.617.146.789        | 85.853.250 6.38%     |

### Espacio para preguntas y respuestas

**Edilberto Vaca Melo, Torre 8, Apto 102:** Él pregunta si se contempló de alguna manera una posible automatización del conjunto?

**Respuesta:** Sí se contempló; sin embargo, se priorizaron las necesidades más importantes de acuerdo con el presupuesto disponible. Se considera que este corresponde a un proyecto de largo plazo.

**Juan Camilo Goingora torre 2 apartamento 204:** Pide ser cuidadosos en la revisión de todos los temas con proveedores que tienen un vínculo contractual con la copropiedad, como los contratos de vigilancia; y pide respetar la vigencia de los contratos.

**Respuesta:** Ya se contaba con un presupuesto desde enero; en consecuencia, cada ítem ha sido debidamente evaluado, teniendo en cuenta las variaciones y sobrecostos de mantenimiento, dado que no todos presentan el mismo costo.

**Duque Torre 9, Apto 102:** Pregunta si se tienen algunas propuestas con datos de la automatización porque es la asamblea quien decide.

**Responde David Ospina de Administración:** Se presentó una cotización de Omicrones Tecnología.

Proponen 2 presupuestos para automatización y mejora de seguridad:

1. Control de acceso peatonal, principal y video citofonía virtual (\$56.329.889 COP):

- Incluye: estación de puerta con reconocimiento facial, terminal de salida, monitor de intercomunicador, licencias y accesorios.

2. Control de acceso vehicular principal (\$50.253.769 COP):

- Incluye: mejora en automatización de puertas vehiculares y seguridad.

La administración y consejo revisaron estos temas para mejora de seguridad y tecnología en la copropiedad.

**Maria Piangel, Torre 8, Apto 303:** El incremento que se apruebe de presupuesto se suma al 5% que se comentó?



**Respuesta Mayerli Lizarazo:** En cualquiera de los dos escenarios se descuenta el 5.10% que se incrementó a partir de enero del 2026.(3.5)

**Silvia Carolina López torre 10 apartamento 401,** cuando dicen que en la portería una sola persona es una persona de recepción u de seguridad.

Responde la señora Mayerli Lizarazo -Admejores: una persona de seguridad

Completa la respuesta la señora Ingrid Ruiz Administradora Delegada manifestando que se debe recordar que también esta el servicio de coordinador y que está en su mayoría de tiempo permanece en la portería, como respaldo. En horas pico la guarda no estaría sola estaría en compañía del supervisor. (3.6)

La señora **Clara Murcia**, propietaria del apartamento 202 de la torre 8, solicita el uso de la palabra con el propósito de intervenir en representación del Consejo de Administración. Manifiesta que, respecto de algunos temas tratados, resulta necesario efectuar precisiones, indicando que si bien la firma Admejores expresó que realizará la verificación correspondiente, se informa que la empresa Superior únicamente suministró información parcial en materia de seguridad, mas no la totalidad de los aspectos requeridos.

Señala que, como proyección a corto plazo, se hace necesario adelantar un estudio integral que contemple un análisis completo de las necesidades del conjunto, advirtiendo además la obligatoriedad de dar cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales (habeas data) para la eventual implementación de cualquier sistema.

Así mismo, indica que dentro de las tareas previstas para la presente vigencia se encuentra la realización de un estudio y análisis de mercado soportado en cifras reales, con el fin de garantizar decisiones informadas y técnicamente sustentadas. No obstante, manifiesta que el Consejo transmite un parte de confianza a la copropiedad.

Informa igualmente que el Consejo de Administración se ha dividido en diferentes comités de trabajo, con el propósito de adelantar estudios detallados que permitan presentar propuestas sólidas ante la Asamblea. En este sentido, se llevó a cabo una revisión minuciosa del presupuesto mediante la realización de más de diez (10) reuniones, dentro de las cuales se solicitó a la Administración la optimización de los recursos disponibles. Finalmente, se deja constancia de que cada situación será objeto de evaluación permanente.

Posteriormente, el señor **Juan Pablo Uribe**, propietario del apartamento 503 de la torre 6, solicita el uso de la palabra como propietario, manifiesta que la propuesta de automatización actualmente presentada no se encuentra lo suficientemente estructurada ni madura. En consecuencia, propone que el Consejo de Administración requiera a la Administración la presentación de por lo menos tres (3) cotizaciones correspondientes a distintos esquemas de automatización.3.45

Solicita que quede en el acta que el año 2026 el Consejo, con fundamento en la decisión adoptada por la Asamblea, adelante el análisis, depuración y selección de las alternativas más convenientes, con el fin de estructurar una propuesta sólida, técnica y debidamente sustentada para ser presentada en la Asamblea General del año 2027.

**Beatriz Chica, Torre 4, Apto 302:** Pide aclaración en cuando al incremento de la cuota de administración.

**Respuesta señora Mayerli Lizarazo administración:** El recaudo mensual de la cuota de administración es:

1. Escenario 1: \$153.054.142 COP (incluye descuento por pronto pago).
2. Escenario 2: \$135.124.400 COP (recaudo total mensual).

El señor presidente Juan Pablo Uribe comenta que en el **chat la residente Elizabeth López torre 10-103**, comenta que invita a los asambleístas a no Sacrificar la seguridad del conjunto la seguridad es vital. Se puede economizar en las fiesta de los niños y ahorrar en otros rubros, sugiere hacer recortes en los gastos no necesarios y no recortar en temas de seguridad.

Solicita la palabra la señora **Marisol Suarez** Torre comenta que se analice la posibilidad de mejor la seguridad y que los equipos sean en renta, debido a que se deprecian muy rápido, se desactualizan con mayor rapidez, cuando se toman con una empresa en rentin, ellos se encargan de ir actualizando y hacen la reposición de equipos con última tecnología.





**Chat Ana Milena Ramos torre 3 apto 101**, en el rubro de ascensores pasa del \$12.400.000 año 2025 a \$38.800.000 para este año incremento de más del 200% por favor confirmar si está bien calculado.

**Respuesta por parte de la señora Mayerli Lizarado Administración** comentando que se debe tener en cuenta que en la vigencia 2025 aprobaron un valor de \$12.000.000 en mantenimiento para los 10 ascensores deben recordar que aprobaron una partida de uso de excedentes para cubrir el faltante por valor de \$32.000.0000 que fueron utilizados en el pago de repuestos para la certificación. Para esta vigencia no hay de donde tomar y todo quedo dentro del rubro de ascensores por eso se nota la diferencia tan alta en valores.

**Edilberto Vaca Melo torre 8 apartamento 102** comenta qué teniendo en cuenta el tema de la automatización sugiere que no se haga las cotizaciones únicamente con la empresa de vigilancia si no se cotece con otras alternativas. sobre el tema de los ascensores es bueno recordar que los de esta etapa son bastante viejos y en un corto plazo se deban cambiar, y muy seguramente cuente una cuota extraordinaria, sugiere mirara como se puede hacer un ahorro a corto plazo e ir planeando el tema del cambio de ascensores.

**Respuesta Ingeniero David Ospina**, comenta para el tema de la automatización es importante precisar que se abrirá pliego de cotizaciones, se publicará se realizará un sondeo previo para que se pueda tomar la mejor en compañía del comité técnico, decisiones un tema que desea ampliar en la presentación de proyectos.

**Luis Miguel Rodríguez torre 4 apartamento 201**, comenta si la reducción en las labores afectaría el buen funcionamiento o cuales son las funciones que se dejarían de hacer, y en el caso de los guardas que es lo que se va a quitar, que tan preocupante puede ser para el conjunto.

**Respuesta:** La administración explica el presupuesto de la opción 2:

- Seguridad: 3.5 servicios (2 guardas portería, 3 supervisores, 1 recorredor 12h/día).
- Operarios: Jardinería medio tiempo + 1 todero especializado.

**Objetivo:** Optimizar funciones y tiempos:

- Separar funciones de supervisor y recorredor (evitar repetición).
  - Crear cronograma claro para jardinería (ej: guadaña en días específicos).
  - Mejorar uso de brigadas de aseo para reducir tiempos de mantenimiento.
- (3.28)

**Silvia carolina López torre 10 apartamento 401**, pregunta si solo hay dos presupuestos para votar o si se va a construir otro y el siguiente tema tiene que ver con la seguridad, comenta que alguien manifiesta en el chat que hay conjuntos con un solo guarda en portería y aclara no estar de acuerdo en este conjunto hay dos porterías y es muy necesario tener otro guarda, hay mucho movimiento y manifiesta ser muy riesgoso quitar más guardas. Pide evaluar el tema en cuanto a riesgo.

**Respuesta señora Ingrid Ruiz administradora**, dando respuesta al tema de seguridad quería un guarda en portería norte, un guarda portería sur, un coordinador y un recorredor 12 horas día de 7:00 a.m. a 7:00 p.m. más un supervisor motorizado, el único cambio que se realizo fue el del recorredor nocturno que según el análisis de funciones.

El señor presidente pregunta y con el fin de dar claridad el servicio se supervisor es solo para el conjunto?

**Respuesta señora Ingrid Ruiz administradora**, manifiesta que si que se debe tener claro que hay dos tipos de supervisores uno el que se encuentra en el conjunto 24 7 y el otro el supervisor motorizado que envía la empresa de seguridad verificando que el puesto este en orden y para alcázar 1 tenemos supervisor en el di, supervisor en la noche y supervisor relevo.

**Capital une, Angela Iglesias, torre 4 apartamento 301** comenta agradecer al consejo y a la administración por este trabajo también elaborado, igual comenta que nota que esta crisis está fomentando un tiempo de mejora y es la optimización de los guardas, del servicio de aseo de la brigadas, comenta se debía haber hecho hace mucho antes estos cambios son razonables para el incremento de un 10.79%b y no afecta tanto el bolsillo teniendo en cuenta que en el conjunto hay mucho pensionado, da su agradecimiento por el buen trabajo realizado en el estudio del presupuesto, optimizando tanto los recursos, gracias.



**Andrés Díaz, Torre 6, Apto 302:** Dice no estar de acuerdo con la opción 2 del presupuesto. Pensado en la seguridad del conjunto ya se quitó un guarda él del parque y ahora quitar un guarda. En cuanto a los toderos estos son muy necesarios. Hace un mes reporto una filtración por facha y a la fecha no se ha solucionado. Comenta que nota que muchos procesos de la administración no están siendo eficientes.

**Respuesta señora Ingrid Ruiz:** La Administración ha procurado realizar el mayor esfuerzo en beneficio de la comunidad. No obstante, se aclara que existen labores que no pueden ser ejecutadas por el todero y requieren la contratación de empresas especializadas. Comenta que esta el tema del mantenimiento de canales y bajantes que es uno de los proyectos que se van a presentar en el punto de proyectos, se realizó un análisis costo beneficio y para la impermeabilizaciones quien las estaba ejecutando era el todero experto pero adicional se debía contratar un siso más la compra de unos materiales además del riesgo que se debe correr. Se debe dejar claridad que son riesgo que se deben evitar a la copropiedad, como el tema de una demanda o en otro escenario un accidente.

Con el mantenimiento de las canales y bajantes vamos a mejorar el tema de las inundaciones, pero es necesario que una empresa especializada lo realice que tengan pólizas, el pago de los aporte y adicional nos den una garantía, se recuerda que el conjunto cuenta con el SGST y debemos respetar los estándares de calidad y prevención.

**Andrés Díaz, Torre 6, Apto 302.** manifiesta su inconformidad y paso muchos derechos de petición debido a malos procesos, como por ejemplo el tema del agua.

El señor presidente Juan Pablo Uribe, propone como asamblea dar una instrucción a la administración para presentar tres opciones de automatización de diferentes proponentes. Y madurar una buena propuesta y será aprobado Gen la asamblea 2027

### Votación del proyecto de presupuesto

Aprobación incremento presupuesto año 2026:

Se aprueba el presupuesto No. 2 con el 63,99 % de votos favorables del quórum.



Aprobación del pago retroactivo:

Se aprueba el pago retroactivo a tres cuotas con el 71.42% de votos favorables del quórum.



## APROBACIÓN PAGO RETROACTIVO



Aprobación incremento provisional 2027 con IPC desde el mes de enero:

Se aprueba el incremento provisional 2027 con IPC desde el mes de enero con el 71.44% de votos favorables del quórum.

## ¿APRUEBA USTED INCREMENTO PROVISIONAL 2027 CON IPC DESDE EL MES DE ENERO?





## 1. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL AÑO 2026

(Desde el min. 4:05:00 hasta el min 4:29:43)

Se presenta cada candidato a Revisoría Fiscal 2026.

1. Sonia Galindo
2. Yenny Santa María
3. Luis Fernando Calderon

### Espacio para preguntas y respuestas

**Giovanny López torre 10-404:** ¿El valor a pagar al nuevo revisor fiscal será el mismo o variará según el candidato seleccionado?

**Respuesta Administración señora Ingrid Ruiz:** Es el mismo valor para cualquier propuesta aprobada por la asamblea, equivalente a \$966.774 mensual para el año 2026.

### Votación para la elección del Revisor Fiscal

Se elige al señor Luis Fernando Calderón como Revisor Fiscal para el año 2026, con el 44,18 % de votos favorables del quórum.

Se elige al señor Luis Fernando Calderón como Revisor Fiscal para el año 2026, con el 44,18 % de votos favorables del quórum.



## 2. ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL PERIODO 2026

(Desde el min. 4:29:50 hasta el min 4:48:39)

Se explican los requisitos para postularse al Consejo de Administración, el cual estará conformado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes, para un total de diez (10) integrantes.





**ARTICULO 59: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** De acuerdo con la Ley 675 de 2001, artículos 53 y 55 la Asamblea General toma la determinación en virtud de tal potestad, de consagrar el Consejo de Administración del Conjunto como un órgano de su administración y dirección para que asuma un papel decisorio, colectivo y de intermediación entre la Asamblea General del Conjunto y el Administrador del Conjunto y adopte las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento. Este Consejo estará integrado por diez (10) copropietarios, en lo posible un (1) copropietario por cada interior del Conjunto. Serán cinco (5) principales y cinco (5) suplentes de unidades privadas del Conjunto, elegidos por planchas las cuales deben estar constituidas por un representante de cada interior, además que dicha persona no podrá estar en otra lista. Para pertenecer a este órgano, el nombre del candidato deberá aparecer en el certificado de libertad expedido por Notariado y registro. -----

La administración Señora Ingrid Ruiz comenta sobre los requisitos para formar parte del consejero de administración: deben 1. Acreditar por medio del certificado de tradición y libertad que son propietarios.

2. deben estar a paz y salvo.

Deben ser 5 principales 5 suplentes para un total de 10 consejeros

Se postulan:

|                   |       |                    |       |
|-------------------|-------|--------------------|-------|
| Clara Murcia      | 8-202 | Denneth Luna Jaspe | 2-503 |
| Sandra Montenegro | 7-103 | Liliana Freyre     | 1-103 |
| Luz Adriana Gómez | 1-302 | Hernando García    | 1-203 |
| Juan Pablo Uribe  | 6-503 | Nicolas Cuellar    | 9-201 |
| Lina Franco       | 4-202 | Jaime Claderon     | 5-504 |

#### **Votación para la aprobación del Consejo de Administración para el periodo 2026.**

Don Jaime Calderón torre 5 apartamento 504 propone que siga el consejo que estaba en el 2025 que continua con la excelente labor y no se pierda la sinergia.

La señora María Pia Ángel torren 8 apartamento 303 comenta en el chat para comentar que se retira del consejo, hay personas nuevas que pueden ayudar mucho conocimientos nuevos, Camilo Acosta torre 7 apartamento 404 comenta que también se retira.

**Edilberto Vaca Melo torre 8 apartamento 102** comenta que como apoderado postula al señor Hernando García torre 1 apartamento 203 quien manifiesta su intereses de formar parte del consejo.

Postulan También a Juan Camilo Gongora, pero no acepta, postulan también al señor presidente Juan Pablo Uribe torre 6 apartamento 503, quien si acepta.

Se aprueba la conformación del Consejo de Administración con el 73,31% de votos favorables del quórum.



### 3. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA EL PERIODO 2026

(Desde el min. 4:48:52 hasta el min 5:00:45)

Se explican las responsabilidades del Comité de Convivencia.

acudir a: a) **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscritas por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem. b) **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE**

#### Votación para la aprobación del Comité de Convivencia

Se postulan:

|                    |       |                |       |
|--------------------|-------|----------------|-------|
| María Eugenia Diaz | 7-204 | Cecilia Franco | 6-202 |
| Alexandra Camacho  | 5-201 | Paola Prieto   | 9-501 |
| Margarita Qintero  | 3-104 |                |       |

Se aprueba la conformación del Comité de Convivencia para el año 2026 con el 70,09% de votos favorables del quórum.



**Edilberto Vaca torre 8 apartamento 102**, realiza una propuesta que en varias oportunidades ha comentado y que sugiere poner a consideración de la asamblea, la administración envía con antelación la citación a la asamblea, la información de informe revisor fiscal, estados financieros, proyecto de presupuesto y toda la información que está a disposición en la oficina de administración, las reuniones se hacen largas por 2 situaciones 1. La elección de los diferentes cargos y 2. Por ser buenos para criticar pero no para construir la solicitud es no leer los informes en la asamblea si no llegar solo a responder las preguntas.

### 13. PROPUESTAS-PRESENTACION DE PROYECTOS

Propuestas de la Administración:

#### 7. APROBACION DE PROYECTOS A CORTO PLAZO

**Valor de \$163.326.783** correspondiente al apoyo de sostenimiento otorgado por la empresa de vigilancia con ocasión de la **renovación del contrato**.

Este apoyo se encuentra vinculado a la **vigencia del contrato de vigilancia hasta marzo de 2027**.



El Señor David presentó el Plan de Obras, Mantenimiento y Modernización 2026 – 2029.

La señora Ingrid Ruiz habló de la financiación para los proyectos del 2026.

El Señor David presentó el Plan de Obras, Mantenimiento y Modernización 2026 – 2029.

### Espacio para preguntas y respuestas

**Angela Iglesias, Torre 4, Apto 301:** Señala que, al sumar el valor de todos los proyectos, obtiene un total de \$247 millones, y no \$163 millones como se indicó en el informe. Asimismo, consulta si las reparaciones por fisuras en paredes y fachadas se ejecutarán con el presupuesto ordinario de mantenimiento y reparaciones locativas.

**Respuesta Ingeniero David Ospina -Admejores:** Aclara los valores correspondientes a cada proyecto, los cuales suman un total de \$163 millones, conforme a lo presentado.

Indica que el objetivo es destinar parte del presupuesto para la reparación de fachadas.

(6.29)

**Edilberto Vaca, torre 8 apto 102:** Respecto al proyecto de corrección de la caída de aguas desde los balcones hacia las terrazas, manifiesta que, de ser necesario realizar algún aporte económico para su ejecución, está dispuesto a asumirlo, en consideración a las afectaciones generadas por las aguas que impactan los primeros pisos.

**Rosalía López, Torre 4, Apto 502:** Sugiere que la administración priorice la revisión y reparación de puertas ventanas de los centros de cada edificio y los canales.

**Giovani López, Torre 10, Apto 404:** En relación con los ascensores, sugiere realizar una proyección a futuro para su mantenimiento o reposición. Asimismo, propone que los copropietarios aporten los materiales necesarios para adelantar la reparación de los canales.





**Respuesta Administración señora Ingrit Ruiz:** Se aclara que los toderos no pueden realizar trabajos de altura; por lo tanto, estas labores no pueden ser ejecutadas con mano de obra interna. En consecuencia, se contratará personal externo especializado, garantizando la calidad y seguridad del proceso.

**Marcela Giraldo, Torre 10, Apto 501:** Sugiere gestionar cotizaciones más económicas. Asimismo, recomienda que, en caso de realizar reparaciones, estas se ejecuten de manera integral en las diez (10) torres.

**Respuesta Administración Señora Ingrit Ruiz:** Explica que el presupuesto se encuentra destinado para intervenir las diez (10) torres.

**María Piangel, Torre 8, Apto 303:** Sugiere crear un fondo para reparar o renovar los ascensores.

**Angela Iglesias torre 4 apartamento 301:** Sugiere que del presupuesto se destine un porcentaje para reparaciones de ascensores.

#### Votación para definir la priorización de proyectos como enfoque

##### Proyecto 1: Mantenimiento de canales y bajantes:

Se aclara en qué consiste y comienzan las votaciones.

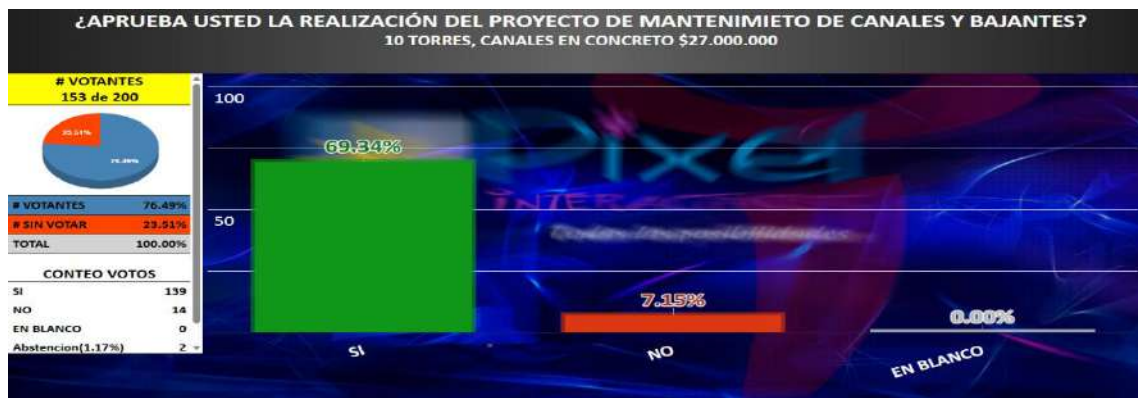
**Ernesto Cuellar Torre 4- apartamento 102:** Consulta si este proyecto incluye también las áreas interiores.

**Respuesta:** Responde afirmativamente, indicando que sí, dado que aplica a todo lo contemplado en el perímetro.

**Giovanny López torre 10 apartamento 404:** Pregunta si con el presupuesto alcanza para realizar los tres proyectos.

**Respuesta Ingeniero David Ospina -Admejores:** Responde sí señor

Se aprueba la ejecución del proyecto de mantenimiento de canales y bajantes, con el 69,34 % de votos favorables de la asamblea.



##### Proyecto 2: Cambio de puertas de shut de basura.

Se aclara el alcance del proyecto, así como la forma en que se agruparon las tres actividades de ornamentación, y se da inicio al proceso de votación.

Se aprueba la ejecución del proyecto con el 43,92 % de votos favorables del quórum.



**¿APRUEBA USTED LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO CAMBIO DE TODAS LAS PUERTAS SHUT DE BASURA, ADECUACIÓN EN MARQUESINAS EN CADA TORRE Y SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE VENTANA EN RECEPCIÓN ? \$42.300.000**



**Proyecto 3: Realización de bajantes y eliminación de gárgolas de cinco torres.**

Se aclara el alcance del proyecto, así como la forma en que se agruparon las tres actividades de ornamentación, y se da inicio al proceso de votación.

**Intervención del presidente de la asamblea:** Se discute por qué no se aplica el proyecto a las 10 torres y no solo a la mitad, y sugiere alternativas.

**Respuesta Ingeniero Davis Ospina:** Explica que el presupuesto solo alcanza para la mitad de las torres, y se dejarían las otras 5 para el año 2027.

Se trata de hacer lo que se puede con el presupuesto que hay. Sugiere que se vote por sorteo con qué torres iniciar y el año siguiente continuar con las demás.

**Angela Iglesias torre 4 apartamento 301:** Sugiere ejecutar en esta etapa las viga canales y destinar el saldo restante a las bajantes y canales. Alternativamente, propone buscar una reducción de \$60.000 y diferir el excedente para el año siguiente, dejándolo comprometido dentro del presupuesto.

**Juan Camilo Goingora torre 2 apartamento 504:** Sugiere que la votación se realice conforme a lo estipulado, ejecutando el proyecto en la mitad de las torres durante el presente año y en las restantes el año siguiente, dado que el presupuesto no es suficiente para cubrir la totalidad de las torres.

**Ernesto Cuellar torre 4 apartamento 102:** Sugiere no modificar la pendiente y destinar dicho presupuesto a intervenir las diez (10) torres.

**Respuesta Ingeniero David Ospina:** Se explica que el presupuesto ha sido debidamente verificado y que los valores corresponden a las necesidades reales de las intervenciones requeridas.

**Edilberto vaca torre 8 apartamento 102,** comenta que ha sido uno de los más interesados en este proyecto y sugiere que una de las formas de destrabar es someterlo a votación 5 este año 5 el año entrante y que el sorteo lo haga el consejo de administración, cementa estar enredados en algo de forma, es un gran avance que al menos se esté aprobando ese proyecto.

Se llevó a cabo la votación, aprobándose la propuesta con el 54,99 % de votos favorables.



**Votación para aprobar abrir un fondo de ahorro para el cambio de ascensores.**

**El presidente de la asamblea Juan Pablo Uribe 6-503:** Explica el alcance de la votación, indicando que se han establecido tres (3) cuotas a partir del mes de abril para el pago del retroactivo. los valores pendientes de administración. Asimismo, señala que, a partir de ello, se podrá constituir un fondo con el compromiso de la Administración de destinar recursos de ahorro para futuros proyectos, como la planta y el ascensor.

Se inicia votación para aprobar el fondo de ahorro.

Se aprueba la apertura del fondo de ahorros con el 56,84 % de votos favorables.



**Administración señora Mayerli Lizarazo:** Propone establecer una cuota No. 13, que consiste en una cuota adicional de administración, distribuida en cinco (5) meses a partir de agosto, a cargo de cada copropietario, con el fin de recaudar recursos destinados al proyecto del ascensor.

**Clara Murcia torre 8 apartamento 202:** Propone estructurar un plan de financiamiento a través de entidades bancarias o directamente con la empresa proveedora de los ascensores. Asimismo, sugiere iniciar durante el presente año un esquema de ahorro incorporado al presupuesto.

Se inicia la votación para decidir si se aplicará la cuota 13 o se destinará el ahorro al presupuesto.

Se decide, con el 45,10% de votos favorables, destinar el ahorro al presupuesto.

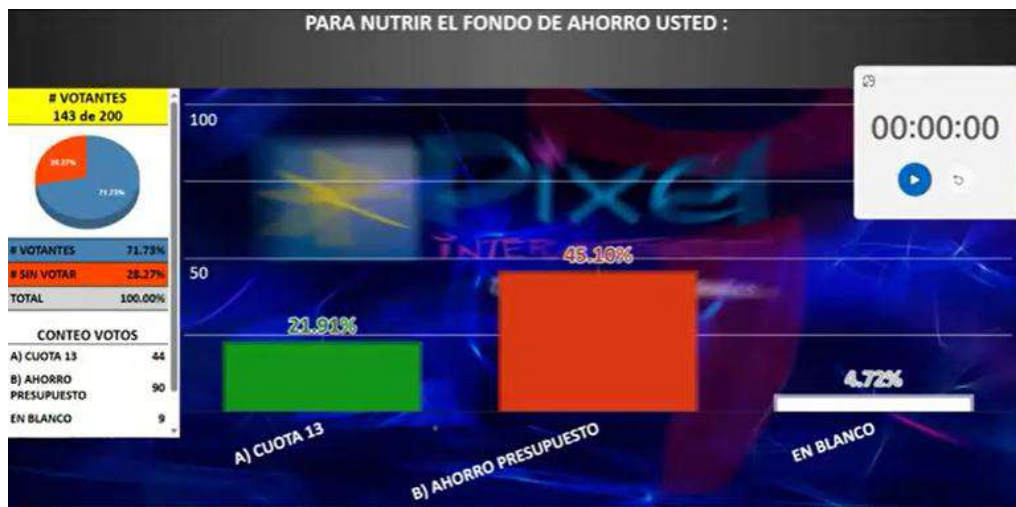
**Administración señora Mayerli Lizarazo:** Propone establecer una cuota No. 13, que consiste en una cuota adicional de administración, distribuida en cinco (5) meses a partir de agosto, a cargo de cada copropietario, con el fin de recaudar recursos destinados al proyecto del ascensor.



**Clara Murcia torre 8 apartamento 202:** Propone estructurar un plan de financiamiento a través de entidades bancarias o directamente con la empresa proveedora de los ascensores. Asimismo, sugiere iniciar durante el presente año un esquema de ahorro incorporado al presupuesto.

Se inicia la votación para decidir si se aplicará la cuota 13 o se destinará el ahorro al presupuesto.

Se decide, con el 45,10% de votos favorables, destinar el ahorro al presupuesto.



## 10. PROPOSICIONES Y RECOMENDACIONES

**Elizabeth López torres 1 apartamento 103:** Propone hacer un borrador de cartilla de manera digital del manual de convivencia.

Se aprueba la elaboración de la cartilla, la cual será enviada de manera digital. La aprobación se realiza por asentimiento durante la asamblea.

**Ernesto Cuellar torre 4 apartamento 104:** Afirma no estar enterado de cuál es el manual de convivencia.

**Respuesta de Clara Murcia torre 8 apartamento 202:** Se asegura que, hace dos años, se enviaron las versiones impresas del manual de convivencia.

**Presidente de la asamblea señor Juan Plablo Uribe torre 6-503:** Sugiere reenviar el manual, otorgando un plazo de dos (2) semanas para su revisión, y convocar posteriormente una asamblea extraordinaria exclusiva para votar su aprobación.

Se hace una votación para decidir cómo se aprobará el manual de convivencia.

- a) Que se discuta en la asamblea de 2027
- b) Que se discuta en la asamblea extraordinaria
- c) Que se discuta en asamblea con comité asincrónico.

Se aprueba discutirlo en la asamblea del año 2027 con un 29.21% de los votos del quórum.





**Martha Neira, Torre 7, Apto 503:** Solicita la aprobación para la instalación de un cargador 220 V para vehículo eléctrico, a partir del contador del apartamento que lo requiera, y consulta sobre la viabilidad del proyecto.

**María Pía Ángel torre 8 apartamento 303:** Informa que la semana pasada se inició la gestión con ENEL para determinar el procedimiento de instalación de energía para vehículos eléctricos; hasta la fecha, no se ha recibido respuesta.

**Señora Diana Piraquive empresa pixel:** Presenta un video explicativo sobre el proceso de instalación de energía para vehículos eléctricos.

**Administración señora Ingrid Ruiz:** Toda instalación debe ser aprobada por asamblea.

**Ernesto Cuellas Torre 4 apartamento 102:** Manifiesta su desacuerdo con que sea necesario consultar a ENEL para este tipo de instalaciones, asegurando que existe capacidad suficiente para cargar vehículos eléctricos, ya que la demanda es similar a la de una lavadora.

**Administración Doña Ingrid Ruiz:** comenta estar de acuerdo con la tecnología lo que sugiere es que se realice bien es decir que la asamblea lo apruebe y se realice un protocolo de instalación como planos. Solo se pide que esa aprobación se haga a través de asamblea.

Se hace verificación de quórum para poder votar en cuanto a este tema.

Se verifica que solo hay el 66.23% del quórum y se requiere mínimo el 70% del quórum.

**Juan Camilo Góngora, Torre 2, Apto 504:** Está de acuerdo iniciar los trámites con ENEL para un estudio técnico, no necesariamente debe estar el 70% del quórum para aprobar.

**El presidente de la asamblea señor Juan Pablo Uribe torre 6 apto 503:** Concluye que al tener ese estudio de implementación cargadores carros eléctricos se realice la asamblea extraordinaria para exponer y aprobar.

## CIERRE DE LA ASAMBLEA

Se termina la asamblea siendo las 3:55 pm del 14 de marzo de 2026.

Juan Pablo Uribe  
6-503  
Presidente

**MAYERLY LIZARAZO S**  
Secretaria por Admejores SAS