

INFORME ASAMBLEA ORDINARIA 2026

**CONJUNTO RESIDENCIAL
SANTA MARIA DEL ALCAZAR I -
PROPIEDAD HORIZONTAL**



ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Clara Murcia
PRESIDENTE

Denneth Luna
TESORERO

Sandra Montenegro
VOCAL

Sandra Bibiana Paz
VOCAL

María Pia Ángel
VOCAL

Liliana Freyre
VOCAL

Luis Adriana Gómez
VOCAL

Ernesto Cuellar
VOCAL

Camilo Acosta
VOCAL

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Lina Franco
Cecilia Franco de Pulido
Alexandra Camacho
María Eugenia Diaz

EQUIPO ADMINISTRACIÓN

Grupo Empresarial Admejores SAS
ADMINISTRACIÓN

Omar Ortiz Lozano
REPRESENTANTE LEGAL

Mayerly Lizarazo
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

Ingrit Ruiz Rojas
ADMINISTRADORA DELEGADA

David Ospina
ÁREA TECNICA

Pablo Anaya
CONTABILIDAD

Luis Fernando Calderon
REVISOR FISCAL



Bogotá D.C 26 de febrero de 2026

Señores

PROPIETARIOS

SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H.

Ciudad

1. CITACIÓN ASAMBLEA ORDINARIA NO PRESENCIAL (VIRTUAL MEDIANTE PLATAFORMA PIXEL)

Cordial saludo,

ADMEJORES SAS, en su calidad de administrador y representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H.**, en cumplimiento de la ley 675 de 2001 artículo 42 y Art. 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal, previa coordinación con el Consejo de Administración, nos permitimos convocar **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**, a celebrarse el **SÁBADO 14 DE MARZO DE 2026**, a partir de las 8:00 AM de manera VIRTUAL mediante la plataforma tecnológicas DE LA FIRMA PIXEL, con el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden de día.
3. Elección presidente y secretario de la presente Asamblea.
4. Elección de la comisión verificadora del acta de la presente Asamblea.
5. Lectura y aprobación del reglamento de la presente Asamblea.
6. Presentación informe de gestión Administración año 2025.
7. Dictamen Revisoría Fiscal a 31 diciembre de 2025.
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025.
9. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto año 2026, descuento por pronto pago, incremento automático.
10. Elección del Revisor Fiscal periodo 2026.
11. Elección del Consejo de Administración periodo 2026.
12. Elección comité de convivencia periodo 2026.
13. Propuestas
14. Propositiones y Varios.
15. Clausura de la Asamblea.

En caso de no completarse la mayoría simple, se cita en segunda convocatoria a los tres días hábiles siguientes, para realizar la reunión, a realizarse el día **MIÉRCOLES 18 DE MARZO DE 2026 A PARTIR DE LAS 8:00 PM.**; de acuerdo con el Art 47 del Reglamento de Propiedad Horizontal, dónde sesionará y decidirá válidamente cualquier número plural de propietarios, independiente del porcentaje de coeficiente representados, de acuerdo con la Ley 675/2001. Las decisiones tomadas obligarán a los ausentes, disidentes y a los órganos de administración del Conjunto.

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

OBSERVACIONES:

En caso de no poder asistir a la asamblea, se pueden hacer representar mediante poder anexo y entregarlo en la oficina de administración del conjunto (Ver modelo adjunto). La Asamblea es exclusivamente de propietarios y apoderados, debidamente autorizados por escrito.

La inasistencia a la Asamblea, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum de la Asamblea de copropietarios de acuerdo con el Reglamento de Propiedad en su Art. 35 numeral B) Obligaciones de hacer, inciso 5)., está penalizada con el equivalente a 10 SMDLV, es decir \$580.363 basados en el Salario mínimo del presente año.

Se adjunta estado de cartera, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 675/2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

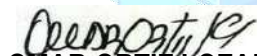
Ponemos a su disposición la contabilidad de la copropiedad para garantizar la transparencia en la gestión de sus recursos. Podrá consultarla en línea a través de nuestro portal web <https://santamariadelalcazar1.com/> en la sección **Documentos Contables**.

Si desea una atención personalizada, puede solicitar una cita en nuestras oficinas o comunicarse con nosotros al número telefónico 3505456825.

En cumplimiento de la normatividad vigente (Ley 1581 de 2012 y Decreto 1074 de 2015), garantizamos la protección de sus datos personales. Puede consultar nuestras Políticas de Protección de Datos en el sitio web mencionado.

Agradecemos su gentil confirmación y participación.

Atentamente,

**OMAR ORTIZ LOZANO**

Administrador y Representante Legal

Grupo Empresarial Admejores S.A.S

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

2. FORMATO DE PODER**ADMEJORES SAS****ADMINISTRACIÓN SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR 1****REF: OTORGAMIENTO DE PODER**

Yo _____ persona mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C identificado (a) como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de propietario (a) de la Torre ____Apto ____ del Conjunto Santa María del Alcázar 1 P.H, por medio del presente escrito confiero poder amplio y suficiente a _____, persona mayor de edad identificado(a) como aparece al pie de su firma de aceptación, para que en mi nombre y representación asista e intervenga en la Asamblea Ordinaria virtual a través de la plataforma PIXEL de Copropietarios año 2026, de acuerdo con los términos de la convocatoria.

En caso de una segunda convocatoria por falta de quórum, el presente poder tiene efectos legales y es válido para que mi apoderado(a) participe en la segunda reunión con las facultades aquí expresadas.

Nombre:

Nombre:

C.C. No:

C.C. No:

Celular:

Celular:

Email:

Email:

Apto-Torre:

Apto-Torre:

Nota: Si este documento no está debidamente firmado por las partes, no tendrá validez.

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

2

FECHA

17/05/2024

Estimados Propietarios y/o Residentes:

Solicitamos favor de actualizar el presente formato y en la oficina de administración o escanearlo y remitirlo al correo santamariadelalcazar1@gmail.com. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, los datos personales que se obtengan por parte del titular de la información a través de los vínculos contractuales y/o estatutarios celebrados con CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H.

ACTUALIZACION DE DATOS

TORRE - APTO	No. TELEFONICO APTO	GARAJES	DEPOSITOS			
DATOS DE PROPIETARIOS						
NOMBRE PROPIETARIO	C.C	No. TELÉFONO	No. TEL. CELULAR -			
E-MAIL						
CONYUGUE DEL PROPIETARIO	C.C	No. TELÉFONO	No. TEL. CELULAR -			
E-MAIL						
DATOS DE RESIDENTES						
NOMBRE RESIDENTE -	No. TELÉFONO -	No. TEL. OFICINA	No. TEL. CELULAR -			
E-MAIL						
CONYUGUE DEL RESIDENTE	No. TELÉFONO	No. TEL. OFICINA	No. TEL. CELULAR -			
E-MAIL						
ACUDIENTE	No. TELÉFONO	No. TEL. OFICINA	No. TEL. CELULAR			
E-MAIL						
OTROS RESIDENTES						
NOMBRE -	PARENTESCO -	No. TEL. ALTERNATIVO				
EMPLEADOS (Empleadas Domésticas, Niñeras)						
NOMBRE	CARGO	No. TEL. ALTERNATIVO				
VEHÍCULOS (A = Autos, M = Motocicletas)						
A	M	MARCA-	LINEA	COLOR-	PLACAS	
A	M	MARCA-	LINEA	COLOR-	PLACAS	
A	M	MARCA	LINEA	COLOR	PLACAS	
BICICLETA MARCA:					COLOR	TARJETA PROPIEDAD
BICICLETA MARCA:					COLOR	TARJETA PROPIEDAD

Comprometidos con el medio ambiente; nos permitimos solicitar autorización para el envío de circulares informativas de copropietarios por medio digital. Si _____ No _____

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

2

FECHA

17/05/2024

FIRMA Y CEDULA

3. ANEXO 1. AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DE CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H.

DATOS DEL TITULAR O SU REPRESENTANTE

Nombre o razón social _____

Nit o Cédula _____

Dirección _____ Ciudad _____ Apto _____

Teléfono _____ Correo electrónico _____

Nombre y cédula del representante legal (en caso de personas jurídicas o menores)

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, los datos personales que se obtengan por parte del titular de la información a través de los vínculos contractuales y/o estatutarios celebrados con CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H. serán compilados, almacenados, consultados, usados, compartidos, intercambiados, transmitidos, trasferidos y objeto de tratamiento de datos, las cuales estarán destinadas al cumplimiento del objeto social de CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H. y las finalidades que se encuentran reseñadas en la Política de tratamiento de Datos de CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H., que puede ser consultadas en el link <https://santamariadelalcazar1.com/> o podrá consultarlo en la oficina de administración en el siguiente horario de atención: lunes, martes y viernes de 8:00am a 5:00pm, martes y jueves de 10am a 7:00pm y sábados de 8:00am a 12:00pm.

Con la firma del presente documento, usted manifiesta que ha sido informado por CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H. sobre su derecho como titular de los datos, especialmente el derecho a conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, así como el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos personales de acuerdo con la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013, los cuales están detallados en la Política de Tratamientos de Datos del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR P.H.

Teniendo en cuenta lo anterior, usted autoriza de manera voluntaria previa, explícita, informada e inequívoca al CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H. para tratar sus datos personales de acuerdo con la Política de tratamientos Personales del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H. y para los fines relacionados con su objeto social y en especial para fines legales, contractuales y comerciales.

La continuidad de las operaciones y relaciones entre el titular de los datos y el CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR 1 P.H. se entenderá como una conducta inequívoca de aceptación para el tratamiento de sus datos personales.

Para cualquier inquietud o información adicional relacionada con el tratamiento de datos personales, puede contactarse al correo electrónico Santamariaalcazar1@gmail.com o dirigirse a la oficina de la administración ubicada en la calle 114A # 45 65 Bogotá D.C.

FIRMA _____

NOMBRE _____

CÉDULA _____



4. FORMATO DE ACTUALIZACIÓN DATOS DE MASCOTAS

Mediante el presente formulario realizamos control y censo de las mascotas domésticas de la copropiedad. Solicitamos a los residentes reportar sus mascotas a la administración, así mismo realizar la entrega de carnet de vacunas, certificación de desparasitación y última visita al veterinario para acreditar su tenencia y cuidado digno. Como Propiedad horizontal tenemos la facultad de regular la tenencia de mascotas para una sana convivencia.

1. Torre _____ Apartamento _____

2. Tipo de mascotas

Escoja el tipo de mascotas según posea, en caso de tener todas las mascotas descritas, elija la casilla "todas las anteriores". Marca óvalo según corresponda.

- ☐ Caninas
☐ Felinas
☐ Aves
☐ Todas las anteriores

3. Mascotas Caninas

Responda el presente cuadro, en caso de que su mascota CANINA, pertenezca a las siguientes razas consideradas, "POTENCIALMENTE PELIGROSAS": según ley Nacional, LEY 1801. Capítulo IV Art. 126 "Se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: 1. Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros. 2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. 3. Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno Nacional determine.

☐ Sí ☐ No

4. ¿Cuántas mascotas tiene?

Marca óvalo según corresponda.

- ☐ 1
☐ 2
☐ 3
☐ 4
☐ 5
☐ 6

Otro: _____

5. Datos identificación de su mascota

Registre en los siguientes espacios, los datos de su mascota como; el nombre, la edad, la raza, características físicas especiales.

1. Nombre _____ Edad _____ Raza _____ Características _____

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 – 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

2. Nombre _____ Edad _____ Raza _____ Características _____
3. Nombre _____ Edad _____ Raza _____ Características _____
4. Nombre _____ Edad _____ Raza _____ Características _____
5. Nombre _____ Edad _____ Raza _____ Características _____
6. Nombre _____ Edad _____ Raza _____ Características _____

- 6. Entrega carnet de vacunas:** Solicitamos la entrega de la fotocopia del carnet de vacunas, certificación de desparasitación y última visita al veterinario. Enviar al correo de la administración santamariaalcazar1@gmail.com o vía WhatsApp tel. 3505456825

Relacionar las fechas de las vacunas _____

7. Propietario de la mascota

Nombre _____ Firma _____

Recordamos algunas disposiciones que hacen referencia al cumplimiento de las normas, LEY 1801 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Capítulo II Art. 117, 118, 119 Capítulo III Art. 124.

Art. 117. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.

Parágrafo 1. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor

Art. 124 Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales.

1. Dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en espacio público y privado, lugar abierto al público, o medio de transporte público, sin las debidas medidas de seguridad.
2. Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o en áreas comunes.
3. Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en el espacio público, zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.

Nota: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

Atentamente,

**ADMINISTRACIÓN
GRUPO EMPRESARIAL ADMEJORES S.A.S**



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 levantando la 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 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 2026), 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.



6. FORMATO PROPOSICIONES O RECOMENDACIONES

Bogotá _____

Recomendación: Se hace a la administración (Administrador o Consejo) y requiere análisis y estudios de factibilidad para presentar en la Asamblea Ordinaria.

Proposición: Propuesta concreta de carácter colectivo, que se hace a la Asamblea. Para ser considerada, se requiere que sea procedente, es decir, que su contenido se ajuste al orden del día y sea apropiada a las funciones de la Asamblea.

Marque con X dependiendo del caso: **RECOMENDACIÓN:** () **PROPOSICIÓN:** ()

Redacte clara y concretamente:

DATOS DEL PROPONENTE

Nombre: _____

Cédula: _____

Torre: _____ Apartamento: _____

Firma: _____

Recuerde que su propuesta debe ser:

- Clara y concisa
- De interés general
- De beneficio para toda la comunidad

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

7. CARTERA A 31 DE DICIEMBRE 2025

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2025

TORRE	APTO	CUOTA DE ADMINISTRACION	INTERESES DE MORA	COMP - TERRAZA	TOTAL DEUDA	OBSERVACIÓN
1	102	\$ 555.000,00	\$ -	\$ -	\$ 555.000,00	RECORDATORIO DE PAGO
1	103	\$ 488.700,00	\$ 9.970,00	\$ -	\$ 498.670,00	RECORDATORIO DE PAGO
1	504	\$ 1.845.441,00	\$ 12.996,00	\$ 78.900,00	\$ 1.937.337,00	ACUERDO DE PAGO
2	302	\$ 409.600,00	\$ -	\$ -	\$ 409.600,00	RECORDATORIO DE PAGO
2	404	\$ 406.375,00	\$ -	\$ -	\$ 406.375,00	RECORDATORIO DE PAGO
3	103	\$ 2.099.888,00	\$ -	\$ -	\$ 2.099.888,00	EN PROCESO JURIDICO
4	103	\$ 594.000,00	\$ -	\$ -	\$ 594.000,00	RECORDATORIO DE PAGO
4	402	\$ 118.836,00	\$ -	\$ -	\$ 118.836,00	RECORDATORIO DE PAGO
5	303	\$ 568.260,00	\$ -	\$ -	\$ 568.260,00	RECORDATORIO DE PAGO
5	502	\$ 4.510.000,00	\$ 168.611,00	\$ 168.500,00	\$ 4.847.111,00	RECORDATORIO DE PAGO
6	203	\$ 538.164,00	\$ -	\$ -	\$ 538.164,00	RECORDATORIO DE PAGO
8	102	\$ 2.551.142,00	\$ -	\$ -	\$ 2.551.142,00	RECORDATORIO DE PAGO
8	204	\$ 615.000,00	\$ -	\$ -	\$ 615.000,00	RECORDATORIO DE PAGO
9	503	\$ 14.390.275,00	\$ -	\$ 556.800,00	\$ 14.947.075,00	EN PROCESO JURIDICO
10	303	\$ 979.275,00	\$ 6.841,00	\$ -	\$ 986.116,00	PRE-JURIDICO
TOTAL		\$ 30.669.956,00	\$ 198.418,00	\$ 804.200,00	\$ 31.672.574,00	



8. INFORME DE GESTIÓN

Estimados propietarios,

En nombre de Admejores S.A.S., firma Administradora del C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H., y del Consejo de Administración, extendemos un cordial saludo y nuestro más sincero agradecimiento por su compromiso durante el 2025. Su contribución ha sido fundamental para ejecutar proyectos que fortalecen el valor de nuestra copropiedad.

Esperamos contar con su participación ya que con ello lograremos velar por el mantenimiento, la buena administración y contar con los recursos necesarios para la preservación del bien común y la toma de decisiones necesarias en pro de la copropiedad.

El presente informe es generado como en años anteriores, con el objetivo de comunicar integralmente la gestión sostenible y continua de la copropiedad, dando cumplimiento a los estándares que han caracterizado al Consejo de administración, líder clave en el acompañamiento y permanente monitoreo a las iniciativas emprendidas por la Administración, buscando siempre atender las expectativas de satisfacción de todos los interesados.

A continuación, presentamos los aspectos más sobresalientes de la gestión administrativa realizada en la vigencia del año 2025 junto con el balance general a corte del 31 de diciembre de 2025.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

INFORME ANUAL

INFORME ADMINISTRATIVO 2025

C.R. Santa María del Alcázar 1 PH

Gestión Integral del Conjunto Residencial

Presentado por
Admejores S.A.S.
Firma Administradora



Contenido

01

Resumen Ejecutivo

Panorama general y logros principales

02

Contratos

Gestión de contratos

03

Mantenimientos

Infraestructura y áreas comunes

04

Actividades de Integración

Bienestar comunitario y laboral

05

Gestión Financiera y Normativa Legal

Procesos y cumplimiento normativo

06

Cartera

Cartera

Resumen Ejecutivo del Año 2025



Logros Principales

- **Gestión Financiera Eficiente:** Ejecución presupuestal del 97.5%, cumpliendo con todos los compromisos financieros del conjunto.
- **Mantenimiento Preventivo:** Más de 50 actividades de mantenimiento correctivo y preventivo ejecutadas durante el año.
- **Proyectos de Mejora:** Instalación de reflectores solares perimetrales, implementación de fibra óptica Claro/Huawei.
- **Pintura de Parqueaderos:** Proyecto de pintura e impermeabilización de parqueaderos con 95% de avance.

Indicadores Clave de Gestión

Recaudo Cuotas Administración	\$1.463M
Descuentos Pronto Pago	-\$134.4M
Intereses por Mora	\$5.1M
Cartera al Cierre	\$31.6M
Excedente del Ejercicio	\$19.5M

Panorama General de la Gestión 2025



Logros Principales

Durante el año 2025, se ejecutaron más de 150 trabajos de mantenimiento en todo el conjunto, incluyendo impermeabilizaciones, pintura de parqueaderos al 95% de avance, cambio de tuberías galvanizadas a PVC, y mejoras significativas en áreas comunes.



Obras Terrazas

Más de 30 impermeabilizaciones y reparaciones de filtraciones ejecutadas exitosamente en apartamentos de todas las torres.



Gestión Financiera

Cartera total de \$31.672.574 con estrategias activas de recaudo y acuerdos de pago establecidos.

Impacto: Se logró una reducción significativa de humedades, mejoró la estética del conjunto con la pintura de parqueaderos, y se implementaron mejoras en seguridad y áreas comunes que elevan la calidad de vida de los residentes.



10

Torres administradas



150+

Trabajos ejecutados



95%

Avance pintura parqueaderos

Contratos Copropiedad

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

Mantenimientos Realizados en la Copropiedad

Gestión de Infraestructura y Mantenimiento General
de Zonas Comunes



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 jardinera 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



MANTENIMIENTO PREVENTIVO MAQUINAS DEL 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
- Plazoleta: Nivelado adoquines, pintura bancas
- Porterías: Pintura sur y norte, impermeabilización
- Oratorio: Lavado cornisas

i 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%

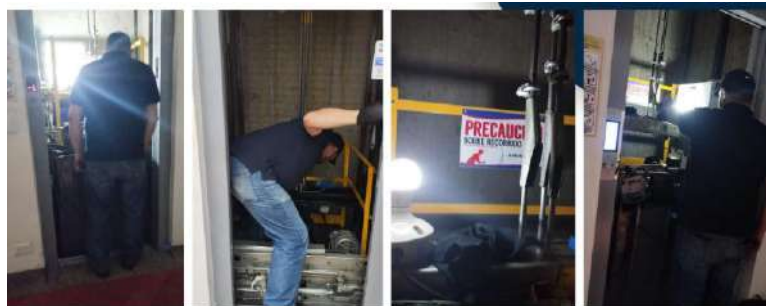
Reflectores Solares

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



Solística
Organizaciones Nacionales de Mercado Ltda
CALLE 114A NO. 45-55
BOGOTÁ

DATOS RECOGIDA
RED2275020
CORPORACION PILAS CON ELA
CALLE 114A NO. 45-55
BOGOTÁ

DATOS ENTREGA
CORPORACION PILAS CON ELA
CALLE 114A NO. 45-55
BOGOTÁ

DESTINARIO
CORPORACION PILAS CON ELA
CALLE 114A NO. 45-55
BOGOTÁ

RECOLECTOR
CI TRANSATLANTIC GREENTRADE SAS
CALLE 114A NO. 45-55
BOGOTÁ

FECHA
2025-01-21 14:03

PRECIO POR KG
\$2.000

FORMA DE PAGO
Efectivo

PAGO TOTAL
\$2.000



greenfuel
CI TRANSATLANTIC GREENTRADE SAS
CALLE 114A NO. 45-55
BOGOTÁ

CERTIFICADO DE RECOLECCIÓN
Aceite Vegetal Usado

ISCC
International Sustainability & Carbon Certification

CI TRANSATLANTIC GREENTRADE SAS
NIT: 900 629.775-5

Recolección
296476

Este certificado de Recolección y Aceite Vegetal Usado se entrega por parte de CI TRANSATLANTIC GREENTRADE SAS de acuerdo a lo establecido en el convenio de recolección suscrito entre RECOLECTOR (CI TRANSATLANTIC GREENTRADE SAS) y el GENERADOR.

El RECOLECTOR certifica que los residuos recolectados serán destinados exclusivamente para la producción de biocombustible, garantizando que estos desechos no serán procesados y vendidos nuevamente para consumo humano, ni en la producción de alimentos concentrados para animales o jabones personales o industriales.

INFORMACION DEL CLIENTE

Generado:	2025-01-21 14:03	NIT:	900031638
Razón Social:	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL	Teléfono:	350 5458825
Nombre Punto:	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL	Conductor:	WALTER AGUILERA
Dirección:	Calle 114A # 45-55	Precio Neg.:	\$2.000
Contacto:	Isabel Padilla		

INFORMACION DE RECOLECCION

Unidad de Recolección:	Kg	Precio por Kg:	\$2.000
Recipientes vacíos entregados:	0	Forma de Pago:	Efectivo
Cantidad de Kg recolectada:	1 Kg	Pago Total:	\$2.000
Fecha Recolección:	2025-01-21 14:03		

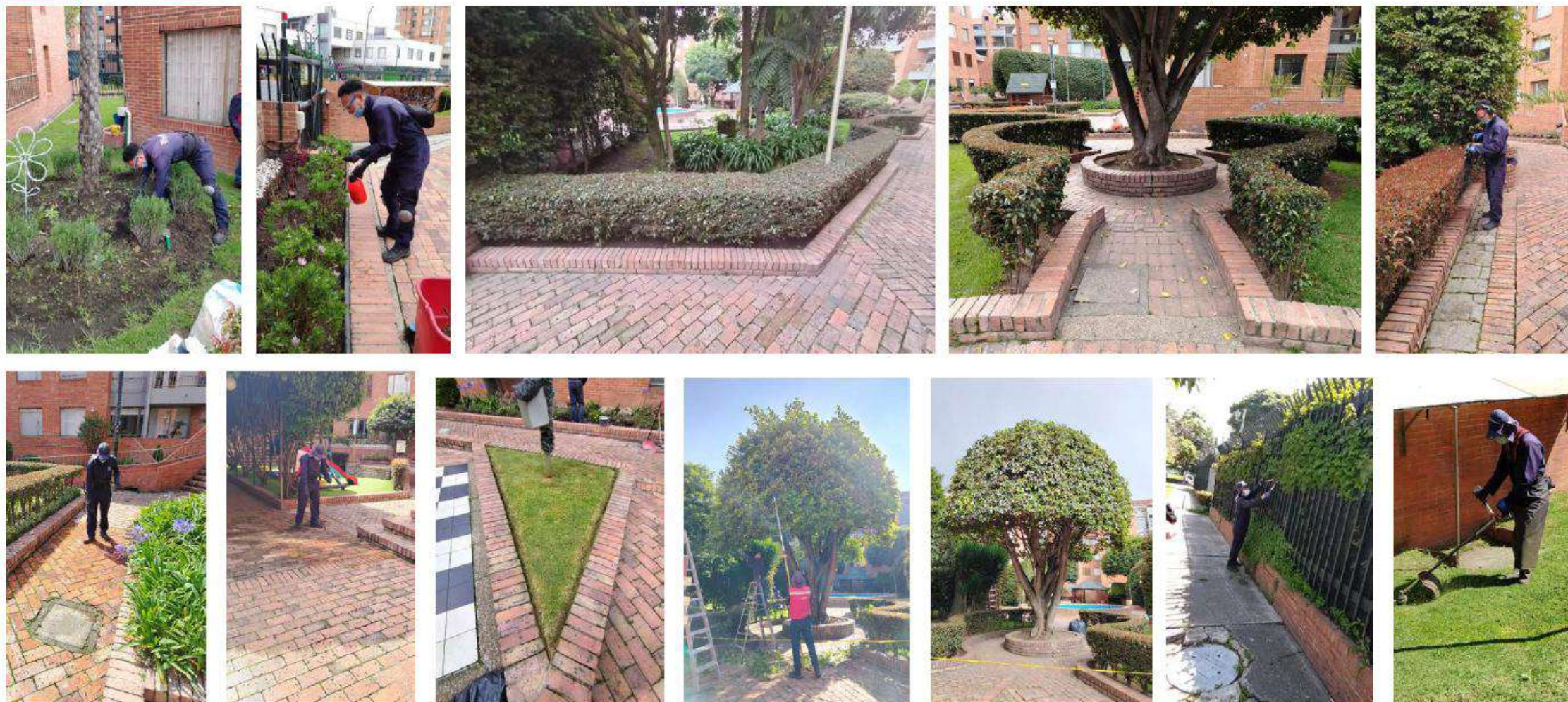
OBSERVACIONES:

Entrega el Producto

Recibe el Producto

Entrega de Pilas y Aceite usado

Gestión de Jardinería



Labores diarias de jardinería

Gestión de Mantenimiento



**7-102 Destape de tuberías de desagüe plazoleta. Se compra sonda eléctrica
\$120.000**



Arreglo filtración tubería de aguas negras



Ajuste de lámparas fundidas y caídas parqueaderos





Restauración guarda escoba jardín frente al salón social



Tubería de desagüe plazoleta tapado. Se cambia tubería, se realiza nivelación y se adapta una trampa de agua.



Tubería de desagüe plazoleta tapado. Se cambia tubería, se realiza nivelación y se adapta una trampa de agua.



CAMBIO DE REGISTROS T8 PISO 4



CAMBIO DE REGISTROS T4 PISO 5



Mantenimiento Gimnasio



MANTENIMIENTO PREVENTIVO MAQUINAS DEL GIMNASIO

MANT. CERCA PERIMETRAL Y CCTV

PROVEEDORES EXTERNOS





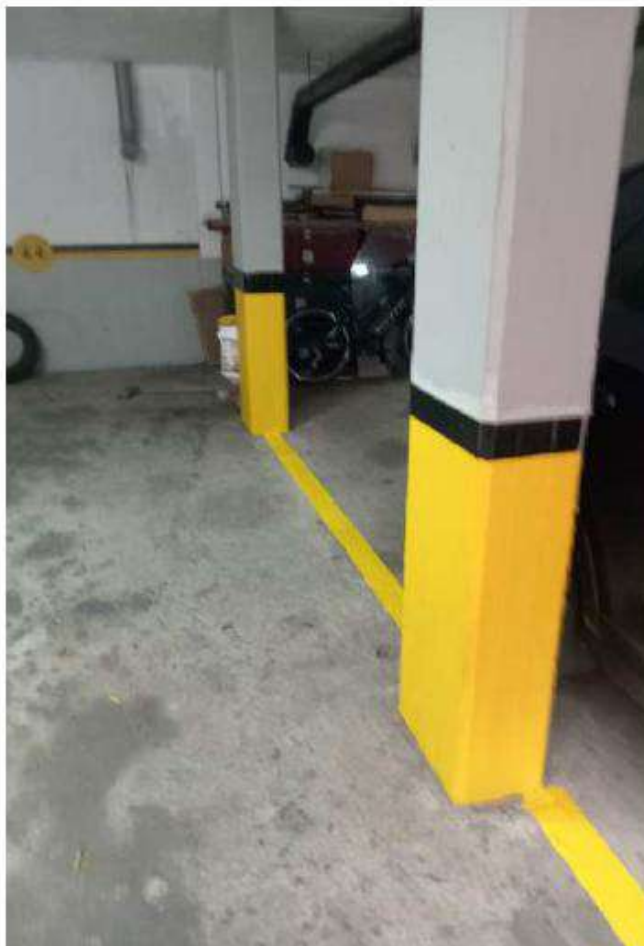
PUERTA VEHICULAR SUR



PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



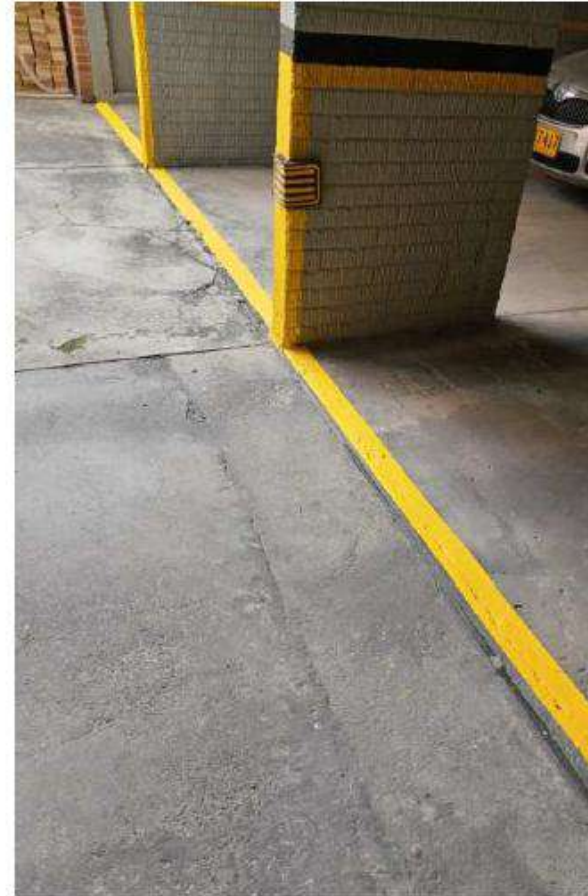
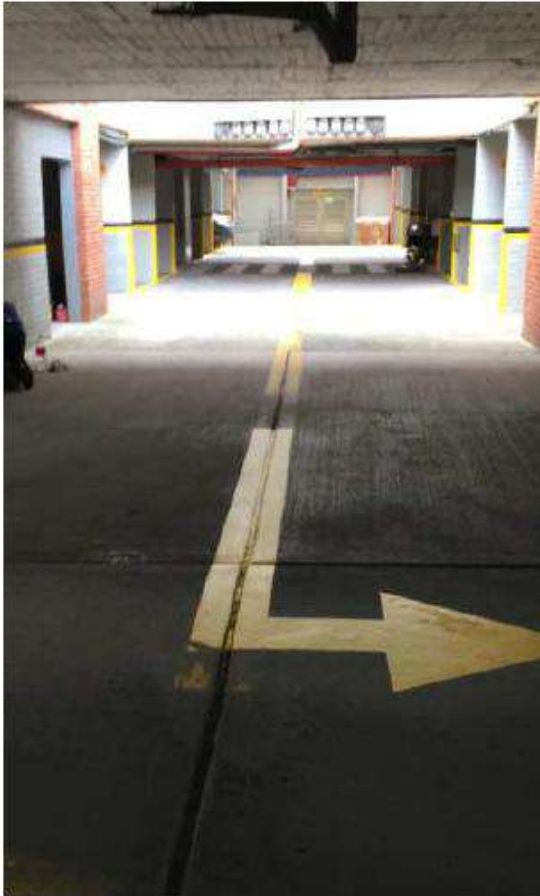
PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA PAREDES PARQUEADEROS TORRE 3 Y 4



PINTURA DEMARCACIÓN Y SEÑALIZACIÓN PARQUEADEROS TORRE 3 Y 4





**2-504 RETIRO DE PLANTA EN CANAL
AGUAS LLUVIAS**



PINTADA DE BARANDAS TORRE 9





PINTURA DE BARANDAS Y PASAMANOS



5-501 resane Drywall techo cocina por filtración ya reparada



PINTURA PORTERÍA SUR



RESTAURACIÓN DE PINTURA PUERTA DE LA CAPILLA



ADECUACIÓN SEÑALIZACIÓN DE TORRES



REFUERZO PINTURA FUENTE



**INSTALACIÓN REFLECTORES
SOLARES DEL PERIMETRO**



**6-304 TECHADO EN ZIN POR
FILTRACIÓN EN PARQUEADERO**





**INSTALACIÓN REFLECTORES
SOLARES DEL PERIMETRO**



**6-304 TECHADO EN ZIN POR
FILTRACIÓN EN PARQUEADERO**





T5 PRIMER PISO. CAMBIOS DE MIPLES DE LA FLAUTA GALVANIZADO A PVC



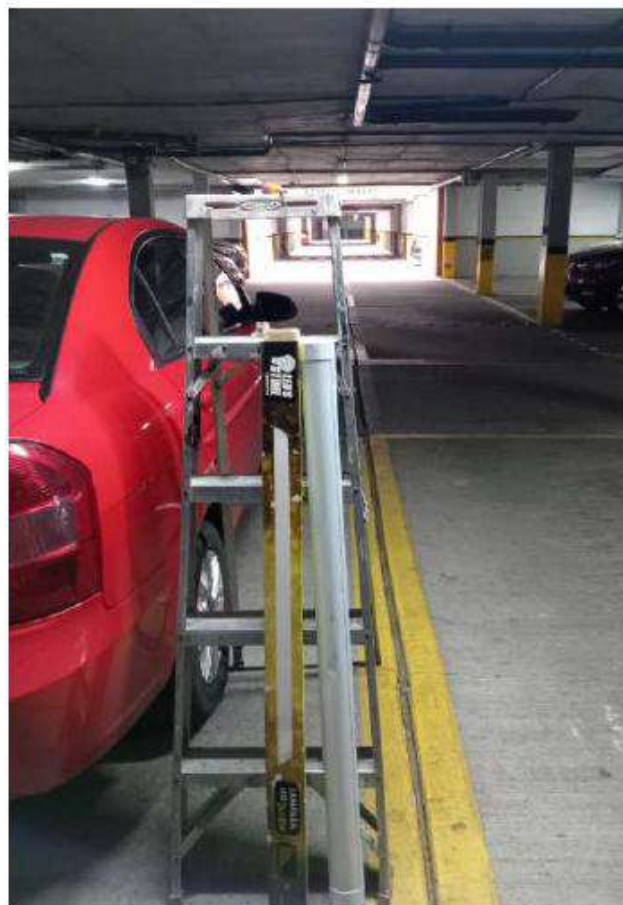
TORRE 6 PISO 5 Y TORRE 10 PISO 5. SE CAMBIAN MIPLES Y TUBERÍA GALVANIZADOS A PVC



CAMBIO DE TUBERÍA GALVANIZADA A PVC REGISTROS DE AGUA



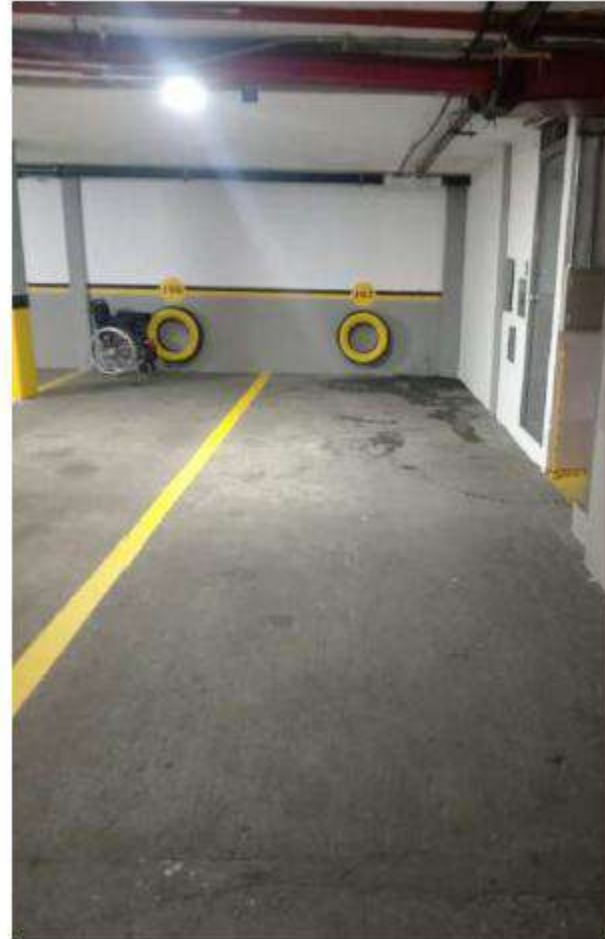
**ARREGLOS TUBERIA REGISTROS TORRE 1 PISO 5, TORRE 2 PISO 2, TORRE 3 PISO 3
Y TORRE 8 PISO 5**



CAMBIO DE LAMPARAS PARQUEADEROS Y LAVADO DE BOMBONAS PLAZOLETA



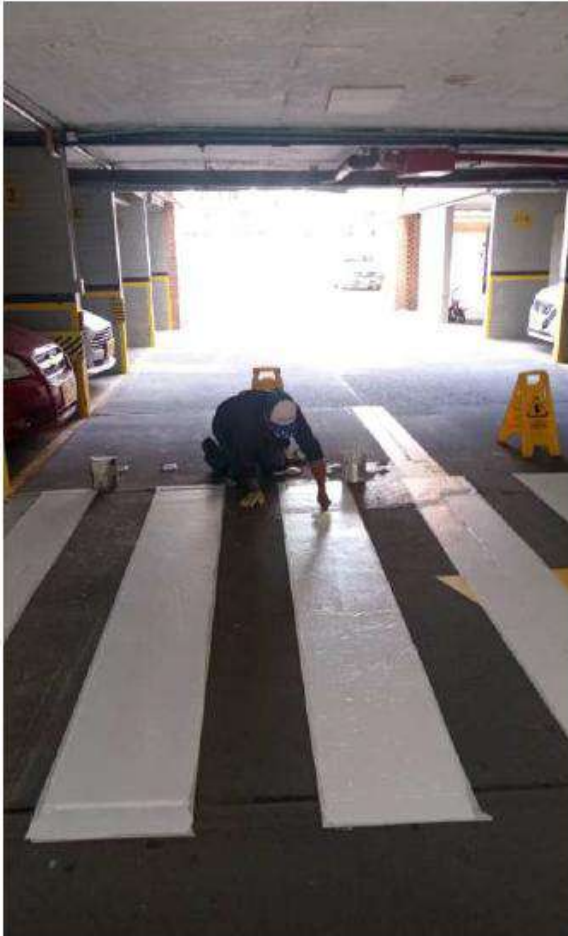
PUERTA DE INGRESO T8. SE REALIZA CAMBIO DE BISAGRA HIDRÁULICA Y CAMBIO DE MECANISMO INTERNO. \$ 1.600.000



PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA SEÑALIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA SEÑALIZACIÓN PARQUEADEROS



RESANE Y PINTURA FACHADA PORTERÍA NORTE



INICIO ARREGLO HUMEDAD SALÓN SOCIAL



RESANE Y PINTURA FACHADA PORTERÍA NORTE



PINTURA Y ARREGLO DE LISTONES DE LAS BANCAS DE LA PLAZOLETA



IMPERMEABILIZACIÓN Y RESANE DE MATERAS FIJAS EN INTERIORES



NIVELADO ADOQUINES PLAZOLETA



INSTALACIÓN BRAZOS ELECTROMECHANICOS PORTERIA SUR

Claro / Huawei Fibra Óptica

EXTERNOS



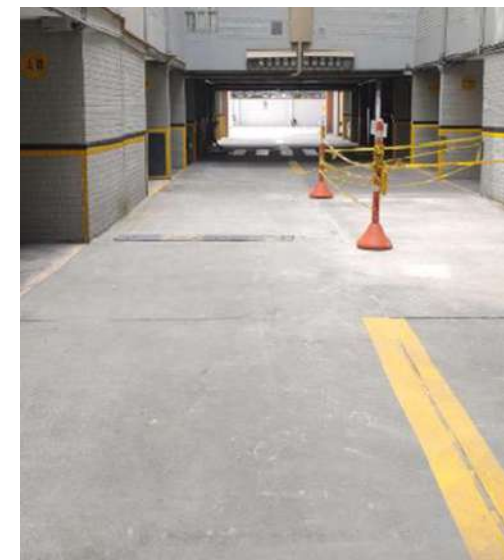
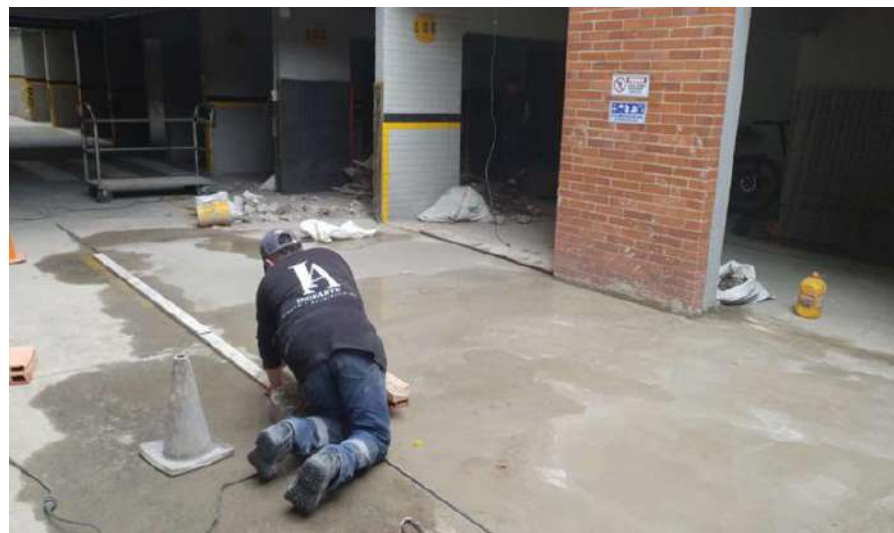
IMPLEMENTACION FIBRA OPTICA CLARO.

ETB

EXTERNOS



ARREGLO CAJA DE TELEFONIA ETB



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 qué 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	ANTICIPO	VALOR POR PAGAR SIN DESCUENTO	DESCUENTO	VALOR FINAL A 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 adelantaban labores de demolición y reemplazo 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 amarre, evidenciándose condiciones no previstas inicialmente.

Observaciones técnicas relevantes

1. Presencia de agua posiblemente 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 constantes.
- El agua no presenta flujo controlado ni drenaje natural, lo que genera encharcamientos prolongados en contacto directo con los elementos estructurales.

2. Deficiente evacuación hidráulica

- No se evidencia un sistema de drenaje funcional (dren francés, subdrenes o colectores).
- 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 sección efectiva, atribuible a:
 - Contacto prolongado con humedad.
 - Posibles ciclos de saturación-secado.
 - Envejecimiento natural del material.
- Se evidencia exposición y corrosión incipiente del acero de refuerzo, lo cual compromete la durabilidad y capacidad resistente.



4. Condiciones constructivas antiguas

La técnica constructiva y los materiales corresponden a normativas anteriores, con menores exigencias de durabilidad e impermeabilización frente a las actuales.

Posible ausencia de barreras capilares, impermeabilización positiva o negativa, y sistemas de control de agua subterránea.

Análisis técnico

La combinación de nivel freático alto, falta de drenaje adecuado y materiales envejecidos ha generado un proceso progresivo de deterioro del concreto, reduciendo su capacidad mecánica.

La permanencia del agua sin control:

- Incrementa la presión hidrostática.
- Acelera la carbonatación y corrosión del refuerzo.
- Reduce la adherencia acero-concreto.
- Genera fisuración secundaria y desprendimientos.

Recomendaciones técnicas

1. Manejo del agua subterránea

Se debe tener en cuenta que la presencia de agua solo se ha evidenciado en las zonas actualmente intervenidas; no obstante, es probable que en el resto de los casetones existentes en la placa aligerada de la cimentación también se presente acumulación de agua. Por tal motivo, resulta indispensable corregir de manera previa y provisional la causa puntual del problema hidráulico, antes de ejecutar cualquier intervención o reparación estructural, con el fin de garantizar la efectividad y durabilidad de las soluciones a implementar.

- Instalación de sistema de drenaje perimetral o dren francés de manera ideal.
- Implementación de sumidero con bombeo automático, si el nivel freático es permanente.
- Conducción del agua a un punto de descarga autorizado, evitando recirculación.

Lo planteado por el Departamento Técnico corresponde al escenario ideal de intervención; sin embargo, es importante precisar que, en caso de definirse un diseño definitivo de evacuación o drenaje, este deberá implementarse de manera integral en todo el sistema, y no de forma puntual. Por tal razón, y como medida previa, se recomienda realizar un drenaje provisional que permita la inspección y



revisión del fondo de los casetones, antes de definir e implementar cualquier solución definitiva.

2. Preparación de la superficie

Se recomienda continuar con el proceso de subsanación de vigas de amarres, teniendo en cuenta lo anterior se recomienda:

- Retro total del concreto deteriorado y disgregado hasta encontrar material sano.
- Limpeza mecánica del acero de refuerzo expuesto.

3. Reparación del concreto

- Reconstrucción mediante:
 - Morteros estructurales de reparación (clase R3 o R4 según evaluación).
 - Concretos especiales de baja permeabilidad.
- Uso obligatorio de puentes de adherencia entre el concreto existente y el nuevo.

5. Impermeabilización

- Aplicación de impermeabilización negativa en contacto con el terreno.
- En lo posible, complementarla con impermeabilización positiva desde el exterior.

Conclusión

La condición observada no corresponde a una falla puntual, sino a un problema hidráulico-estructural acumulativo, probablemente asociado al nivel freático, deficiente drenaje y envejecimiento de los materiales.

Cualquier reparación superficial sin resolver el manejo del agua resultará ineficaz y de corta duración.

Se recomienda abordar la intervención de forma integral, priorizando el control del agua, seguido de la rehabilitación estructural del concreto, garantizando así la durabilidad y seguridad de la edificación.

Teniendo en cuenta de lo anterior y para dar tranquilidad al proceso, se recomienda contratar concepto estructural donde se evidencie:

Se requiere cotizar la elaboración de un concepto técnico-estructural patológico inicial sobre el estado actual de las vigas de cimentación y del sistema de casetón,



asociado a la presencia de agua y posible incidencia del nivel freático, en la zona de placa aligerada del contrapiso del sótano.

El concepto deberá identificar el estado estructural actual, las posibles causas de la patología evidenciada, los riesgos asociados, y emitir recomendaciones técnicas preliminares, incluyendo posibles soluciones y pasos a seguir para la toma de decisiones posteriores.

PROCESO ADMINISTRATIVO.

Se informa que, una vez identificados los hallazgos encontrados en obra, el ingeniero Luis Pedraza procedió a notificar a la Administración, aclarando que dichos hallazgos no se encuentran incluidos dentro del alcance del contrato celebrado entre las partes.

En consecuencia, la Administración solicitó al contratista la cotización correspondiente para la atención de las zonas adicionales a subsanar. El día 18 de diciembre de 2025, el contratista remitió una cotización ajustada, en la cual aplicó un ajuste y descuento, teniendo en cuenta la solicitud realizada por la Administración. Inicialmente, el valor cotizado ascendía a \$7.616.000, y posterior al ajuste quedó en \$6.832.000.

Por lo anterior, se pone a consideración del Consejo de Administración la propuesta presentada, toda vez que será necesario suscribir un otrosí al contrato, con el fin de continuar el proceso y garantizar la correcta subsanación de las patologías actualmente identificadas.

Cordialmente,


ING. Juan David Ospina, J. Osada
Departamento Técnico
Grupo Empresarial Admejores S.A.S.



C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1

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 MEPP 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



Resultado Final Cumplimiento con La Normatividad vigente

Lavado de Tanque de Reserva



POR PARTE DE LA BOMBAS M.E.P. SE RELIZA EL 28/04/2025



FUMIGACIÓN DE CONTROL DE PLAGAS Y ROEDORES ZONAS COMUNES



1ER REFUERZO DE DESRATIZACIÓN POR PARTE DE ICASS INTERNA Y EXTERNA
(MAYO 22 / 2025)

Dotación



REFERENCIA	VALOR UND.	CANT.	TOTAL
BARRA 35 CM PAR	\$ 58.000	2	\$ 116.000
BARRA 120	\$ 80.000	1	\$ 80.000
BARRA 150	\$ 88.000	1	\$ 88.000
BARRA Z	\$ 81.000	1	\$ 81.000
BARRA ROMANA	\$ 145.000	1	\$ 145.000
BANCO PREDICADOR	\$ 573.000	1	\$ 573.000
ENVÍO	\$ 115.000	1	\$ 115.000
			\$ 1.198.000

SE DOTA EL GIMNASIO CON BANCO PARA PESAS Y 8 BARRAS
PARA PESAS TIPO ROSCA \$1.198.000

Dotación



SE ADQUIERE COMBO DE TALADRO Y PULIDORA \$764.000 Y NUEVA FUMIGADORA 20 LTS \$82.000



LLEGA PEDIDO DE BARRAS Y BANCO GIMNASIO \$1.167.000 . LLEGA SILLA DE RUEDAS PORTERÍA SUR \$1.046.000



Dotación



SE ARMA BANCA DE PESAS DEL GIMNASIO

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 2

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

Torre 4

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

Torre 6

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

Torre 8

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

Torre 9

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



☰ Tipos de Intervención

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

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

Gestión Efectiva

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



4-504 impermeabilización filtración en techo alcoba principal



1-203 Se realiza impermeabilización de terraza 2-104



9-502 Impermeabilización ventanas

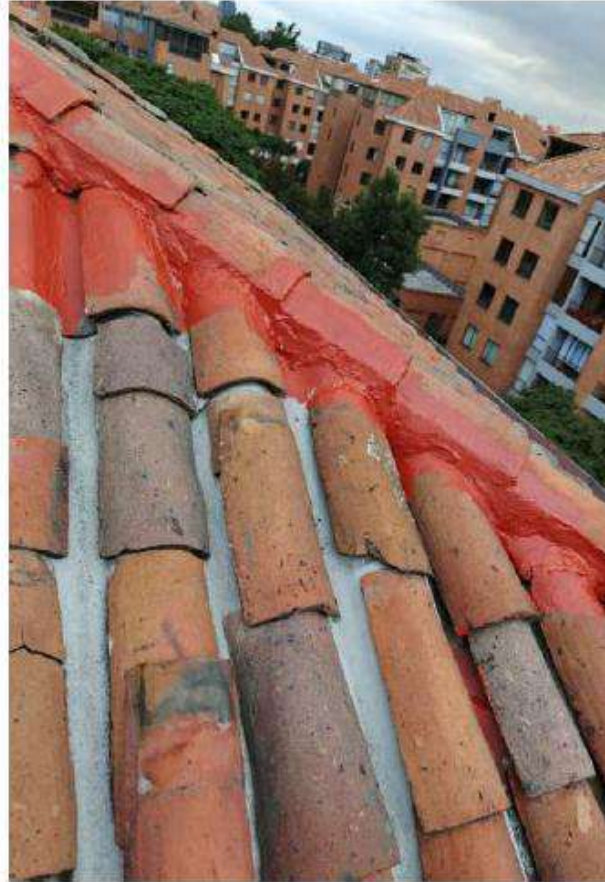


**8-402 Emboquillada muro fachada
por humedad en deposito #137**





7-504 Impermeabilización techo por humedad en alcoba pequeña



2-501 FILTRACIÓN ALCOBA Y ESTUDIO



PINTURA TECHOS PARQUEADEROS TORRE 3 Y 4



2-502 FILTRACIÓN COCINA



6-504 FILTRACIÓN ALCOBA Y JARDINERA



IMPERMEABILIZACIÓN PORTERÍA NORTE ANTES Y DESPUÉS



**Despeje de matas para Impermeabilización de materas
Torre 3 y 10 pisos 5**



**10-103 Y 10-203 IMPERMEABILIZACIÓN
FACHADA HUMEDAD INTERNA**



IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA 9-102



10-504 IMPERMEABILIZACIÓN MATERA



**6-502 EXPLORACIÓN FILTRACIÓN EN
PARQUEADERO #164**



**2-402 INSTALACIÓN BANDEJA POR FILTRACIÓN
PARQUEADERO**





6-102 IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA



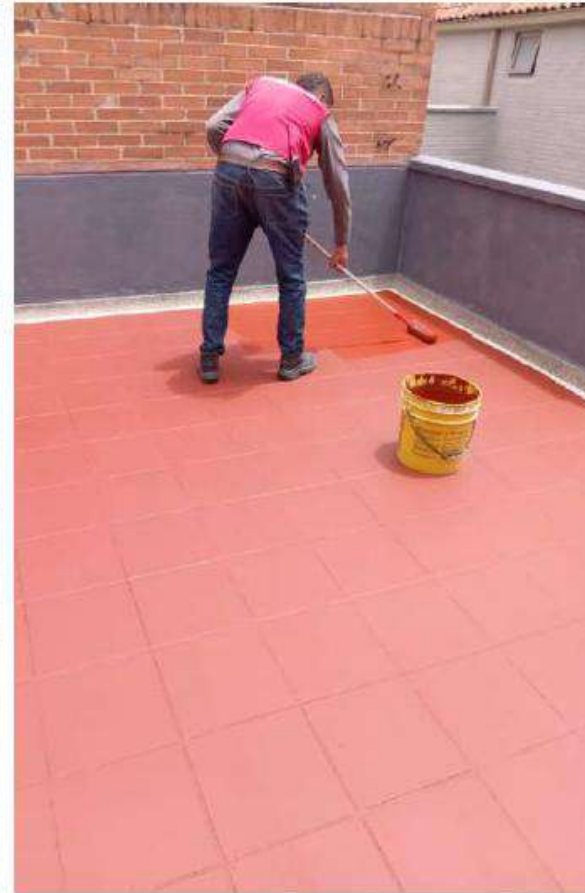
IMPERMEABILIZACIÓN TEJA Y VIGACANAL 9-504



**IMPERMEABILIZACIÓN MATERA Y
TEJADO 6-503**



IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA 3-103



IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZAS 2-503

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

Actividades de Integración

Informe de Eventos y Servicios del Conjunto Residencial



2025



Copropiedad



Celebración

Día de los Niños

Día de Alegría y Diversión

3



Recuerdos del día



"La alegría de nuestros niños es nuestra mayor recompensa"



INSTALACION LUCES NAVIDEÑAS



Tradición Colombiana

Día de las Velitas



Inicio de la Navidad

Se coordinó la actividad de día de velitas en el conjunto se desarrolló de manera organizada y tranquila, promoviendo la integración y el fortalecimiento de la convivencia entre los residentes participantes.



Como parte de la ambientación de la temporada decembrina, se realizó la decoración navideña en el conjunto, mediante la instalación de un árbol de Navidad, iluminación especial y elementos decorativos, contribuyendo a generar un entorno acogedor para la comunidad.

Durante la actividad, los asistentes compartieron natilla, buñuelos, lechona y canelazo, en un espacio de encuentro que permitió fomentar el sentido de comunidad y participación, en el marco de las actividades de gestión social adelantadas por la Administración.

"La luz de las velas ilumina nuestros corazones y une nuestra comunidad"



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



SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR 1

CELEBREMOS EL INICIO DE LA NAVIDAD
CON TU FAMILIA Y VECINOS,
COMPARTIENDO JUNTOS...

KERMES NAVIDAD

PODRÁS EXPONER Y VENDER TUS
PRODUCTOS

DÍAS: 5, 6 Y 7 DE DICIEMBRE DE 2025
HORA: 09:00AM A 5:00PM.
LUGAR: PARQUEADERO DE VISITANTES

VALOR INSCRIPCIÓN \$8.000

HASTA EL 4 DE DICIEMBRE 2025

Los Esperamos!!



CONJUNTO RESIDENCIAL

GESTIÓN FINANCIERA Y NORMATIVA

C.R. Santa Maria del Alcazar 1

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 período.

✓ 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.

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 Colpatría
No. Póliza:	3818
Vigencia:	30/08/2025 – 30/086/2026
Prima:	\$76.676.092
Valor Asegurado:	\$57.329.546.626
Financiación:	3 cuotas sin interés

Cumplimiento Normativo

-  **Registro Propiedad Horizontal**
Alcaldía Local Usaquen – 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.

SGSST

PROVEEDORES EXTERNOS



SIMULACRO DISTRICTAL 22 OCTUBRE / RECARGA ANUAL DE EXTINTORES

certificación ascensores y puertas vehiculares

PROVEEDORES
EXTERNOS



CONJUNTO RESIDENCIAL

GESTIÓN DE CARTERA A DICIEMBRE 2025

C.R. Santa Maria del Alcazar 1

📅 31 de Diciembre, 2025

🏠 Administración de Propiedad Horizontal



Indicadores Clave de la Cartera



Total Deuda

\$31.7M

31,672,574 COP



Deudores

15

Propietarios



Deuda Promedio

\$2.1M

Por deudor



En Proceso Jurídico

53.8%

De la deuda total



Hallazgos Críticos

1

Alta Concentración

Un solo deudor representa el **47.2%** de toda la cartera

2

Riesgo Jurídico Elevado

53.8% de la deuda está en proceso legal

3

Torre 9 Concentrada

Una torre concentra casi la mitad de toda la deuda



Oportunidades de Recuperación

1

Mayoría en Recordatorio

73.3% de casos (11/15) en etapa inicial

2

Acuerdo de Pago Activo

Un caso con plan de pagos establecido

3

Intereses de Mora Bajo

Solo el **0.6%** de la deuda total

Composición de la Cartera

Desglose por Concepto



Cuota Administración

Cuotas ordinarias mensuales

\$30.7M

96.8%



Intereses de Mora

Penalizaciones por mora

\$198K

0.6%



Compensación Terraza

Ajustes por áreas comunes

\$804K

2.5%

TOTAL CARTERA

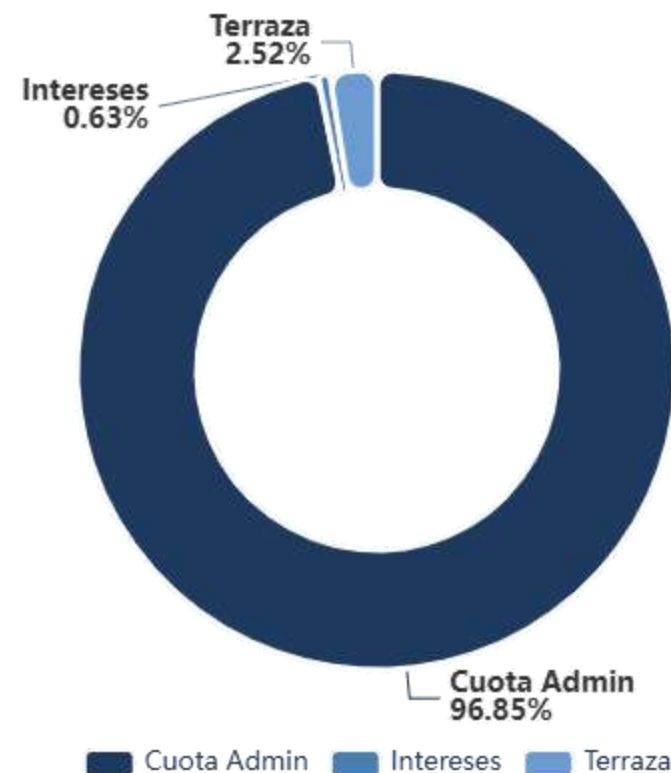
\$31.7M

Deuda Neta

\$31.4M

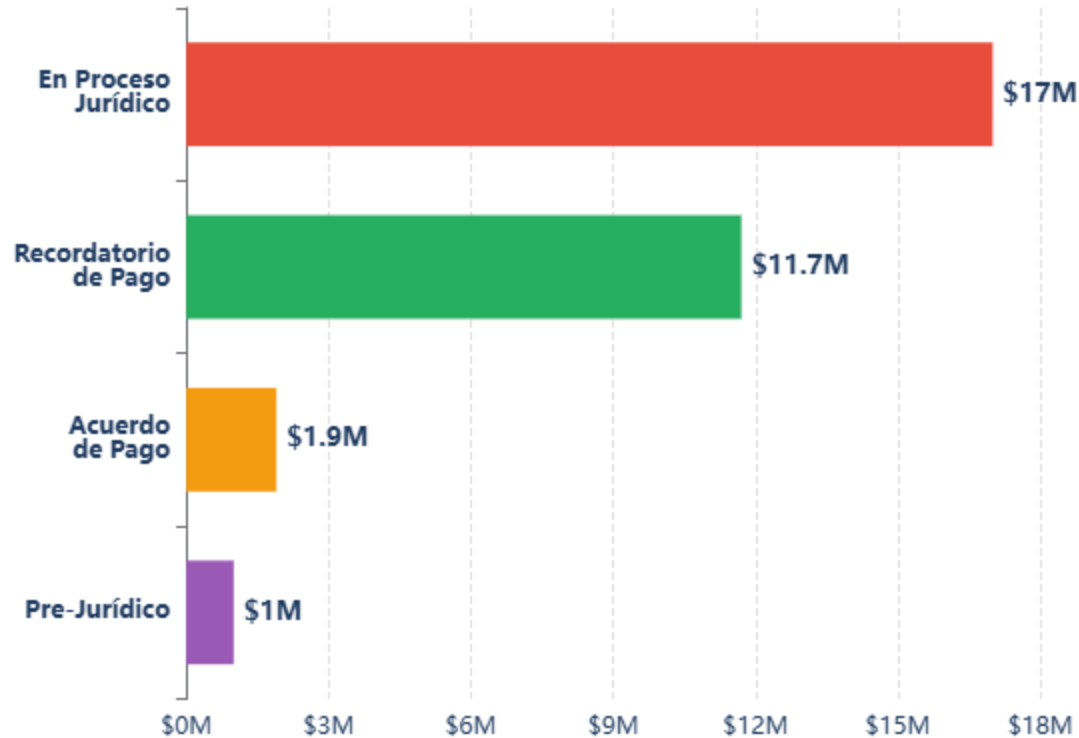
Sin intereses

Distribución Visual



Distribución por Estado de Gestión

Deuda por Estado



En Proceso Jurídico

2

\$17.0M

53.8% de la deuda total

i Casos: German Torres Bella, Martha Isabel Vargas



Recordatorio de Pago

11

\$11.7M

36.9% de la deuda total

👥 Mayoría de casos - Oportunidad de recuperación



Acuerdo de Pago

\$1.9M

1 caso (6.1%)



Pre-Jurídico

\$986K

1 caso (3.1%)

03

Análisis por Torres

Distribución geográfica de la deuda en el conjunto residencial



10 Torres



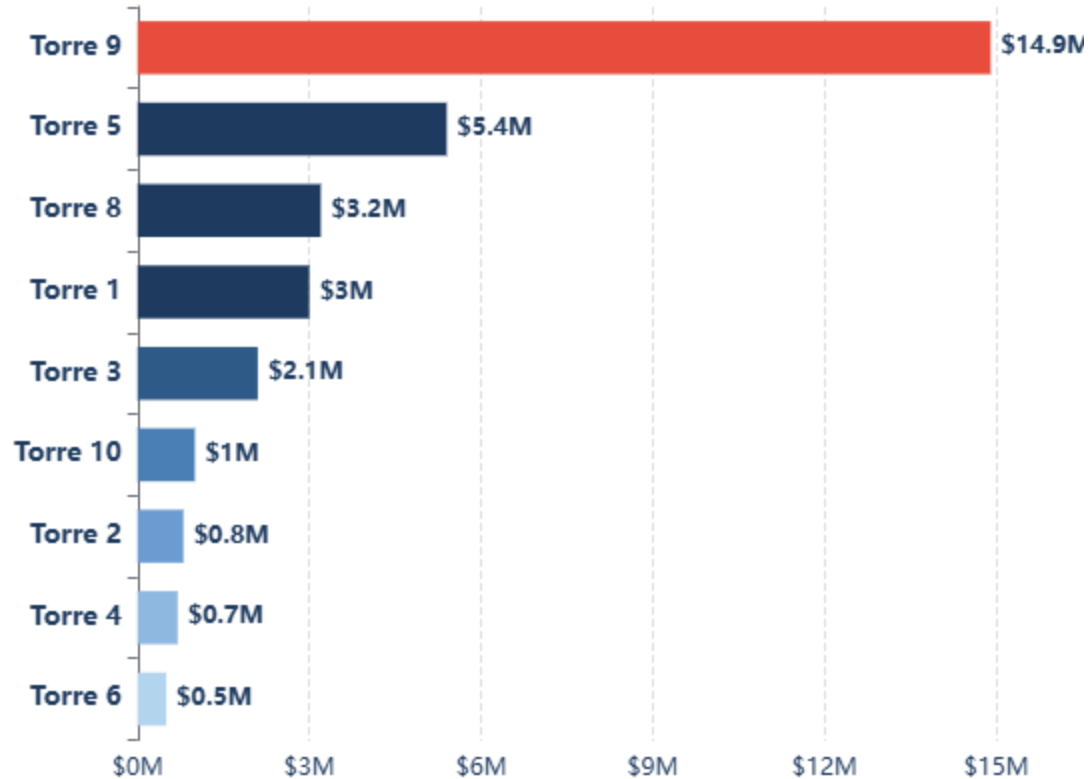
Distribución



Concentración

Deuda por Torre - Ranking

Ranking de Torres por Monto



1°

503 Torre 9

1 deudor

\$14.9M

47.2% de la deuda total

Apto 503

En Proceso Jurídico

2° Torre 5

\$5.4M

17.1% - 2 deudores

3° Torre 8

\$3.2M

10.0% - 2 deudores

4° Torre 1

\$3.0M

9.4% - 3 deudores

5° Torre 3

\$2.1M

6.6% - 1 deudor

Top 5 Deudores



1		Torre 9, Apartamento 503		\$14.9M	47.2% del total
En Proceso Jurídico		Comp. Terraza: \$557K		Deuda principal sin intereses: \$14.4M	
2	Torre 5-502	\$4.8M	15.3% del total	Recordatorio	Intereses: \$169K
3	Torre 8-102	\$2.6M	8.1% del total	Recordatorio	Sin intereses
4	Torre 3-103	\$2.1M	6.6% del total	Proceso Jurídico	Sin intereses
5	Torre 1-504	\$1.9M	6.1% del total	Acuerdo de Pago	Terraza: \$79K

Estado de Procesos a Cargo de Conciliar Soluciones Jurídicas

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.

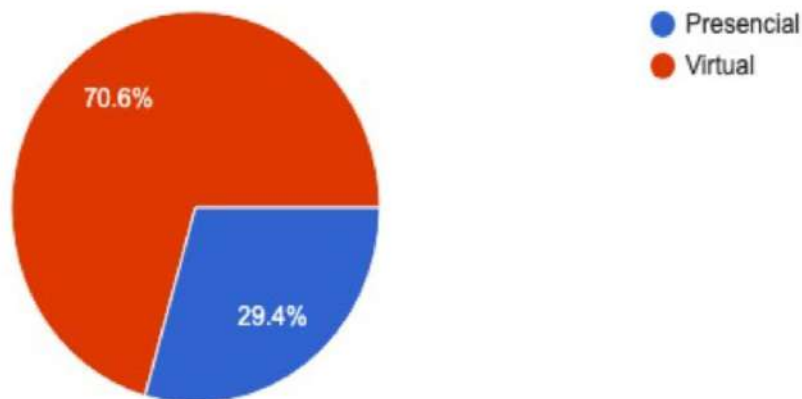
PROCESO APTO 3-103

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



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.

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 Maria del Alcazar 1 | Diciembre 2025

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.



AGRADECEMOS SU CONFIANZA

Continuamos trabajando por el bienestar de nuestra comunidad

C.R. Santa María del Alcázar 1 PH



10 Torres
Administradas



Comunidad
Unida



Excelencia
En gestión

ADMEJORES SAS

Administración 2025

Consejo de Administración y Administración Admejores S.A.S.

Comprometidos con la preservación del bien común

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024



INFORME REVISOR FISCAL



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.

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

1

*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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

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

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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024



INFORMES FINANCIEROS

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

9. CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 PROPIEDAD HORIZONTAL., AÑO 2025**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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

10. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO A 31 DE DICIEMBRE DEL 2025-2024

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	%
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
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%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		278,456,689	281,737,546	-3,280,857	-1%
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS					
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%
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		0	0	0	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		0	0	0	0%
TOTAL ACTIVO		278,456,689	281,737,546	-3,280,857	-1%
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
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%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		15,389,654	19,713,608	-4,323,954	-22%
TOTAL PASIVO		15,389,654	19,713,608	-4,323,954	-22%
PATRIMONIO					
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		80,186,358	66,966,134	13,220,223	20%
TOTAL PATRIMONIO		263,067,035	262,023,938	1,043,097	0%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		278,456,689	281,737,546	-3,280,857	-1%

Las notas anexas hacen parte integral de los estados financieros


OMAR ORTIZ LOZANO
Representante Legal
Ver certificación


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


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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification


CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

11. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025-2024

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

RESULTADO DEL EJERCICIO	Rev	dic.-25	dic.-24	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%
TOTAL INGRESOS		1,393,995,872	1,321,246,439	72,749,433	6%
GASTOS OPERACIONALES					
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%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1,404,983,259	1,266,888,733	138,094,526	11%
GASTOS NO OPERACIONALES	21	1,653,788	8,940,799	-7,287,011	-82%
TOTAL GASTOS		1,406,637,047	1,275,829,532	130,807,515	10%
RESULTADO DEL EJERCICIO		-12,641,175	45,416,907	-58,058,082	-128%
Otro Resultado Integral					
Uso de excedentes ejercicios anteriores	22	32,196,684	0	32,196,684	100%
RESULTADO INTEGRAL		19,555,509	45,416,907	-25,861,398	-57%

Las notas anexas hacen parte integral de los estados financieros



OMAR ORTIZ LOZANO
Representante Legal
Ver certificación



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



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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

12. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2025

CONCEPTO	APROBADO 2025 ANUAL	EJECUTADO ANUAL 2025
Cuotas de Administración	1.463.638.380	1.463.659.728
Fondo Imprevistos ley 675 de 2001	13.684.272	13.684.272
Menos: Descuento pronto pago (10%)	-132.959.040	-134.453.560
Intereses por Mora	4.200.000	5.134.979
Sancion Asamblea	840.000	2.380.500
Ingreso - Terrazas	13.088.400	13.088.400
Ingreso sanción parqueadero visitantes	3.000.000	5.285.000
Ingreso utilización salón comunal	3.000.000	4.607.000
Ingreso utilización gimnasio	1.020.000	2.370.000
Intereses bancarios Fiducia	0	2.797
Intereses CDT Fondo de Imprevistos	12.000.000	14.035.432
Reintegro y otros gastos	0	2.051.600
Otros	0	1.628.000
Ajuste al peso	0	1.725
Carteleras - Publicidad	600.000	520.000
Otros ingresos	0	32.196.684
TOTAL INGRESOS	1.382.112.012	1.426.192.556
ASESORIAS LEGALES FINANCIERAS Y TECNICA / HONORARIOS	99.015.460	98.380.257
Honorarios Revisoría Fiscal	11.038.334	10.947.390
Honorarios Contador y procesamiento contable	6.204.379	6.203.847
Medios magneticos	384.000	394.200
Honorarios Administración + Delegado Admón	80.188.747	80.514.920
Sistema de Gestion y Seguridad en el trabajo	1.200.000	319.900
Supervision Siso (sgsst)	0	0
SEGURO DE ZONAS COMUNES	70.540.920	71.784.724
Póliza Seguro áreas comunes	70.540.920	71.784.724
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	797.561.071	760.908.000
Servicio vigilancia Eliminando medio servicio	730.272.936	715.250.617
Servicio Vigilancia Parque Principal 12 horas nocturno	27.470.935	15.799.418
Recepcionista hasta el 05 de Abril de 2025	39.817.200	29.857.965
SERVICIO DE ASEO	249.646.848	249.646.848
Servicio Aseo (4 operarios)	129.959.184	129.959.184
Servicio Todero Basico y Jardinero 1/2 tiempo (Retiro todero Especializado a apartir del mes de Abril)	119.687.664	119.687.664
SERVICIOS PUBLICOS	61.922.400	61.670.614
Software Contable (Daytona)	1.371.600	1.371.600
Servicio Acueducto y alcantarillado	7.080.000	7.942.329
Servicio Energía eléctrica	51.600.000	50.503.865
Servicio Teléfono - Internet	1.776.000	1.766.760
Servicio Gas natural	94.800	86.060
GASTOS DE MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	58.224.000	80.041.515
Servicio Fumigación	2.160.000	937.000
Gastos Legales y correos certificados	360.000	0
Mantenimiento Extintores	336.000	285.000
Mantenimiento 10 Ascensores	12.000.000	12.406.940
Repuestos Ascensores	0	32.706.456
Certificacion Ascensores	3.336.000	2.998.800
Aromas Ascensores	0	0
Certificacion 2 Puertas Vehiculares	492.000	428.400
Mantenimiento Correctivo Citófonos	480.000	654.500
Mantenimiento Motobombas	1.440.000	1.071.000
Repuestos equipos de bombeo	3.000.000	0
Lavado de tanque agua potable	1.200.000	535.500
Mantenimiento Cajas Aguas Negras	0	0
Mantenimiento Equipo de oficina +licencias	720.000	148.126
Mantenimiento Cerca eléctrica	780.000	590.000
Mantenimiento Puerta vehicular	2.160.000	800.000
Mantenimiento CCTV	960.000	1.540.000
Mantenimiento del Gimnasio	1.200.000	1.525.400
Respuestos equipo GYM	1.200.000	1.198.000
Suministro de Plantas e insumos	2.400.000	1.898.000
Mantenimiento y reparaciones áreas comunes	24.000.000	20.318.393
GASTOS DIVERSOS	31.517.028	70.520.816
Elementos Eléctricos y Bombillos	4.404.000	5.031.100
Elementos de Aseo	5.760.000	5.532.762
Elementos de Cafeteria	264.000	79.890
Pagina Web- Hosting	1.143.672	550.482
Útiles, Papelería y Fotocopias	1.200.000	1.134.981
Combustible y lubricantes	480.000	262.000
Transporte Taxis y Buses	600.000	356.601
Actividades Sociales día de los niños Halloween	2.280.000	2.883.558
Eventos navidad y decoración	3.564.000	4.480.149
Arreglos Florales o Orquidea condolencias	240.000	547.500
Gastos Asamblea	4.440.000	5.150.000
Gastos financieros (bancarios) y PSE	7.140.000	1.651.160
Impuestos asumidos	0	0
Ajuste al peso	1.356	2.627
GASTOS DE REINVERSION	0	42.680.900
DEUDORES	0	177.106
PROYECTOS	0	0
EGRESOS	1.368.427.728	1.392.952.774
Fondo de imprevistos ley 675/2001	13.684.277	13.684.277
TOTAL EGRESOS	1.382.112.005	1.406.637.047
RESULTADO DEL EJERCICIO		19.555.509

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

13. REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**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,

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

2

FECHA

17/05/2024

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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

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.002569998756	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
TOTALES	190,544,838	213,509,335

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
TOTALES	31,642,574	22,002,183

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
TOTALES	5,060,880	0

Detalle:

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

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

2

FECHA

17/05/2024

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
TOTALES	91,000	0

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
TOTALES	51,117,397	46,226,029

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
TOTALES	0	0

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

(*) EQUIPO DE OFICINA	dic-25	dic-24
Muebles y Enseres	10,820,479	10,820,479
TOTALES	10,820,479	10,820,479

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

2

FECHA

17/05/2024

(*) EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	dic-25	dic-24
Equipo de Cómputo	4,095,280	4,095,280
Citofonia	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
TOTALES	21,126,830	21,126,830

(*) ACUEDUCTOS PLANTAS Y REDES	dic-25	dic-24
Infraestructura de Gas	3,440,500	3,440,500
TOTALES	3,440,500	3,440,500

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
TOTALES	-56,957,146	-56,957,146

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	976,000
Retención en la Fuente	858,808	559,000
TOTALES	6,228,403	6,716,398

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

2

FECHA

17/05/2024

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
Total Cuentas por Pagar		\$ 6,228,403

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
TOTALES	7,541,004	12,459,311

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
TOTALES	1,620,247	537,899

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
TOTALES	263,067,035	262,023,938

REVELACION 13. INGRESOS

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

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

2

FECHA

17/05/2024

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
TOTALES	1,363,494,319	1,295,747,655

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
TOTALES	30.501.554	25.498.784

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
TOTALES	97,986,057	93,754,975

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
TOTALES	71,784,724	61,678,906

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.

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

2

FECHA

17/05/2024

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
Arriendo 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
TOTALES	1,072,619,662	977,130,179

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
TOTALES	60,273,604	62,301,058

REVELACION 18. ADECUACIONES E INSTALACIONES

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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

 BUREAU VERITAS
 Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

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
TOTALES	25,896,993	36,527,489

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
TOTALES	62,560,841	21,429,246

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
TOTAL	42,680,900

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.

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

DETALLE	dic-25	dic-24
Deterioro Deudores	177,106	0
Provisión Ley 675/2001(Fondo Imprevistos)	13,684,272	14,066,880
TOTALES	13,861,378	14,066,880

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
TOTALES	1,653,788	8,940,799

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

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024



PROYECTO PRESUPUESTO 2026

14. PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026

Respetadas(os) Propietarias(os),

El Consejo de Administración y la Administración realizaron un análisis detallado de la situación financiera y operativa del conjunto, con el propósito de estructurar el Proyecto de Presupuesto para la vigencia 2026, procurando mantener el adecuado funcionamiento, la seguridad y el mantenimiento de las zonas comunes, sin generar incrementos desproporcionados en las cuotas de administración.

Para el inicio del año 2026, la cuota de administración fue ajustada en 5,10 %, correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC). Sin embargo, es importante precisar que la estructura de gastos de la copropiedad no depende exclusivamente del IPC, debido a que gran parte de sus costos están asociados a servicios que dependen directamente del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV) y de la normativa laboral vigente.

En este sentido, para la elaboración del presupuesto se tuvieron en cuenta los siguientes factores económicos que impactan directamente los gastos operativos del conjunto:

- Índice de Precios al Consumidor (IPC): 5,10 %.
- Incremento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV): 23,07 %.
- Incrementos contractuales en el servicio de vigilancia: tres (3) ajustes programados durante la vigencia.

Durante el proceso de evaluación se determinó que la estructura presupuestal del conjunto está compuesta principalmente por servicios intensivos en mano de obra, tales como: Vigilancia, Aseo, Toder, jardinería entre otros.

Estos servicios:

- Se encuentran directamente ligados al salario mínimo.
- Deben cumplir con normas laborales obligatorias.
- Se ven afectados por ajustes legales como recargos nocturnos, dominicales y festivos, así como por la reducción progresiva de la jornada laboral.

De manera particular, el servicio de vigilancia, que representa uno de los rubros más significativos dentro del presupuesto del conjunto, también se encuentra regulado por las tarifas mínimas establecidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, lo que limita la posibilidad de reducir sus costos sin afectar la operación o incumplir la normatividad.



Teniendo en cuenta lo anterior, y con el fin de que la Asamblea General cuente con diferentes escenarios para la toma de decisiones, la Administración y el Consejo de Administración estructuraron dos (2) alternativas de presupuesto, producto del análisis técnico, financiero y operativo realizado, así como de la recomendación presentada por la firma administradora Admejores S.A.S.

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

CONCEPTO	AÑO 2025		PRESUPUESTO AÑO 2026		VARIACIÓN	
	PTTO APROBADO 2025 ANUAL	EJECUTADO ANUAL 2025	PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 MENSUAL	PROYECTO PRESUPUESTO ANUAL 2026	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%
Sancion 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%
TOTAL INGRESOS	1.382.112.012	1.426.192.556	142.726.952	1.712.723.419	286.530.863	20,09%

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 – 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

Gastos:

AÑO 2025

PRESUPUESTO AÑO 2026

CONCEPTO	PTTO APROBADO 2025 ANUAL	EJECUTADO ANUAL 2025
ASESORIAS LEGALES FINANCIERAS Y TECNICA /	99.015.460	98.380.257
Honorarios Revisoría Fiscal	11.038.334	10.947.390
Honorarios Contador y procesamiento contable	6.204.379	6.203.847
Medios magneticos	384.000	394.200
Honorarios Administración + Delegado Admón	80.188.747	80.514.920
Sistema de Gestion y Seguridad en el trabajo	1.200.000	319.900
Supervision Siso (sgsst)	0	0
SEGURO DE ZONAS COMUNES	70.540.920	71.784.724
Póliza Seguro áreas comunes	70.540.920	71.784.724
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	797.561.071	760.908.000
Servicio vigilancia 4 Servicios	730.272.936	715.250.617
Servicio Vigilancia Parque Principal 12 horas nocturno	27.470.935	15.799.418
Recepcionista 12 meses	39.817.200	29.857.965
SERVICIO DE ASEO	249.646.848	249.646.848
Servicio Aseo (4 operarios)	129.959.184	129.959.184
Servicio Todero Basico, Todero Especializado y Jardinero tiempo Completo	119.687.664	119.687.664
SERVICIOS PUBLICOS	61.922.400	61.670.614
Software Contable (Daytona)	1.371.600	1.371.600
Servicio Acueducto y alcantarillado	7.080.000	7.942.329
Servicio Energía eléctrica	51.600.000	50.503.865
Servicio Teléfono - Internet	1.776.000	1.766.760
Servicio Gas natural	94.800	86.060
GASTOS DE MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	58.224.000	80.041.515
Servicio Fumigación	2.160.000	937.000
Gastos Legales y correos certificados	360.000	0
Mantenimiento Extintores	336.000	285.000
Mantenimiento 10 Ascensores	12.000.000	12.406.940
Repuestos Ascensores	0	32.706.456
Certificacion Ascensores	3.336.000	2.998.800
Aromas Ascensores	0	0
Certificacion 2 Puertas Vehiculares	492.000	428.400
Mantenimiento Correctivo Citófonos	480.000	654.500
Mantenimiento Motobombas	1.440.000	1.071.000
Repuestos equipos de bombeo	3.000.000	0
Lavado de tanque agua potable	1.200.000	535.500
Mantenimiento Cajas Aguas Negras	0	0
Mantenimiento Equipo de oficina +licencias	720.000	148.126
Mantenimiento Cerca eléctrica	780.000	590.000
Mantenimiento Puerta vehicular	2.160.000	800.000
Mantenimiento CCTV	960.000	1.540.000
Mantenimiento del Gimnasio	1.200.000	1.525.400
Respuestos equipo GYM	1.200.000	1.198.000
Suministro de Plantas e insumos	2.400.000	1.898.000
Mantenimiento y reparaciones áreas comunes	24.000.000	20.318.393
GASTOS DIVERSOS	31.517.028	70.520.816
Elementos Eléctricos y Bombillos	4.404.000	5.031.100
Elementos de Aseo	5.760.000	5.532.762
Elementos de Cafeteria	264.000	79.890
Pagina Web- Hosting	1.143.672	550.482
Útiles, Papelería y Fotocopias	1.200.000	1.134.981
Combustible y lubricantes	480.000	262.000
Transporte Taxis y Buses	600.000	356.601
Actividades Sociales día de los niños Halloween	2.280.000	2.883.558
Eventos navidad y decoración	3.564.000	4.480.149
Arreglos Florales o Orquídea condolencias	240.000	547.500
Gastos Asamblea	4.440.000	5.150.000
Gastos financieros (bancarios) y PSE	7.140.000	1.651.160
Ajuste al peso	1.356	2.627
GASTOS DE REINVERSION	0	42.680.900
DEUDORES	0	177.106
EGRESOS	1.368.427.728	1.392.952.774
Fondo de imprevistos ley 675/2001	13.684.277	13.684.277
TOTAL EGRESOS	1.382.112.005	1.406.637.047
RESULTADO DEL EJERCICIO		19.555.509

PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 MENSUAL	PROYECTO PRESUPUESTO ANUAL 2026	VARIACIÓN	
		ABSOLUTA	%
8.649.951	103.799.413	5.419.156	545,21%
966.774	11.601.289	653.899	5,97%
1.289.415	15.472.980	9.269.133	149,41%
40.405	484.860	90.660	23,00%
6.153.357	73.840.284	-6.674.636	-8,29%
100.000	1.200.000	880.100	275,12%
100.000	1.200.000	1.200.000	100,00%
6.498.299	77.979.586	6.194.862	8,63%
6.498.299	77.979.586	6.194.862	8,63%
82.294.147	987.529.762	226.621.762	-3,94%
78.191.692	938.300.299	223.049.682	31,18%
0	0	-15.799.418	-100,00%
4.102.455	49.229.463	19.371.498	64,88%
25.623.774	307.485.288	57.838.440	46,335%
13.340.748	160.088.976	30.129.792	23,18%
12.283.026	147.396.312	27.708.648	23,15%
5.395.489	64.745.864	3.075.250	20,40%
114.300	1.371.600	0	0,00%
695.616	8.347.388	405.059	5,10%
4.423.297	53.079.562	2.575.697	5,10%
154.739	1.856.865	90.105	5,10%
7.537	90.449	4.389	5,10%
10.413.841	124.966.097	44.924.582	56,13%
82.066	984.787	47.787	5,10%
30.000	360.000	360.000	100,00%
24.961	299.535	14.535	5,10%
3.233.547	38.802.558	26.395.618	212,75%
2.864.540	34.374.485	1.668.029	5,10%
297.500	3.570.000	571.200	19,05%
359.975	4.319.700	4.319.700	100,00%
39.667	476.000	47.600	11,11%
57.323	687.880	33.380	5,10%
450.000	5.400.000	4.329.000	404,20%
250.000	3.000.000	3.000.000	100,00%
133.333	1.600.000	1.064.500	198,79%
120.000	1.440.000	1.440.000	100,00%
30.000	360.000	211.874	143,04%
51.674	620.090	30.090	5,10%
70.067	840.800	40.800	5,10%
134.878	1.618.540	78.540	5,10%
133.600	1.603.195	77.795	5,10%
104.925	1.259.098	61.098	5,10%
166.233	1.994.798	96.798	5,10%
1.779.553	21.354.631	1.036.238	5,10%
2.438.313	29.259.752	-41.261.064	-58,51%
440.641	5.287.686	256.586	5,10%
484.578	5.814.933	282.171	5,10%
6.997	83.964	4.074	5,10%
48.213	578.557	28.075	5,10%
99.405	1.192.865	57.884	5,10%
22.947	275.362	13.362	5,10%
31.232	374.788	18.187	5,10%
252.552	3.030.619	147.061	5,10%
392.386	4.708.637	228.488	5,10%
47.952	575.423	27.923	5,10%
451.054	5.412.650	262.650	5,10%
144.614	1.735.369	84.209	5,10%
230	2.761	134	5,10%
0	0	-42.680.900	-100,00%
15.512	186.138	9.032	5,10%
141.313.813	1.695.765.762	302.812.988	21,74%
1.413.138	16.957.658		23,92%
142.726.952	1.712.723.419	302.812.988	21,76%
0	0		

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 – 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

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		VARIACIÓN
CONCEPTO	PTTO APROBADO 2025	EJECUTADO ANUAL 2025	PROYECTO	PROYECTO PRESUPUESTO	
Cuotas de Administración	1.463.638.380	1.463.659.728	135.124.400	1.621.492.801	157.833.073 10,79%
Fondo Imprevistos ley 675 de 2001	13.684.272	13.684.272	1.251.770	15.021.246	1.336.974 9,77%
Menos: Descuento pronto pago (10%)	-132.959.040	-134.453.560	-13.512.440	-162.149.280	-27.695.720 20,60%
Intereses por Mora	4.200.000	5.134.979	0	0	-5.134.979 -100,00%
Sancion 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%
Otros ingresos	0	32.196.684	0	0	-32.196.684 -100,00%
TOTAL INGRESOS	1.382.112.012	1.426.192.556	126.428.816	1.517.145.796	90.953.240 6,38%

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 – 65 Teléfono: 2136871

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

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



CODIGO

PR-R-029

VERSION

2

FECHA

17/05/2024

Gastos:

AÑO 2025			PRESUPUESTO AÑO 2026			
CONCEPTO	PTTO APROBADO 2025	EJECUTADO ANUAL 2025	PROYECTO	PROYECTO PRESUPUESTO	VARIACION	
ASESORIAS LEGALES FINANCIERAS Y TECNICA / HONORARIOS	99.015.460	98.380.257	8.649.951	103.799.413	5.419.156	545,21%
Honorarios Revisoría Fiscal	11.038.334	10.947.390	966.774	11.601.289	653.899	5,97%
Honorarios Contador y procesamiento contable	6.204.379	6.203.847	1.289.415	15.472.980	9.269.133	149,41%
Medios magneticos	384.000	394.200	40.405	484.860	90.660	23,00%
Honorarios Administración + Delegado Admón	80.188.747	80.514.920	6.153.357	73.840.284	-6.674.636	-8,29%
Sistema de Gestion y Seguridad en el trabajo	1.200.000	319.900	100.000	1.200.000	880.100	275,12%
Supervicion Siso (sgsst)	0	0	100.000	1.200.000	1.200.000	100,00%
SEGURO DE ZONAS COMUNES	70.540.920	71.784.724	6.498.299	77.979.586	6.194.862	8,63%
Póliza Seguro áreas comunes	70.540.920	71.784.724	6.498.299	77.979.586	6.194.862	8,63%
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	797.561.071	760.908.000	70.105.495	841.265.937	80.357.937	-140,69%
Servicio vigilancia Eliminando medio servicio	730.272.936	715.250.617	69.022.902	828.274.829	113.024.212	15,80%
Servicio Vigilancia Parque Principal 12 horas nocturno	27.470.935	15.799.418	0	0	-15.799.418	-100,00%
Recepcionista hasta el 05 de Abril de 2025	39.817.200	29.857.965	1.082.592	12.991.108	-16.866.857	-56,49%
SERVICIO DE ASEO	249.646.848	249.646.848	21.675.659	260.107.902	10.461.054	6,751%
Servicio Aseo (4 operarios)	129.959.184	129.959.184	13.340.748	160.088.976	30.129.792	23,18%
Servicio Todero Basico y Jardinero 1/2 tiempo (Retiro todero Especializado a apartir del mes de Abril)	119.687.664	119.687.664	8.334.911	100.018.926	-19.668.738	-16,43%
SERVICIOS PUBLICOS	61.922.400	61.670.614	5.395.489	64.745.864	3.075.250	20,40%
Software Contable (Daytona)	1.371.600	1.371.600	114.300	1.371.600	0	0,00%
Servicio Acueducto y alcantarillado	7.080.000	7.942.329	695.616	8.347.388	405.059	5,10%
Servicio Energía eléctrica	51.600.000	50.503.865	4.423.297	53.079.562	2.575.697	5,10%
Servicio Teléfono - Internet	1.776.000	1.766.760	154.739	1.856.865	90.105	5,10%
Servicio Gas natural	94.800	86.060	7.537	90.449	4.389	5,10%
GASTOS DE MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	58.224.009	80.041.515	10.413.841	124.966.097	44.924.582	56,13%
Servicio Fumigación	2.160.000	937.000	82.066	984.787	47.787	5,10%
Gastos Legales y correos certificados	360.000	0	30.000	360.000	360.000	100,00%
Mantenimiento Extintores	336.000	285.000	24.961	299.535	14.535	5,10%
Mantenimiento 10 Ascensores	12.000.000	12.406.940	3.233.547	38.802.558	26.395.618	212,75%
Repuestos Ascensores	0	32.706.456	2.864.540	34.374.485	1.668.029	5,10%
Certificacion Ascensores	3.336.000	2.998.800	297.500	3.570.000	571.200	19,05%
Aromas Ascensores	0	0	359.975	4.319.700	4.319.700	100,00%
Certificacion 2 Puertas Vehiculares	492.000	428.400	39.667	476.000	47.600	11,11%
Mantenimiento Correctivo Citófonos	480.000	654.500	57.323	687.880	33.380	5,10%
Mantenimiento Motobombas	1.440.000	1.071.000	450.000	5.400.000	4.329.000	404,20%
Repuestos equipos de bombeo	3.000.000	0	250.000	3.000.000	3.000.000	100,00%
Lavado de tanque agua potable	1.200.000	535.500	133.333	1.600.000	1.064.500	198,79%
Mantenimiento Cajas Aguas Negras	0	0	120.000	1.440.000	1.440.000	100,00%
Mantenimiento Equipo de oficina +ilicencias	720.000	148.126	30.000	360.000	211.874	143,04%
Mantenimiento Cerca eléctrica	780.000	590.000	51.674	620.090	30.090	5,10%
Mantenimiento Puerta vehicular	2.160.000	800.000	70.067	840.800	40.800	5,10%
Mantenimiento CCTV	960.000	1.540.000	134.878	1.618.540	78.540	5,10%
Mantenimiento del Gimnasio	1.200.000	1.525.400	133.600	1.603.195	77.795	5,10%
Respuestos equipo GYM	1.200.000	1.198.000	104.925	1.259.098	61.098	5,10%
Suministro de Plantas e insumos	2.400.000	1.898.000	166.233	1.994.798	96.798	5,10%
Mantenimiento y reparaciones áreas comunes	24.000.000	20.318.393	1.779.553	21.354.631	1.036.238	5,10%
GASTOS DIVERSOS	31.517.028	70.520.816	2.438.313	29.259.752	-41.261.064	-58,51%
Elementos Eléctricos y Bombillos	4.404.000	5.031.100	440.641	5.287.686	256.586	5,10%
Elementos de Aseo	5.760.000	5.532.762	484.578	5.814.933	282.171	5,10%
Elementos de Cafeteria	264.000	79.890	6.997	83.964	4.074	5,10%
Pagina Web- Hosting	1.143.672	550.482	48.213	578.557	28.075	5,10%
Útiles, Papelería y Fotocopias	1.200.000	1.134.981	99.405	1.192.865	57.884	5,10%
Combustible y lubricantes	480.000	262.000	22.947	275.362	13.362	5,10%
Transporte Taxis y Buses	600.000	356.601	31.232	374.788	18.187	5,10%
Actividades Sociales día de los niños Halloween	2.280.000	2.883.558	252.552	3.030.619	147.061	5,10%
Eventos navidad y decoración	3.564.000	4.480.149	392.386	4.708.637	228.488	5,10%
Arreglos Florales o Orquidea condolencias	240.000	547.500	47.952	575.423	27.923	5,10%
Gastos Asamblea	4.440.000	5.150.000	451.054	5.412.650	262.650	5,10%
Gastos financieros (bancarios) y PSE	7.140.000	1.651.160	144.614	1.735.369	84.209	5,10%
Ajuste al peso	1.356	2.627	230	2.761	134	5,10%
GASTOS DE REINVERSION	0	42.680.900	0	0	-42.680.900	-100,00%
DEUDORES	0	177.106	15.512	186.138	9.032	5,10%
EGRESOS	1.368.427.728	1.392.952.774	125.177.046	1.502.124.550	109.171.776	7,84%
Fondo de imprevisos ley 675/2001	13.684.277	13.684.277	1.251.770	15.021.246	1.766.969	9,77%
TOTAL EGRESOS	1.382.112.005	1.406.637.047	126.428.816	1.517.145.796	109.171.776	7,86%
RESULTADO DEL EJERCICIO		19.555.509				



15. PRESENTACION PLANCHAS CONSEJO DE ADMINISTRACION

CONFORMACIÓN PLANCHAS POSTULACIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2026-2027.

OBJETO: A través del presente extendemos la cordial invitación a todos los propietarios y apoderados, quienes quieran participar en el **Consejo de Administración año 2026-2027**, con el fin de conformar la plancha de consejeros que se compondrá de la siguiente manera:

REQUISITOS:

- Los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio.
- Deberá aparecer en el Certificado de libertad expedido por Notariado y registro.
- Integrado por: 5 principales y 5 suplentes.
- Los consejeros Suplentes reemplazaran a los consejeros Principales en sus faltas.

ART. 61 FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN *Contemplados del numeral 1 al numeral 21.*

ART. 62. DE SU RESPONSABILIDAD: *La responsabilidad del Consejo de Administración es la misma, que, para los demás Organismos contemplados en las normas del mandato, así no tenga Representación de la copropiedad ya que funcionan como mandatarios sin representación, debiendo responder hasta la culpa leve en el cumplimiento del cargo de acuerdo al Art. 2155 de Código Civil, esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado, ya que por lo general su cargo es Ad-Honorem.*

Es importante tener en cuenta que el propietario o apoderado, que desee participar debe estar al día con la Administración, ni haber tenido sanción alguna durante el año inmediatamente anterior.

LAS PLANCHAS: Serán en sobre cerrado en la oficina de Administración o al correo electrónico admin@santamariadelalcazar1.com del Conjunto hasta el día 13 de marzo de 2026 a las 5:00 pm.

ADMINISTRACIÓN

GRUPO EMPRESARIAL ADMEJORES S.A.S.