

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO
MIT: 501502883
AC- 0000418

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

Número del Acta: 89

Fecha, hora y lugar de la reunión: 24 de enero de 2026.

Fecha del Acta: 15 de abril de 2026

Lugar: Salón Social Terrasabana PH, MS Teams

ASISTENTES:

- **Consejo:** Ana Maria Moreno, Arturo Lizcano, Alejandro 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 19:33 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. Generalidades de Contratos.

Conclusiones:

- Se comenzó la reunión abordando el tema del impacto del aumento del salario mínimo en los contratos de servicios y destacando las diferencias en cómo esto afecta a contratos con personas naturales y jurídicas.
- Asimismo, comenzar a monitorear cómo esto afecta la ejecución presupuestaria, teniendo en cuenta que hasta ahora se ha autorizado el aumento del IPC por la asamblea para 2024.

Decisiones:

- Se ha sugerido una reunión para analizar el presupuesto, especialmente el costo del servicio de vigilancia, que es el factor que más influye.



CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901502883

LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO

AC -

0000416

- Se acordó que los contratos con personas naturales se ajustarán al salario mínimo, mientras que los contratos con personas jurídicas se ajustarán a lo negociado o a lo indicado por la ley.

3.2. Presupuesto y Contabilidad 2025.

Conclusiones

- Se revisó el estado financiero, destacando un saldo positivo en cuentas de ahorros.
- Se discutió la necesidad de monetizar mensualmente el fondo de imprevistos para evitar problemas de liquidez, especialmente en el pago de la póliza de seguros.
 - Lo más importante es que para el año 2025 esté completamente monetizado y cumpla con la normativa.
- También se revisaron los anticipos y los pasivos, incluido un pasivo de 17 millones que se revisará en el balance.
- Se revisaron las provisiones presupuestales de 2025, incluyendo los pagos de servicios públicos y a contratistas.
 - Se discutió la necesidad de ajustar estas provisiones para 2025, priorizando los pagos de servicios públicos y de emergencias.
- Se destacó la importancia de un presupuesto ajustado y de la recuperación de cartera, con una tendencia a la baja desde septiembre.
- Se destacó la importancia de un presupuesto ajustado y de la recuperación de cartera, con una tendencia a la baja desde septiembre.
- Se discuten las sobre ejecuciones presupuestales, develando los montos reales disponibles, incluyendo la provisión para la póliza de 70 millones y la cartera de 52 millones.
 - Se discuten gastos superiores al 100%, especialmente en Prados y Jardines, donde se adquirieron plantas adicionales.
 - Se indica la importancia de contar con las debidas correcciones, ajustes y documentación para entregar información transparente a los Copropietarios.
 - Se indica que las notas en los estados financieros son el mejor vehículo.
- Se sugiere incluir un desglose de los excedentes en el informe correspondiente para aclarar la situación financiera y evitar malentendidos respecto de los rubros del presupuesto.
 - Se recomienda diferenciar claramente los fondos disponibles y los destinados a la póliza.
- Se revisan los excedentes provenientes de ingresos no presupuestados, como multas y sanciones.
- Se identificó la necesidad de ajustar ciertos rubros, especialmente el de aseo, en el que se prevé una subejecución de 3 millones.
 - Se discutió la necesidad de revisar la subejecución y la importancia de revisar el auxiliar para identificar posibles errores.
- Se planteó la necesidad de ajustar la presentación de ciertos rubros, como el de acueducto, para reflejar correctamente la compensación entre ingresos y gastos.
- Se discute la necesidad de verificar el saldo de la cuenta por cobrar a los propietarios.
 - Se propone realizar el ajuste al 31 de diciembre y documentarlo para evitar confusiones o malentendidos.

Decisiones

- Se revisará la diferencia en los ingresos, se justificará y se asegurará de que la asamblea esté informada.

3.3. Cartera.

Conclusiones

- Se insiste en continuar con la estrategia para incentivar a los deudores a pagar, diferenciando entre la cartera corriente y la difícil de recaudar.
- Se planteó la necesidad de analizar el comportamiento de pago para determinar la efectividad del descuento por pronto pago.

Decisiones

- N/A.

3.4. Póliza Copropiedad

Conclusiones

- Se renovó la póliza de seguro hasta diciembre de 2025 para ajustar su vigencia a la del año fiscal y garantizar la correspondencia presupuestal para 2026.

Decisiones

- N/A.

3.5. Conciliación Constructora Zonas Comunes.

Conclusiones

- Se revisó el informe de las zonas comunes para las etapas correspondientes y la posibilidad de una conciliación.
 - Se discuten los hallazgos, de los cuales cinco son los más graves

Decisiones

- Este tema debe ser llevado a la Asamblea de 2026, dado a que se debe votar para confirmar los próximos pasos.
 - Se requiere la aprobación de la asamblea para contratar a un abogado y resolver estos problemas. Costo aproximado: 40 millones de pesos.
 - Se requiere actualizar la tasación de las zonas comunes.

3.6. Presupuesto 2026

Conclusiones

- Se enviarán las convocatorias y documentos financieros para la asamblea del 28 de Febrero.
- Se solicita la colaboración de Germán para validar la información con la revisoría fiscal y presentar alternativas a los propietarios.
- Se enfatiza la importancia de comunicar claramente la variación del presupuesto y su impacto en las cuotas, utilizando un enfoque macro a micro.
- Se diserta la importancia de que los copropietarios entiendan el presupuesto de la copropiedad, incluyendo los costos fijos y variables.
- Se destacó que el confort y las comodidades, como piscinas y gimnasios, tienen un costo asociado.
- Además, se mencionó la necesidad de preparar a la copropiedad para el mantenimiento de la PTAR, que tiene una vida útil limitada.
- La importancia de mantener los proveedores originales para garantizar la calidad y seguridad de los ascensores.
- Se revisaron los gastos, la administración, incluyendo honorarios de abogados, mantenimiento, reembolsos y elementos de aseo.
 - Se discute la preocupación por la calidad del servicio en el caso de reducción de los honorarios de la administración.
 - Se propone mantener los honorarios de María Camila hasta que la asamblea apruebe el presupuesto, en caso de que se elija a otro administrador.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901502883

LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO

AC -

0000417

- Se concluye que el alcance y responsabilidad de la administración de la propiedad horizontal, tienen un rol gerencial, ejecutando decisiones de la Asamblea General y gestionando aspectos administrativos, financieros, operativos y legales. Además, gestiona la convivencia, coordinando personal, servicios y comunicaciones, y asegurando el cumplimiento normativo.
- Se revisa el ajuste del contrato de seguridad.
- Se revisó el presupuesto de 530 millones de pesos, basado en un estudio de seguridad, para tres servicios de vigilancia: recepción, recorrido de torres y recorrido de parqueaderos.
- El incremento del presupuesto tiene una arista adicional respecto a la reducción de la jornada laboral a 42 horas y el aumento de recargos nocturnos y festivos.
- Se discutió la seguridad de la Copropiedad, enfatizando la importancia de la rotación de guardias para cubrir las 24 horas del día. Se aclaró que, aunque hay tres guardias, solo dos grupos trabajan activamente, cada uno con un turno de 12 horas y dos días de descanso.
- Se mencionó la necesidad de mostrar a la comunidad la importancia de la seguridad, más allá del costo, para proteger a los residentes.
- Se discutió la seguridad del conjunto residencial, incluyendo la necesidad de cámaras con rotación y la preocupación por robos en pisos altos.
- Se diserta el ajuste de cobro de la revisión fiscal, considerando la recomendación del Consejo de Contaduría de igualar los honorarios al salario mínimo.
- Se diserta respecto a la optimización de los contratos en el presupuesto de aseo, logrando una reducción de la tarifa.
 - Se destacó la importancia de comparar conjuntos similares en cuanto a servicios y comodidades.
- Rubros adicionales para 2026 que formaron parte de 2025.
 - Se discute la necesidad de contar con un rubro para servicios legales externos, a fin de atender derechos de petición complejos, especialmente aquellos que requieren argumentación profesional.
 - Se justifica la contratación por la recurrencia y complejidad de las solicitudes, como la relacionada con insumos químicos.
- Además, se revisan las provisiones presupuestarias para el mantenimiento de ascensores, incluyendo la certificación y correctivos, y se sugiere unificar la certificación de ascensores y puertas vehiculares.

Decisiones

- La asamblea se celebrará el 28 de febrero, con la convocatoria enviada el 12.
- Se recomendó enviar un comunicado a los residentes informando sobre las reparaciones realizadas y la disponibilidad del informe correspondiente.
- Se recomienda indicar a los propietarios que revisen los estados financieros con anticipación, ya que la asamblea no es el lugar adecuado para ello.
 - El servicio de contabilidad confirma que el balance estará listo para el 1 de febrero.

3.7. Otros.

Conclusiones

104

- Se aborda la situación de un residente que presentó una tutela y un derecho de petición para solicitar la instalación de cargadores eléctricos, y se plantea la necesidad de emitir un comunicado público que aclare la situación.
- Se diserta la importancia de socializar los estudios técnicos respecto al tema de los polos a tierra de las torres. Los estudios ya están listos para socializar
- Se diserta la importancia de compartir el estudio de niveles de carga para la posibilidad de instalación de electrolineras.
 - o María Camila ya tiene el planteamiento del proyecto para ser presentado a la Asamblea.

Decisiones

- Solo la Asamblea de Copropietarios puede aprobar el tema de la instalación de los cargadores eléctricos privados, dado que para poder hacerlo debe utilizar las plataformas y perforarlas. Eso es uno de los asuntos de la Copropiedad y esta decisión se toma a través de la Asamblea.

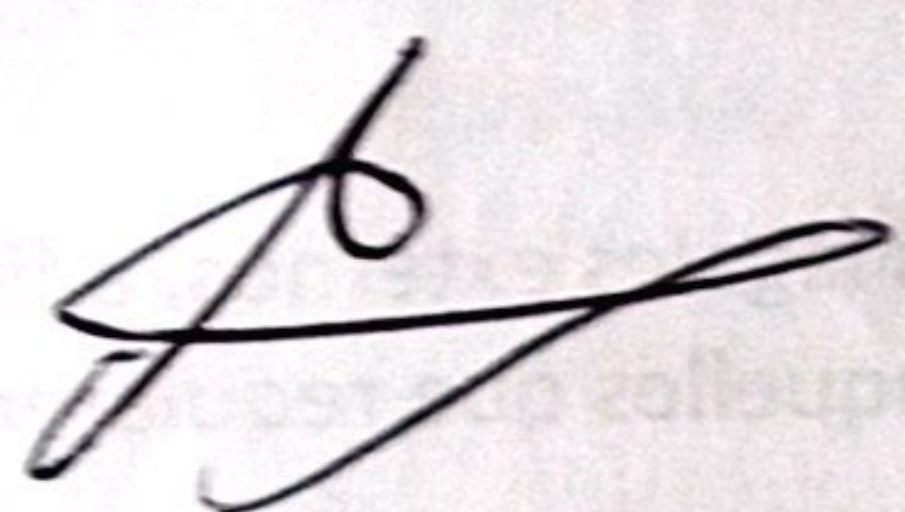
4. CIERRE DE LA REUNIÓN:

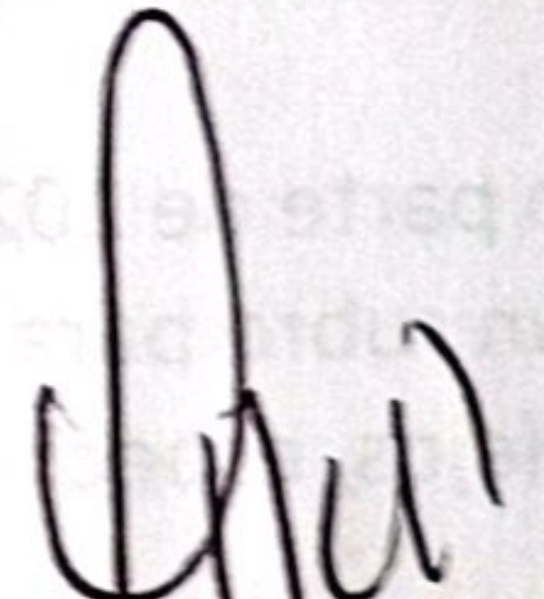
- A las 23:00 H, se da por terminada la reunión.

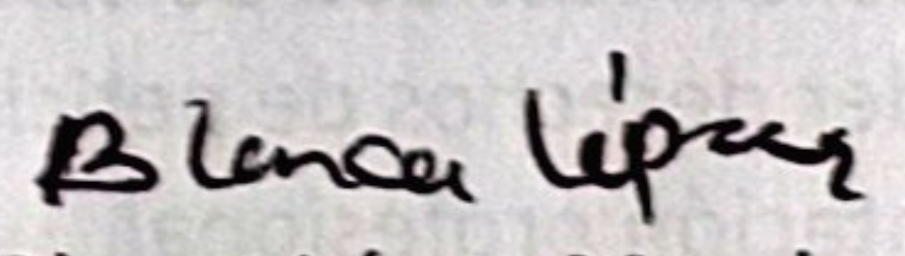
NOTA FINAL:

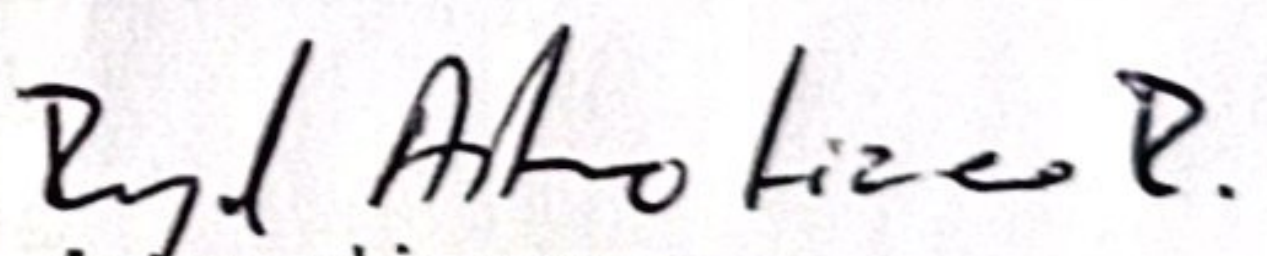
N/A.

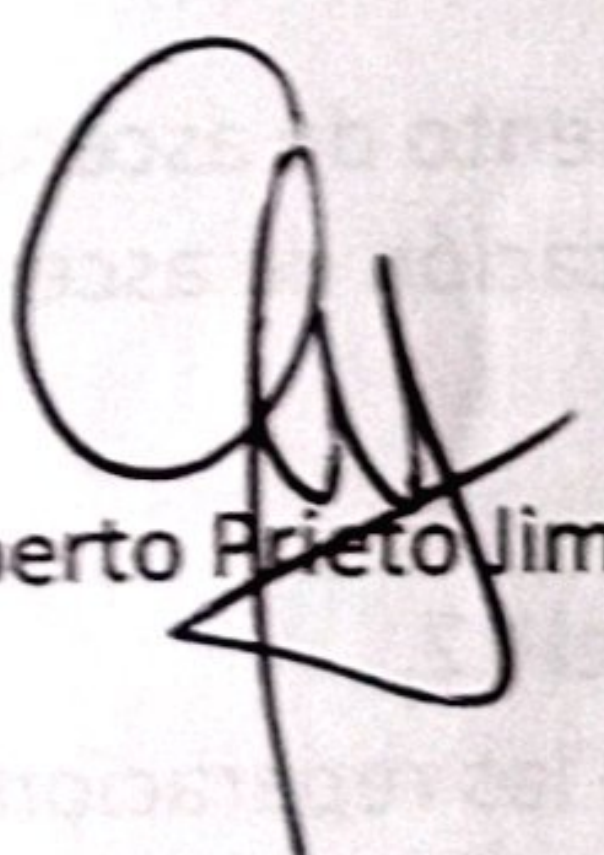
FIRMAS:

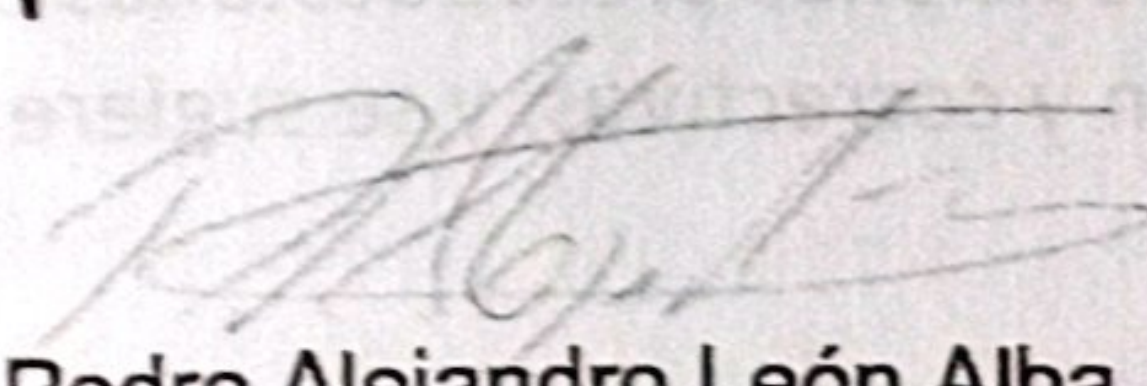

Ana María Moreno


María Camila Mejía R


Blanca López Morales


Arturo Lizcano


Gilberto Prieto Jiménez


Pedro Alejandro León Alba