

INFORME ANUAL

INFORME ADMINISTRATIVO 2025

Presentado por
Admejores S.A.S.
Firma Administradora

C.R. Santa María del Alcázar 1 PH

Gestión Integral del Conjunto Residencial



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

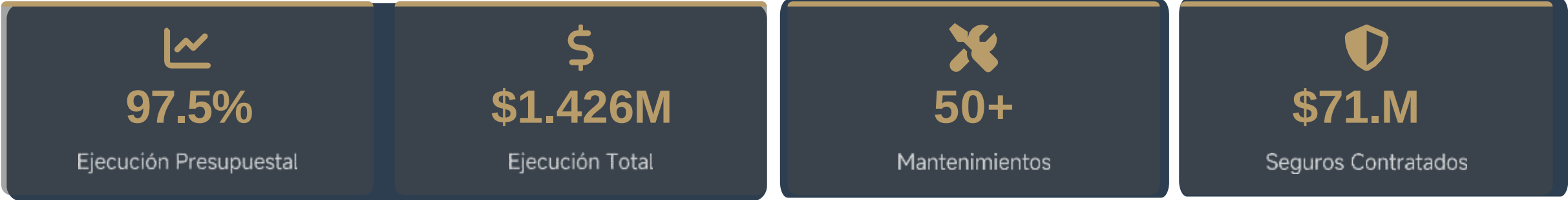
Procesos y cumplimiento normativo

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		VALOR A PAGAR
			DESDE	HASTA	
AXXA COLPATRIA (ALIANZA GERENCIAL)	860002184	POLIZA DE SEGUROS 3818 RAMO 21 SUC 61	30 DE AGOSTO 2025	30 DE AGOSTO 2026	\$ 76.676.092
ADMEJORES S.A.S	800.170.851	ADMINISTRACIÓN	30 DE NOVIEMBRE 2024	01 DE DICIEMBRE 2025	\$ 1.225.679
		CONTABILIDAD			
ADMEJORES SERVIASEO S.A.S	900.581.109	OPERARIO DE OFICINA	30 DE NOVIEMBRE 2024	01 DE DICIEMBRE 2025	\$ 5.565.297
HOUSE DEPOT	800.178.002-1	RECEPCIONISTA	01 DE OCTUBRE 2025	30 DE SEPTIEMBRE 2026	\$ 3.316.456
LUIS FERNANDO CALDERÓN GÓMEZ	16.446.852	REVISORÍA FISCAL	15 DE MARZO 2025	ASAMBLEA ORDINARIA 2026	\$ 919.861
TE SERVIMOS S.A.S	830.146.196	TODEROS - JARDINERO	01 DE NOVIEMBRE DE 2025	31 OCTUBRE DE 2026	\$ 9.954.396
TE SERVIMOS S.A.S	830.146.196	SERVICIO ASEO 4 OPERARIOS	01 DE SEPTIEMBRE DE 2025	31 DE AGOSTO DE 2026	\$ 10.808.676
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	860.066.946-6	VIGILANCIA PRIVADA	09 DE ENERO DE 2025	08 DE ENERO DE 2026	\$ 64.865.217
					\$ 58.335.178
BOMBAS MEP S.A.S	901.608.813-0	MTTO DE EQUIPOS DE BOMBEO Y EYECTORES	21 DE OCTUBRE DE 2025	21 DE OCTUBRE DE 2026	\$ 214.200
TECNIVEC S.A.S	901.396.777-1	MTTO ASCENSORES	31 OCTUBRE DE 2025	01 NOVIEMBRE DE 2026	\$ 2.372.692

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 (\$529.000)
- ✓ 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 (\$1.198.000)

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

 **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.

Inversión: \$6.472.000

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

Entrega de Pilas y Aceite usado





RED2275020

DATOS RECOGIDA

SEMI-GRUPO
CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA M.
BOGOTÁ

SOLARSA

Quilómetros Mercatoriales de Mercaderes Ltda.

NOMBRE	CALLE	SECCION	CANTON	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
CONDOMINIO LAUREL	CALLE 17 N. 43-45	SECCION 1	CANTON 1	MUNICIPIO 1	DEPARTAMENTO 1
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
CONDOMINIO LAUREL	CALLE 17 N. 43-45	SECCION 1	CANTON 1	MUNICIPIO 1	DEPARTAMENTO 1
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
CONDOMINIO LAUREL	CALLE 17 N. 43-45	SECCION 1	CANTON 1	MUNICIPIO 1	DEPARTAMENTO 1
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO

OTROS DATOS

OTROS DATOS

OTROS DATOS





CERTIFICADO DE RECOLECCIÓN
Apetite Vegetal Usado



CI TRANSATLANTIC GREENTRADE SAS
 NIT: 900 629.775-5

Recolección
296476

Este certificado de Recolección y Appetite 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 S.A.S) 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.

INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Generado	2025-01-21 14:33	NIT	833031638
Razón Social:	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL SECORARI PROPIEDAD HORIZONTAL	Teléfono:	350 5458925
Nombre Punto:	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL M. CAZARI PROPIEDAD HORIZONTAL	Conductor:	WALTER AGUILERA
Dirección:	Calle 114A # 45-65	Precio Neg.:	\$2.000
Contacto:	Isabel Padilla		

INFORMACIÓN DE RECOLECCIÓN

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 14:33		

OBSERVACIONES:

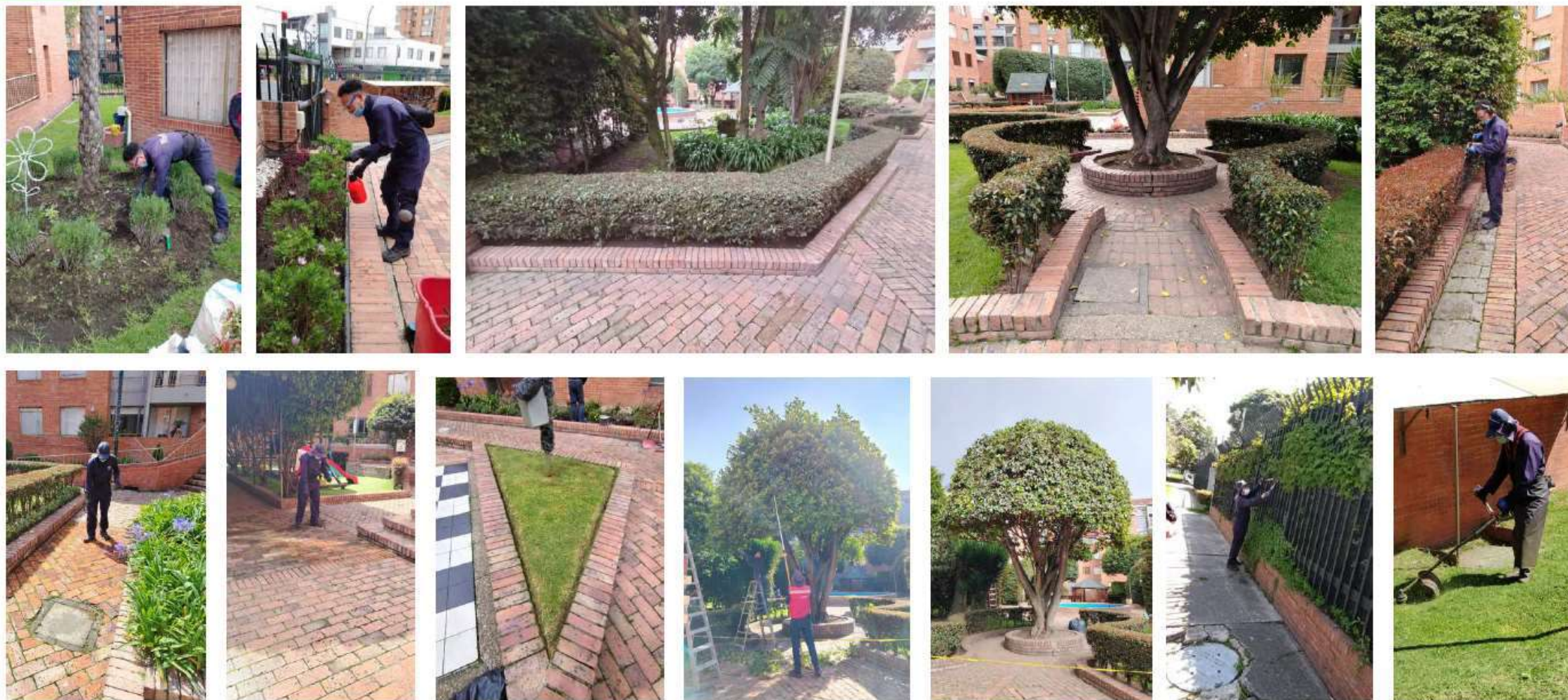


Entrega el Producto



Recibe el Producto

Gestión de Jardinería



Labores diarias de jardinería

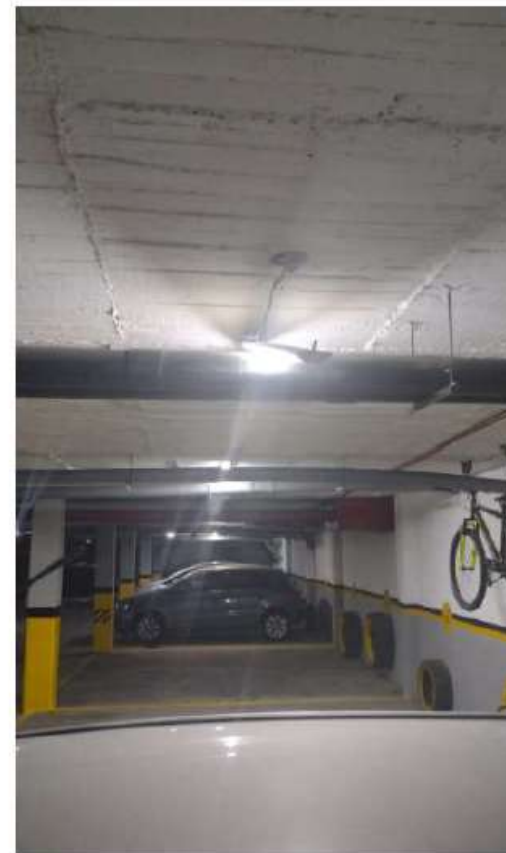
Gestión de Mantenimiento



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



Arreglo filtración tubería de aguas negras

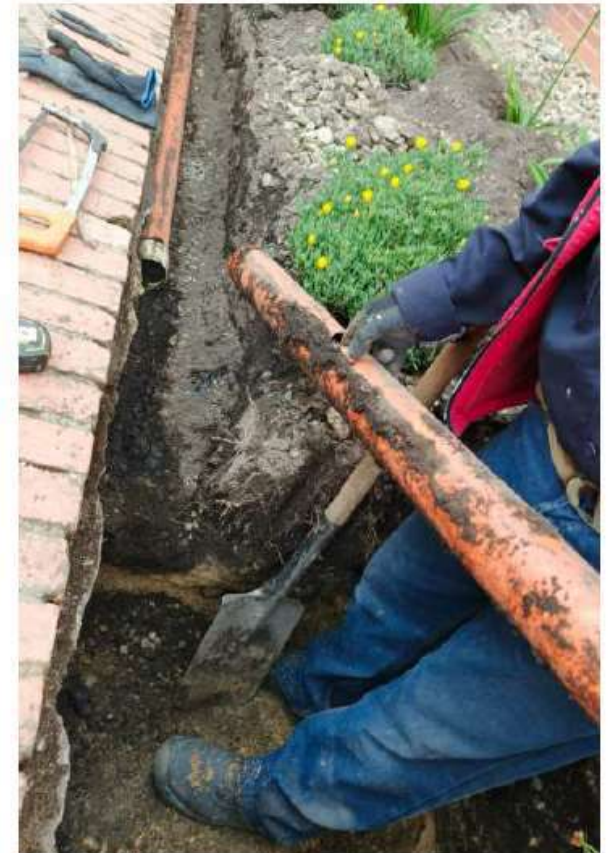


Ajuste de lámparas fundidas y caídas parqueaderos





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



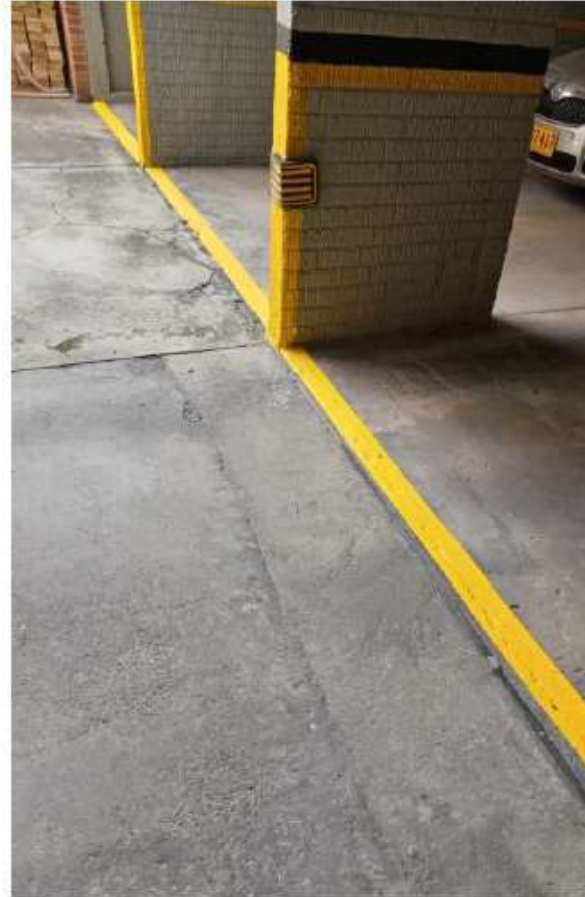
PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



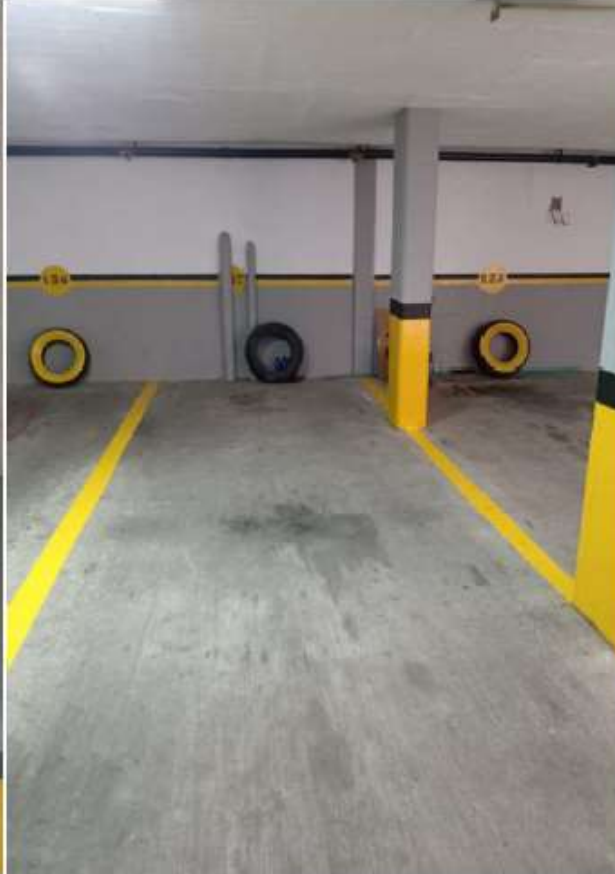
PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



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**

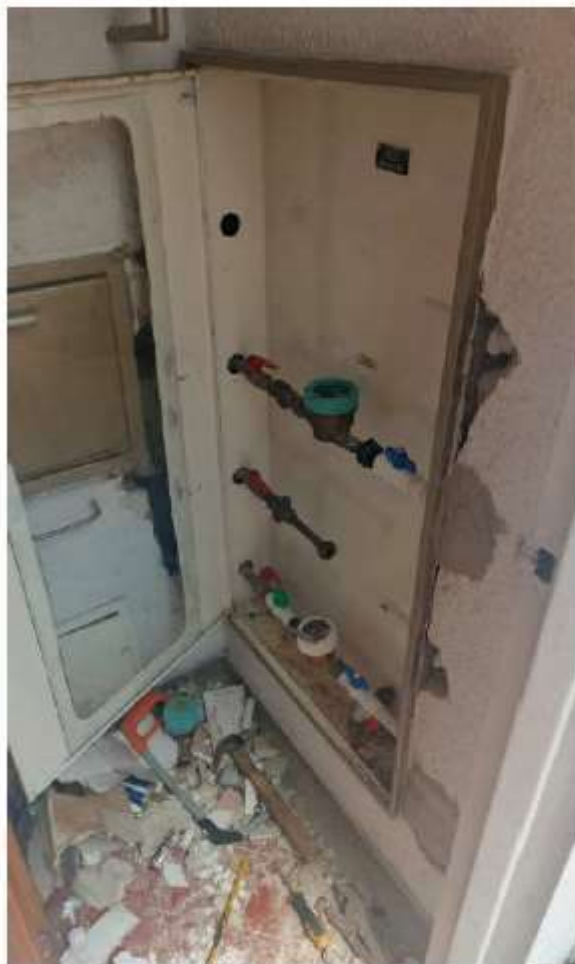


**6-304 TECHADO EN ZIN POR
FILTRACIÓN EN PARQUEADERO**





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



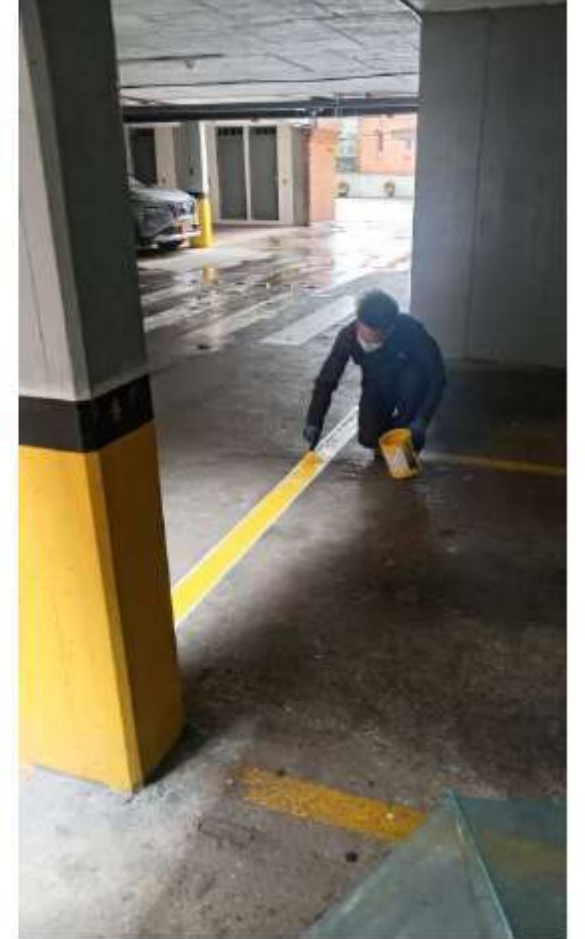
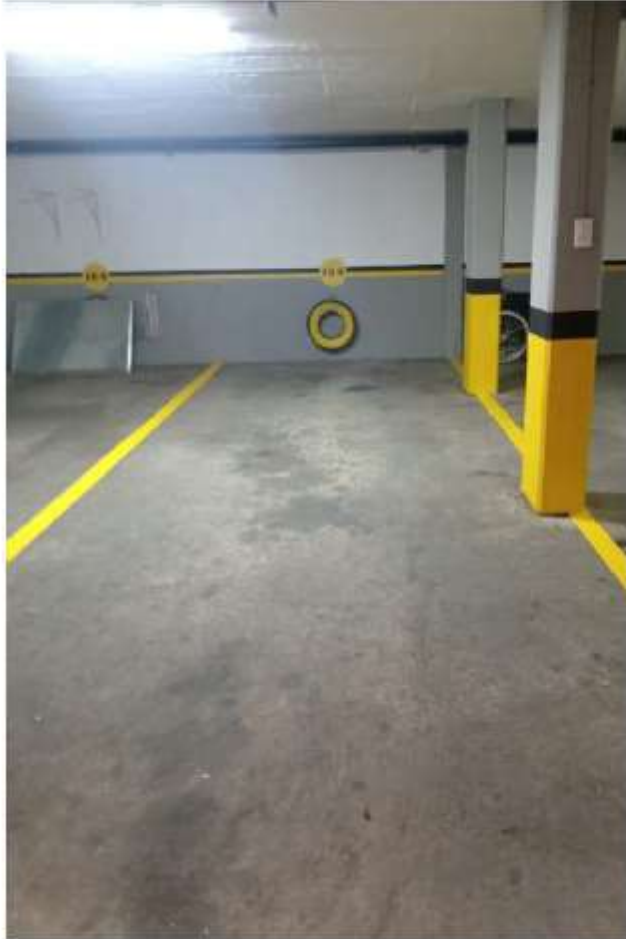
**ARREGLOS TUBERIA REGISTROS TORRE 1 PISO 5, TORRE 2 PISO 2, TORRE 3 PISO 3
Y TORRE 8 PISO 5**



CAMBIO DE LAMPARAS PARQUEADEROS Y LAVADO DE BOMBONAS PLAZOLETA



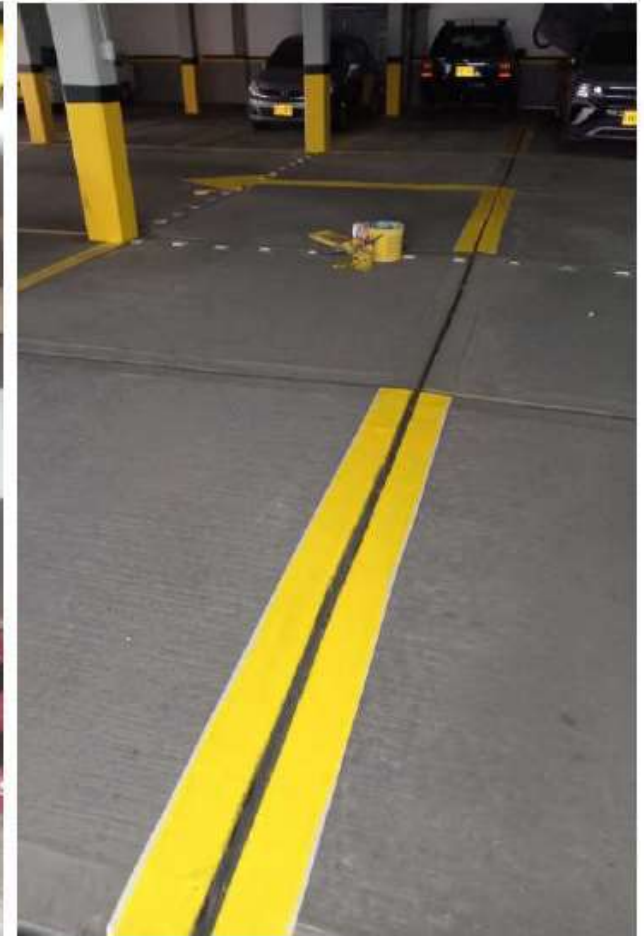
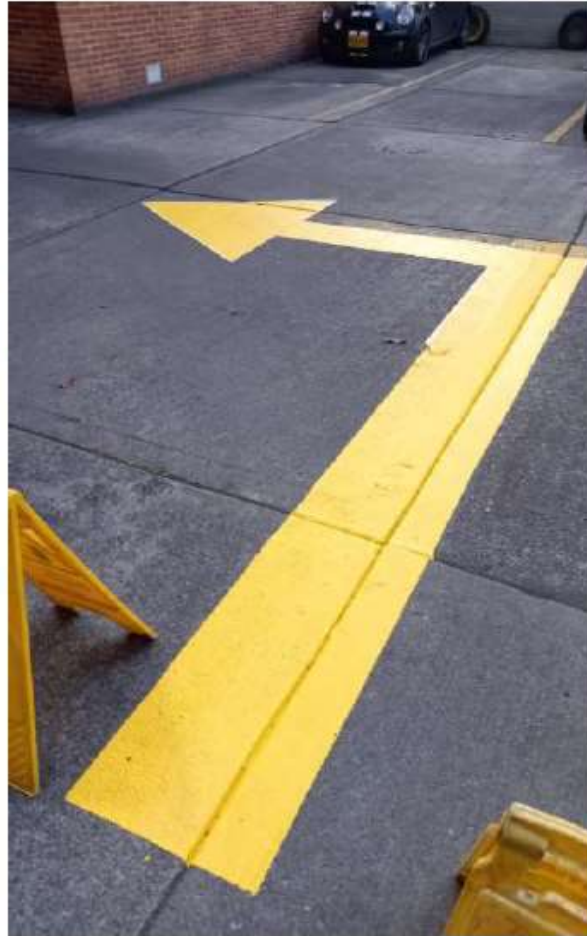
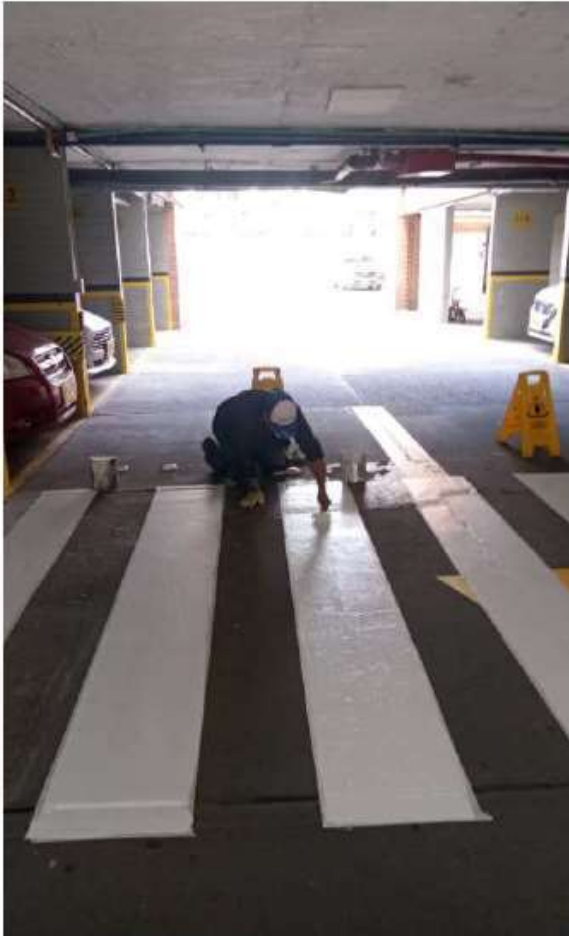
PUERTA DE INGRESO T8. SE REALIZA CAMBIO DE BISAGRA HIDRÁULICA Y CAMBIO DE MECANISMO INTERNO. \$ 1.600.000



PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA SEÑALIZACIÓN PARQUEADEROS



PINTURA SEÑALIZACIÓN PARQUEADEROS



RESANE Y PINTURA FACHADA PORTERÍA NORTE



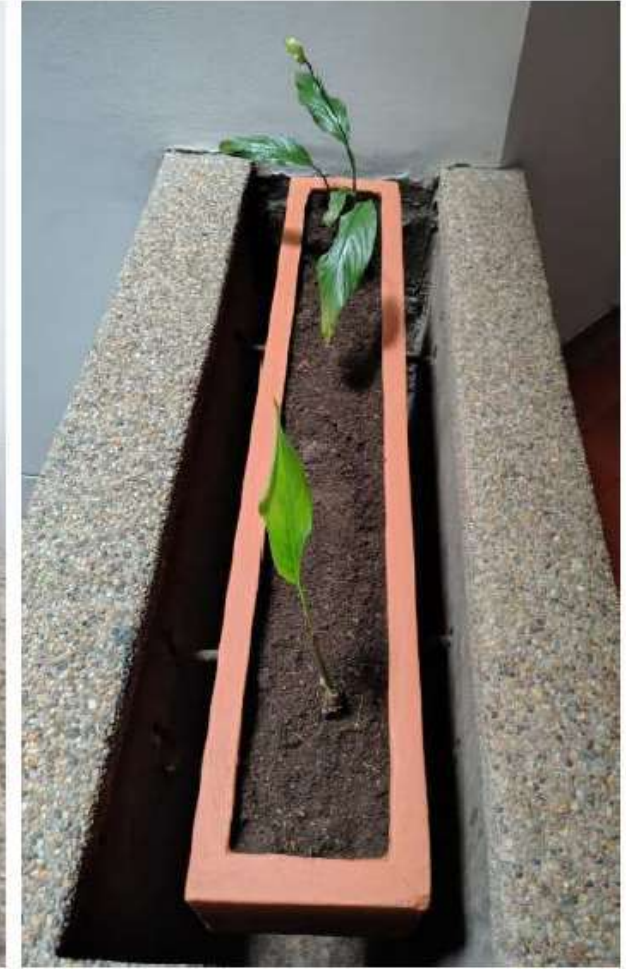
INICIO ARREGLO HUMEDAD SALÓN SOCIAL



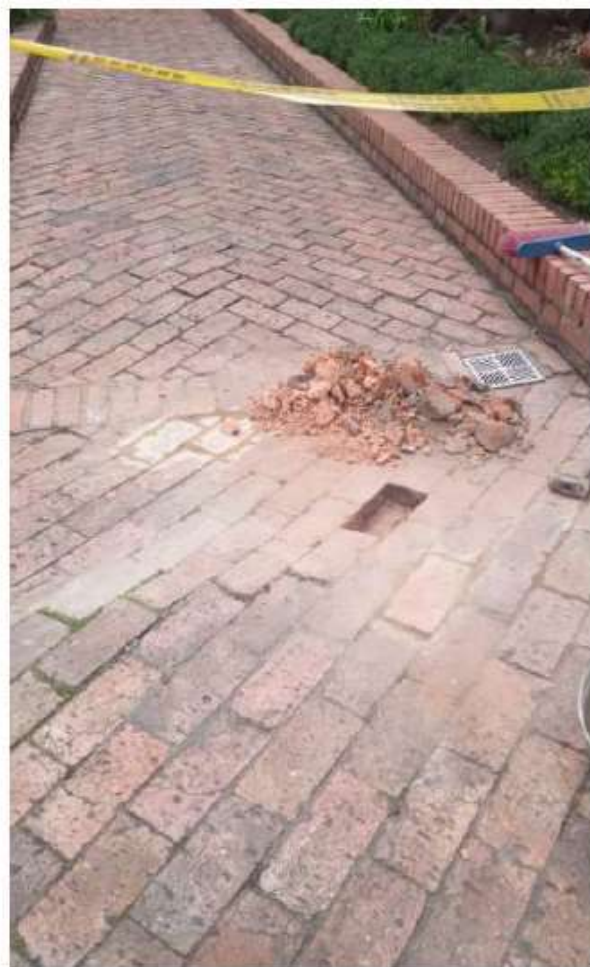
RESANE Y PINTURA FACHADA PORTERÍA NORTE



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



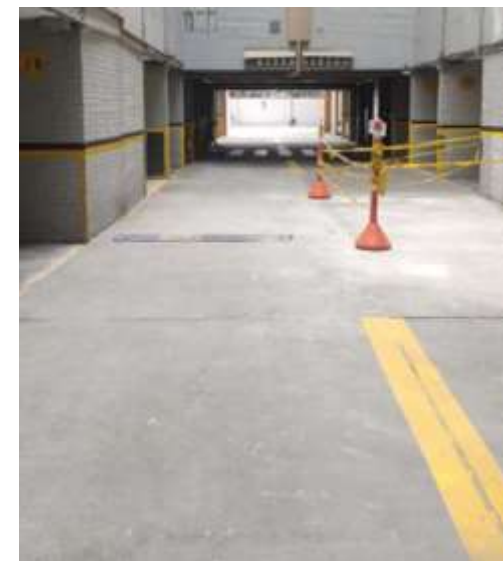
IMPLEMENTACION FIBRA OPTICA CLARO.

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



C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I

NIT: 830.031.638 - 2

Calle 114 A No. 45 - 65

Teléfonos: 2136871-3505456825

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



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.
- Limpieza 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, Jefe de
Departamento Técnico
Grupo Empresarial Admejores S.A.S.



MEJORAMIENTO ESTÉTICO

Lavado de Tanques y Fumigación



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



Ubicación: Tanques

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



Ubicación: Zonas Comunes



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 ICAAS 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

Gestión Efectiva

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

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



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 MATERA Y
TEJADO 6-503**



IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA 3-103



**IMPERMEABILIZACIÓN MATERA Y
TEJADO 6-503**



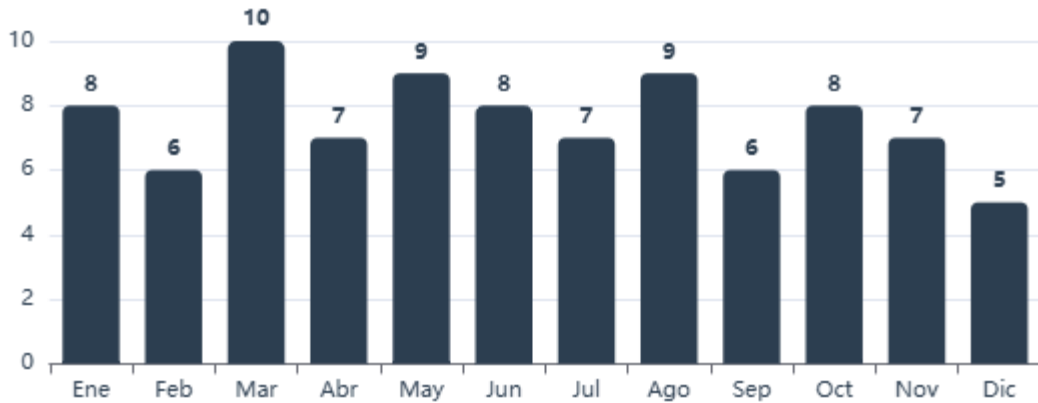
IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA 3-103



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 – 30/08/2026

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

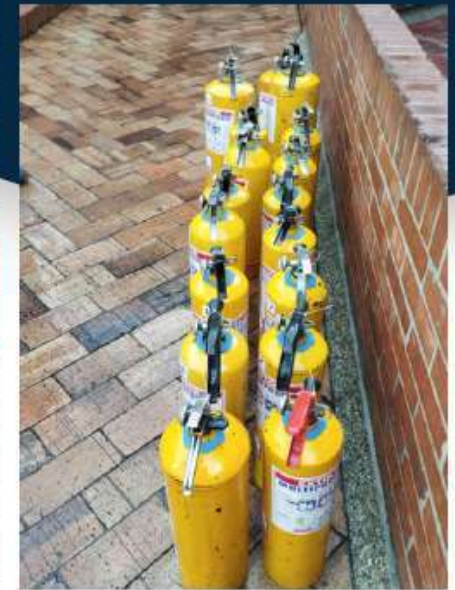
✓ Actualización RUT y RUB
Trámites realizados según normativa vigente

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 DISTITAL 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

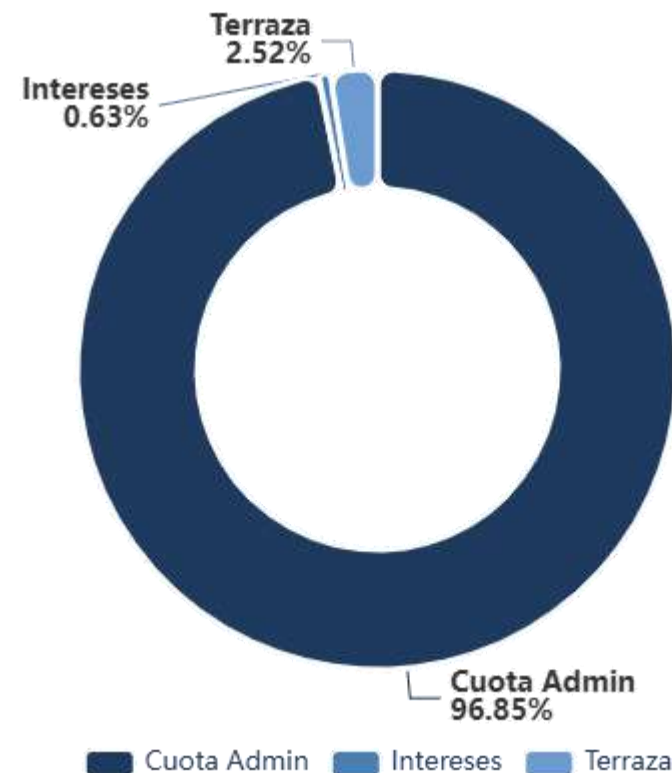
\$31.7M

Deuda Neta

\$31.4M

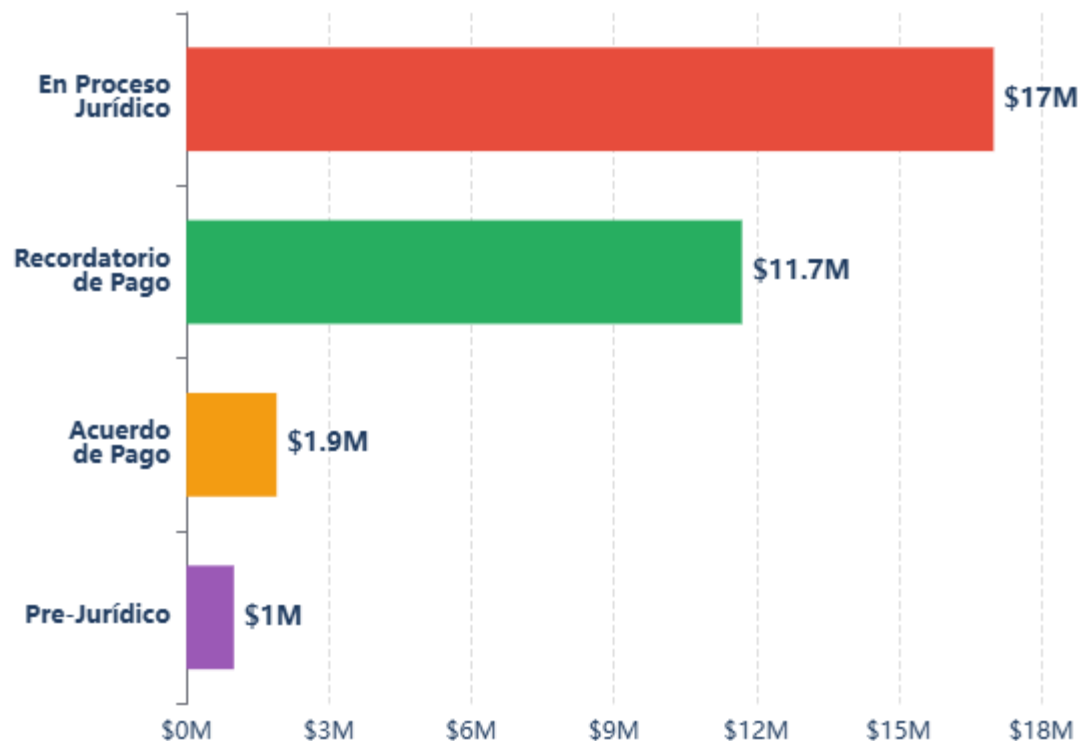
Sin intereses

Distribución Visual



Distribución por Estado de Gestión

Deuda por Estado



En Proceso Jurídico

2

\$17.0M

53.8% de la deuda total

 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



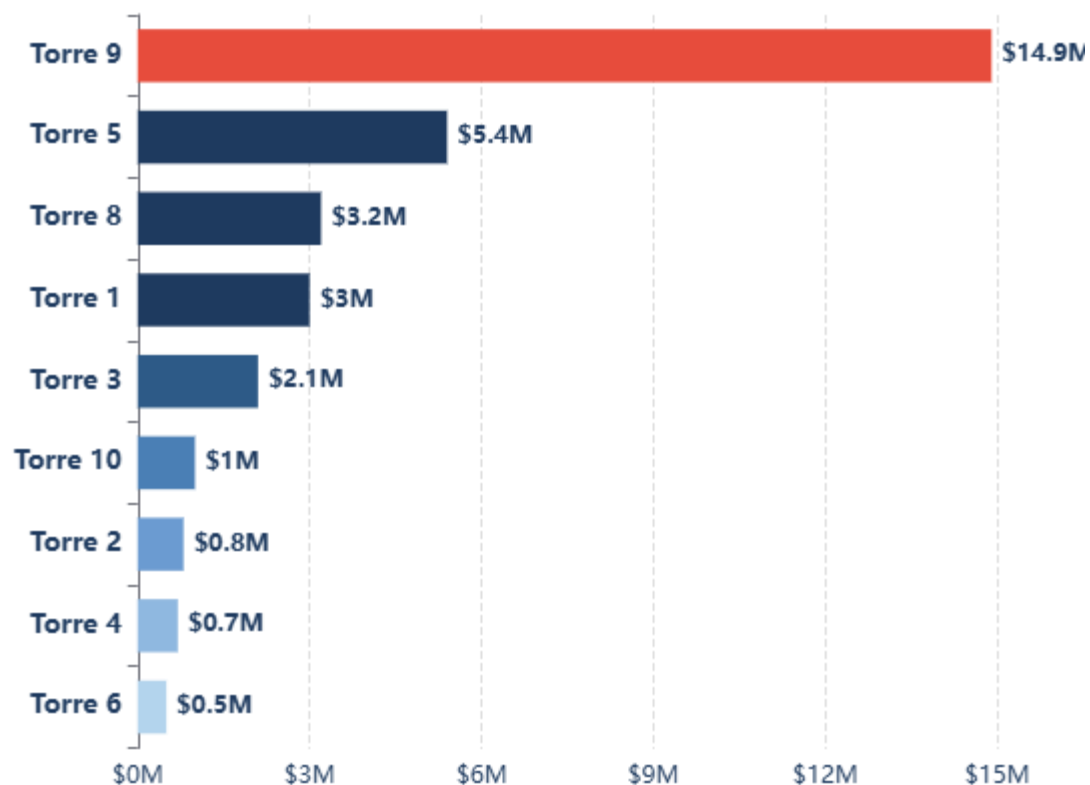
Distribución



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.

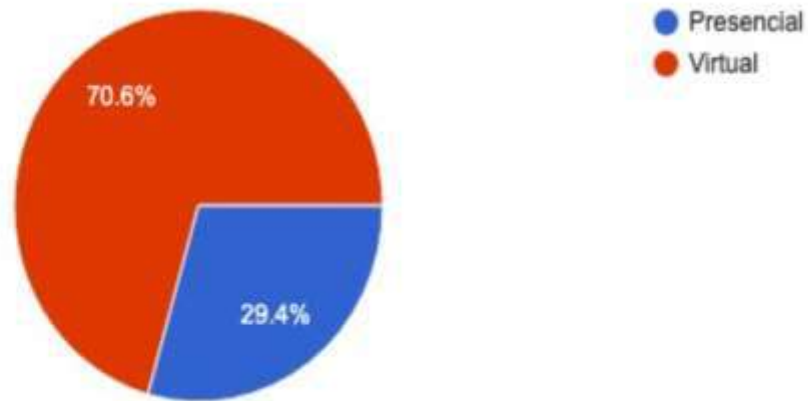
PROCESO APTO 3-103

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