

**ACTA No. 1 DE REUNION CONSEJO ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA P.H.**

Número del Acta: 72

Fecha del Acta: 17 de marzo de 2025

Nombre de la Propiedad Horizontal: Conjunto Residencial Terrasabana P.H.

Fecha, hora y lugar de la reunión: 17 de marzo de 2025, siendo las 18:40 H, se da apertura a la reunión presencial en el salón social de la copropiedad.

Orden del día:

1. Continuidad de la Administración.
2. Presupuesto.
3. Documentación e Información.
4. Contratos.
5. Comunicación.

Desarrollo de la reunión:

1. Instalación de la reunión y verificación del Quórum:

Siendo las 18:40 H, se da inicio a la primera reunión presencial del consejo elegido en el acto de asamblea ordinaria del Conjunto Terrasabana realizada el 17 de Marzo de 2025 en conjunto con la administración de la copropiedad.

Se procede a verificar el quorum y se constata que están presentes los siguientes miembros de la Administración:

Consejo	Administración
Ana Moreno.	María Camila Mejía Rueda
Laura Montenegro.	Blanca López Morales
Alejandro León	
Arturo Lizcano	
Camilo Torres Quijano	
Gilberto Prieto Jiménez	

Por lo tanto, hay quorum suficiente para sesionar de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

2. Identificación preliminar de los asuntos de relevancia de la copropiedad.

Puntos Clave de la Discusión:

1. *Continuidad de la Administración:*

- a. El Consejo expresa su deseo de seguir trabajando con la administración actual, valorando su experiencia y conocimiento de la copropiedad.
- b. La administración manifiesta su disposición a trabajar en equipo y lograr el beneficio de la comunidad.
- c. Se destaca la importancia del respeto, la transparencia y la comunicación efectiva para lograr un trabajo conjunto exitoso.

2. *Presupuesto:*

- a. El presupuesto se considera la prioridad principal en este momento.
- b. Se enfatiza la necesidad de presentar un presupuesto detallado y justificado, teniendo en cuenta las recomendaciones de la asamblea anterior.
- c. Se acuerda trabajar en un escenario conservador, considerando el peor de los casos y los descuentos por pronto pago.
- d. Se menciona la importancia de incorporar el flujo de caja al análisis del presupuesto.

3. *Documentación e Información:*

- a. Se reitera la necesidad de recibir la información completa y de manera oportuna por parte de la administración.
- b. Se acuerda que la administración enviará la totalidad de los documentos pendientes a la brevedad.
- c. Se discute la posibilidad de digitalizar toda la información para facilitar el acceso a los propietarios.

4. *Contratos:*

- a. Se realizará una revisión exhaustiva de los contratos existentes, con especial atención a las cláusulas y su cumplimiento.
- b. Se menciona la falta de algunos contratos principales y documentos asociados.

5. *Comunicación:*

- a. Se propone la creación de un grupo de WhatsApp para facilitar la comunicación entre el Consejo y la Administración. El cual se aprueba y se procede a su inmediata creación.

- b. Se acuerda establecer canales de comunicación directos y efectivos para abordar cualquier inquietud o problema que surja.
- c. La comunicación y transparencia con la copropiedad es prioridad.

6. Agua:

- a. Se confirma que el cobro del agua se realizará por metro cúbico.
 - i. Se debe detallar la fórmula de cobro así como el procedimiento para aplicarlo.
 - ii. Se debe socializar y publicar a la copropiedad para mayor entendimiento.
 - iii. Identificar proceso de automatización del proceso. El cual incluya trazabilidad y validación.

7. Seguridad:

- a. Se expresa preocupación por el desempeño de algunos vigilantes, especialmente en horario nocturno.
- b. Se plantea la necesidad de reforzar la capacitación y supervisión del personal de seguridad.

8. Aseo:

- a. Se menciona la necesidad de optimizar el servicio de aseo, revisando la distribución del personal y los productos utilizados.

9. Tarjetas de Proximidad:

- a. Se analizará la distribución y el costo de las tarjetas de proximidad, así como la posibilidad de implementar la biometría como sistema de acceso.

10. Paneles Solares:

- a. Se retomará la propuesta de instalar paneles solares en las cubiertas, analizando su viabilidad y rentabilidad. Esta propuesta busca la reducción del costo de energía en las zonas comunes.

3. Compromisos y conclusiones:

- Por solicitud y recomendación de la administración se hace la elección de los cargos del consejo.
 - Tesorero – Ana Moreno.
 - Vocal 3 – Laura Montenegro.
 - Vocal 1 / Suplente Tesorería – Alejandro León.
 - Vocal 2 – Camilo Torres Quijano.

- Vicepresidente – Arturo Lizcano.
- Presidente – Gilberto Prieto Jiménez.
- Por parte de la Administración.
 - Entrega de los contratos de ascensores.
 - Entrega de los extractos digitalizados año 2023-2024.
 - Entrega de presupuesto al viernes 21 de marzo de acuerdo con los parámetros de esta reunión (costos fijos, variables, periodicidad, el enfoque es un presupuesto de gastos considerando la ejecución previa del rubro, así como el porcentaje de ajuste pactado, provisiones y gastos de mantto, tener en cuenta la importancia del flujo de caja).
 - Socialización del presupuesto anterior para el sábado 22 de marzo.
 - Revisión / ajustes conjuntos del presupuesto anterior para el martes 25 de marzo.
 - Elaboración y notificación de carta de no renovación de los contratos firmados a los contratistas del conjunto (Bioaseo).
 - Presentar formula del cobro del mayor valor de los recibos de agua, proceso de socialización y elaborar comunicado a los copropietarios sobre este cobro.
 - Cobro de la multa del 100% por inasistencia a la asamblea de copropietarios (Aprobación Asamblea).

Nota: La multa se aplicará a los copropietarios que no se presentaron a la asamblea, las multas parciales no han sido aprobadas por asamblea, por lo que no se aplicarán. Sin embargo, se dejará constancia de que en las reglas de la asamblea se dejó claro que la asistencia se calculaba con el ingreso y cada votación. Este último punto no es posible verificarlo ya que algunos miembros del consejo y otros copropietarios tuvieron problemas con los votos por lo que no se podría determinar objetivamente las ausencias.
 - Tarjetas de proximidad: Se acordó generar una base de datos para regular la entrega de tarjetas. Con base en esta información, se asignarán dos tarjetas por unidad, y a partir de la tercera tarjeta tendrá un costo (para las personas que no aprobó el proceso de foto para biometría o no se tomaron las fotos). Aquellos residentes que sean familiares en diferentes torres, la administración identificara la forma de poder conceder acceso sobre la misma tarjeta para así evitar tener que usar doble tarjeta.
 - Análisis de las opciones para optimizar los contratos de seguridad y aseo.
 - Entrega del nuevo modelo de contrato de administración.
- Por parte del Consejo.
 - Ayudar a identificar alternativas de automatización para el proceso de cobro de agua.
 - Compromiso de poder estar atento al análisis de la información compartida por la administración, respecto al proceso del presupuesto 2025.

- Comunicar a la copropiedad sobre los avances y acuerdos.
- **Notas importantes adicionales:**
 - ANS (Acuerdos de Niveles de Servicio) para contratos de acuerdo con la satisfacción del servicio.
 - Notificar novedades al contrato de vigilancia (falta de controles en la entrada y falta de cumplimiento de modelo de exclusas de las dos puertas peatonales en portería).
 - Notificar novedades de limpieza y atención al cliente al contrato de piscina.
 - Espacio de lectura: Se sugiere invitar a la persona en mención para conocer más detalles sobre su iniciativa, así poder saber cómo proceder.

Cierre de la reunión:

Se da por finalizada esta reunión bajo modalidad presencial, con todos los presentes, siendo las 21:25 H.

Firmas.

Firmado por:
Ana Maria Moreno
6857E8806BB7420...

Ana Moreno.

Firmado por:
María Camila Mejía Fuen
E8A5CB72236C49B...

María Camila Mejía

Firmado por:
Blanca Lopez Morales
E2342D809B2F412...

Blanca López Morales

Laura Montenegro.

Firmado por:
Alejandro León
2AA44AD189314A0...

Alejandro León

DocuSigned by:
Camilo Andrés Torres Quijano
007D8E37CEC84EE...

Camilo Torres Quijano

Firmado por:
Arturo Lizcano
9C280F5495664DC...

Arturo Lizcano

Signed by:
Gilberto Prieto Jiménez
E1D4A6F5377F439...

Gilberto Prieto Jiménez