

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901502883

LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO

AC - 0000411

REUNIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA P.H.

Número del Acta: 87

Fecha, hora y lugar de la reunión: 4 de diciembre de 2025.

Fecha del Acta: 15 de enero de 2026

Lugar: Oficina Administración y MS Teams

ASISTENTES:

- **Consejo:** Ana María Moreno, Arturo Lizcano, Alejandro León, Camilo Torres Quijano, Gilberto Prieto
- **Administración:** Blanca López Morales, María Camila Mejía
- **Asesores De Copropiedad:** Orlando 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 19:08 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. Actualización de la conformación del Consejo.

Conclusiones:

- Camilo Torres renuncia a su cargo de consejero debido a compromisos personales y a limitaciones de disponibilidad.

Decisiones:

- Se concluye que el Consejo de Administración cuenta con el quórum necesario para continuar operando conforme a la ley. El Consejo acepta la salida de Camilo y ratifica que Ana María, Laura, Alejandro, Arturo y Gilberto quedan como principales, sin suplentes.

3.2. Presupuesto y Contabilidad 2025.

Conclusiones

- Se revisaron las cuentas por pagar y se determinó que no hay deudas vigentes; únicamente queda una cuenta pendiente por pagar.

Decisiones

- Se revisará la contabilidad de 2025 antes del 20 de enero, y la próxima semana se presentarán balances de prueba para ajustes.
 - Se propone nueva reunión el 12 de diciembre para la revisión de estos.
- Se acordó depurar el balance y reclasificar las líneas presupuestales para el cierre de noviembre, y para diciembre se enviará una comunicación a los proveedores para que reciban las facturas a más tardar el 16 y realicen los pagos el 22.
- Se constituirá una provisión para los servicios públicos de diciembre y se cerrará la caja menor el 31.
- Se define que los servicios de contabilidad causen y moneticen en su totalidad el fondo de imprevistos.
- La administración solicita al consejo apruebe la imposición de multas por el uso de pólvora dentro de la copropiedad, ya que representa un riesgo para los residentes y contraviene lo establecido en el Código de Policía y en el Manual de Convivencia que rige la copropiedad.
- El consejo, en atención a la solicitud de la administración, autoriza que se apliquen las sanciones establecidas en el Manual de Convivencia de la copropiedad.

Conclusiones

- Se enfatiza la importancia de la recaudación de cartera en diciembre para mejorar la situación financiera.

Decisiones

- N/A.

3.3. Contrato Zonas Húmedas.

Conclusiones

- Se identifica la necesidad de subsanar un hallazgo de parte de la Revisoría Fiscal respecto a este contrato, relacionado con la presentación de planillas de seguridad social, que se presentan como si tuviéramos la contratación del servicio a través de Swing Services y no con una persona natural.
 - Se requiere que la persona natural (Jorge), con quien se tiene firmado el contrato de zonas húmedas, entregue su planilla como persona natural, con una cotización mínima equivalente al 40% del valor mensual.

Decisiones

- Se propuso negociar con Jorge Infante para que la facturación se realice a través de Swing Services, incluyendo el IVA, y que la planilla se presente con normalidad.

3.4. Contrato De Seguridad.

Conclusiones

- Se acordó suscribir una renovación del contrato de seguridad por un año, con una cláusula penal prorrateada de acuerdo a compromisos pactados.

Decisiones

- Se imprimirá el "otro sí" del contrato de seguridad para que quede registrado en la carpeta de contratos.

3.5. Contrato De Aseo.

Conclusiones

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901502883

LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO

AC -

0000412

- Se aborda la renegociación del contrato para lograr un ahorro presupuestario. Lo anterior se debió a que se identificó un mejor proveedor para el aprovisionamiento de los elementos de aseo.
- Se consultó al INVIMA sobre el uso de insumos industriales en propiedad horizontal, y se recibió una respuesta afirmativa. Se solicitó a la Secretaría que corrigiera su concepto con base en esta respuesta.
- Se revisa la situación del derecho de petición relacionado, considerando estrategias legales para su respuesta y la comunicación con la Secretaría de Cajicá.

Decisiones

- Se identifica la necesidad de evaluar la inclusión de un período de prueba en los nuevos contratos.

3.6. Sobre el "Comité de Veeduría".

Conclusiones

- Se discutió la validez de los "comités veedores" y se confirmó que solo los comités nombrados por la Asamblea General de Copropietarios son válidos.
- Se discute la situación que generó la creación de un "comité de veedores", considerado innecesario y perjudicial para la Copropiedad.
 - El consejo de administración ya cumple con funciones de seguimiento y control, y la "veeduría" debe ser nombrada por la Asamblea de Copropietarios para tener legitimidad.
 - Se enfatiza la importancia de un concepto claro para entender su validez e identificar si se deben delimitar las funciones del "comité veedor" y evitar cruces de funciones con el Consejo de Administración, Revisoría Fiscal y La Administración.
- Se discute la necesidad de aclarar el rol de la "veeduría" en la copropiedad, ya que su actuación ha generado dudas y confusión.
- Se identifica ciertas faltas de transparencia en la información compartida por la veeduría con la Copropiedad, y se generan ciertos comentarios y dudas respecto al objetivo real de su conformación y actuar.
- Se identifica que la creación de estos "comités veedores" solo genera una sobrecarga adicional tanto para el Consejo como para la Administración.

Decisiones

- Se acordó elaborar un procedimiento sugerido para el ejercicio del derecho de inspección y compartirlo con la Copropiedad.
- Se sugiere que la "veeduría" presente un respaldo jurídico para su nombramiento y que, si se desea un comité de veeduría, este se integre al Consejo de Administración para evitar la duplicidad de funciones.
- Se identifica que la inspección debe continuar siendo individual, tal como lo indica la ley, y que los interesados deben participar activamente en el consejo, en lugar de crear "comités" sin la debida aprobación de la Asamblea de Copropietarios.
- En definitiva, es importante contar con el concepto legal de un tercero. El cual estará llegando en los próximos días. Asimismo, compartirlo con la Copropiedad dado que es un tema de interés general para los Copropietarios.

3.7. Policías y Procedimientos.

Conclusiones

- Se procedió a la carga de formatos para el tratamiento de datos personales.

11/6

- Se revisaron formatos de políticas, con el fin de evitar inconsistencias.
- De acuerdo con los comentarios realizados por el Consejo en meses anteriores, se procedió a ajustar los criterios y procedimientos de tesorería, cartera, contratación y la política de tratamiento de datos, así como a incorporar el procedimiento correspondiente al derecho de inspección.
- Se solicita a la Administración realizar seguimiento a la correcta aplicación de estos.

Decisiones

- Se unifico y se aprobó los procedimientos anteriormente mencionados
- Se realiza la carga de formatos actualizados en el Drive

3.8. RFP Contrato de Administración.

Conclusiones

- Se discutió la visita de los oferentes al conjunto para el 20 de diciembre.
 - Se da claridad de que no se presentará información financiera interna, sino que se mostrarán las generalidades del presupuesto y lo que buscamos con este nuevo servicio
- Los miembros del Consejo indican que estarán presentes durante la visita.

Decisiones

- Se acordó suscribir un nuevo otrosí al contrato de María Camila, con vigencia hasta la fecha de la asamblea.

4. CIERRE DE LA REUNIÓN:

- A las 21:19 H, se da por terminada la reunión.

NOTA FINAL:

N/A.

FIRMAS:



Ana María Moreno



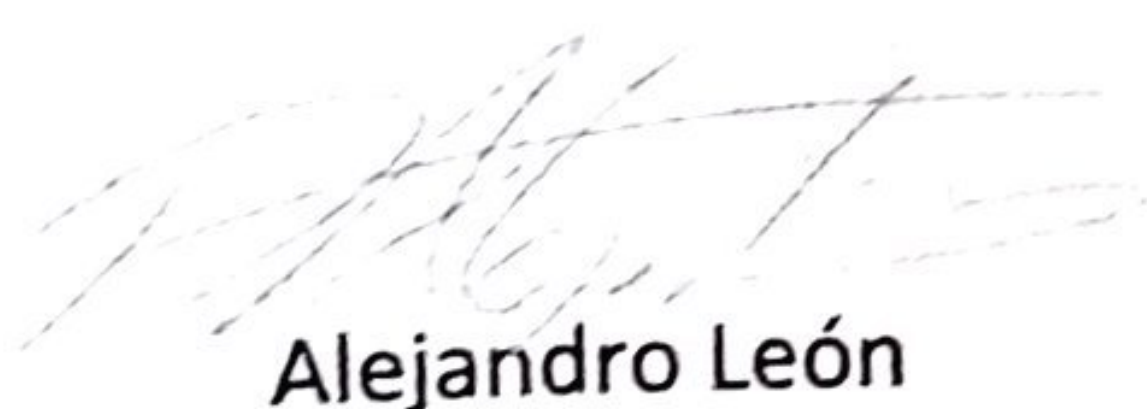
María Camila Mejía R

Blanca López Morales

Blanca López Morales

Arturo Lizcano

Arturo Lizcano



Alejandro León

Camilo Torres Quijano



Gilberto Prieto Jiménez