

# CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901502883

## LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO REUNIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA P.H.

AC - 0000409

Número del Acta: 86

Fecha, hora y lugar de la reunión: 20 de noviembre de 2025.

Fecha del Acta: 15 de diciembre de 2025

Lugar: Salón Social Terrasabana PH

### ASISTENTES:

- **Consejo:** Ana María Moreno, Camilo Torres Q, Gilberto Prieto
- **Administración:** Blanca López Morales, María Camila Mejía
- **Asesores De Copropiedad:** Carlos Páez.

### ORDEN DEL DÍA:

1. Instalación de la reunión y verificación del quórum
2. Revisión de los pendientes del acta anterior.
3. Temas Principales Tratados
4. Otros Temas.
5. Ajustes Del Acta Anterior.
6. Cierre de la reunión.

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

#### 1. INSTALACIÓN DE LA REUNIÓN Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

A las 18:38 H, se inicia la reunión. Se constata el quórum reglamentario con la presencia de los miembros del Consejo y de la Administración.

#### 2. REVISIÓN DE PENDIENTES DEL ACTA ANTERIOR.

Sin anotaciones.

#### 3. TEMAS PRINCIPALES REVISADOS.

##### 3.1. *Contrato Vigilancia*

##### *Conclusiones:*

- Se propuso mantener el servicio actual y estudiar la posibilidad de optimizarlo en el futuro.
- Se discutió la evaluación del sondeo de mercado para el servicio de vigilancia, considerando la continuidad con Superior y la posibilidad de optimizar costos.
- Se compararon ofertas de tres empresas, destacando diferencias mínimas en tarifas y valores agregados como monitoreo de cámaras, descuentos y bonos de inversión.
- Se discute la continuación de la contratación de Superior, así como la ampliación del módulo de comunicaciones de Vecindapp el cual hoy es corto para la frecuencia de mensajes en la copropiedad.

- Se valora su reputación y respaldo. Se propone mejorar el control de acceso al conjunto, incluyendo reconocimiento de placas y cámaras en el sótano, utilizando el saldo del presupuesto en el contrato actual.
- Se discutió la necesidad de mejorar la infraestructura para el operador de medios, incluyendo la ubicación de la entrada y la seguridad del equipo.
- Se propuso solicitar al administrador de contratos de Superior que realice un análisis para la inclusión del operador de medios y garantizar la seguridad.
- Además, se sugirió una inducción básica para los celadores sobre el manejo de equipos de seguridad.

**Decisiones:**

- Se acordó una reunión el miércoles 3 de diciembre para finalizar la revisión y tomar una decisión sobre la renovación del contrato de vigilancia.
  - Se propuso una reunión virtual para revisar un cuadro comparativo de ofertas de empresas de vigilancia, considerando experiencia, situación financiera y antecedentes legales.

**3.2. Presupuesto y Contabilidad.**

**Conclusiones**

- Se revisa la ejecución presupuestaria, destacando ingresos por intereses y descuentos, y la necesidad de reclasificar ciertos ingresos para mayor transparencia.
  - Se plantea la necesidad de revisar el porcentaje de ejecución, ya que algunos rubros están siendo sobre ejecutados, lo que podría generar alertas innecesarias.
    - Además, se propone una reunión para revisar las justificaciones de sobre ejecuciones, especialmente en la línea de mantenimiento, y analizar la ejecución acumulada de 12 meses para ajustar el presupuesto.
    - Se discutió la necesidad de justificar las sobre ejecuciones presupuestarias y la importancia de mantener un equilibrio en los gastos.
    - Se aclara que estas sobre ejecuciones están debidamente sustentadas.
- Se propone una revisión contable exhaustiva para asegurar la precisión de las cifras y evitar discrepancias en la asamblea.
- También se revisaron cuentas por pagar, incluyendo una nota crédito solicitada a Seguridad Superior y ajustes pendientes con JDR Soluciones.
- Se discute la validación de un rubro de ingresos no operacionales, específicamente el de acueducto, que presenta una diferencia de 9 millones.
  - Se discute sobre el reembolso por el recobro del agua, que se distribuye entre los apartamentos.
  - Se sugiere marcarlo en amarillo para facilitar su identificación y revisión.
- También se aborda la compensación por parqueo de visitantes, que debe ser registrada y actualizada.
- Se revisó la ejecución del presupuesto, destacando una variación significativa en el rubro de alcantarillado.
- También se abordó el excedente de 64 millones de pesos, aclarando que parte de este monto proviene de ingresos no presupuestados y no está disponible para el presupuesto operativo.

**Decisiones**

- Finalmente, se aborda la discrepancia entre la facturación y la planilla de costos, en el servicio de piscina, sugiriendo la posibilidad de cambiar a una facturación como empresa a partir de noviembre.

# CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901502883

## LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO

AC -

0000410

- Se sugirió monetizar el fondo de imprevisto para cumplir con la nueva alarma y dejarlo al 100%.
- 

### 3.3. Contrato de Bombas.

#### *Conclusiones*

- Se discute la necesidad de invertir en un servicio técnico para resolver problemas con las bombas, ya que la solución actual es insuficiente.

#### *Decisiones*

- N/A.

### 3.4. Póliza Copropiedad

#### *Conclusiones*

- Se discutió la revisión de la póliza de seguros, incluyendo rubros difíciles de controlar como luminarios, daños eléctricos y motobombas.

#### *Decisiones*

- N/A.

### 3.5. Cartera.

#### *Conclusiones*

- Se analiza la tendencia de la cartera, mostrando un aumento general pero con fluctuaciones mensuales.
- Se discute la necesidad de mejorar la gestión de cobros, especialmente para cuentas morosas, y la importancia de comunicar la situación financiera a la comunidad.

#### *Decisiones*

- N/A.

### 3.6. Servicios Legales Externos.

#### *Conclusiones*

- Se contrató a un abogado para responder a un derecho de petición sobre el uso de insumos de aseo en la propiedad horizontal.
- Lo anterior dado que María Camila, no cuenta con la experiencia específica en el tema. En general este tema ha generado demasiada demanda de tiempo y esfuerzo lo que ha ocasionado desenfoque de las labores importantes.
- El Invima y la Secretaría confirmaron que los insumos industriales o institucionales pueden usarse, ya que no tienen contacto directo con humanos.
- Se propone enviar un comunicado a la copropiedad aclarando la situación y los costos incurridos en la defensa del conjunto.

#### *Decisiones*

- N/A.

### 3.7. Otros.

#### *Conclusiones*

- Finalmente, se revisaron los procesos y procedimientos, incluyendo la política de tratamiento de datos personales, para presentarlos en la próxima asamblea.
- Se discutió la delegación de la aprobación de procedimientos al Consejo de Administración, a pesar de la duda de algunos sobre su capacidad para gestionar estos procesos.

#### *Decisiones*

- N/A.

## 4. CIERRE DE LA REUNIÓN:

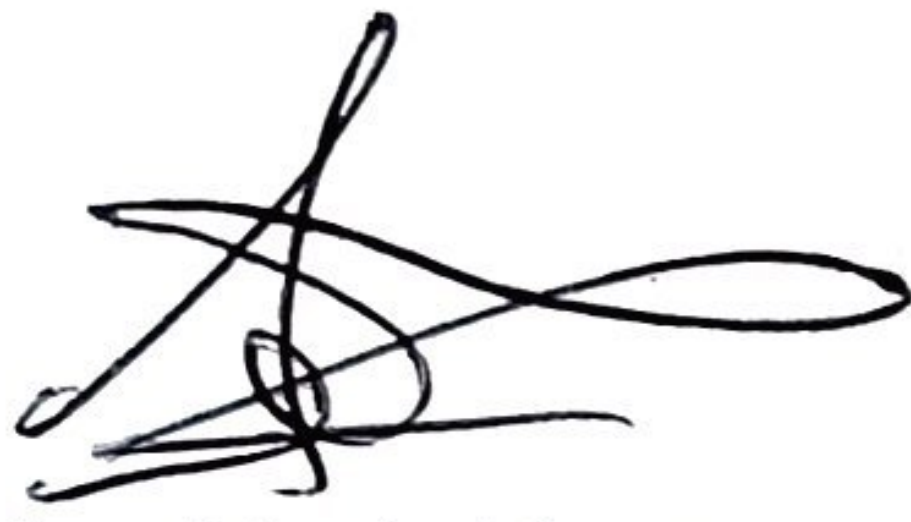
11/02/20

- A las 21:10, se da por terminada la reunión.

**NOTA FINAL:**

N/A.

**FIRMAS:**



Ana María Moreno



María Camila Mejía R

*Blanca López*

Blanca López Morales

Camilo Torres Quijano



Gilberto Prieto Jiménez